УГОЛОВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ТСЖ-МОШЕННИЧЕСТВО В СОЕДИНЕННЫХ ШТАТАХ АМЕРИКИ

РОМАНОВСКАЯ Марина Николаевна, аспирант кафедры уголовного права и криминологии юридического факультета Хабаровского государственного университета экономики и права

680042, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, 134

E-mail: marinar@mail.ru

Относительно новый для России вид предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, который осуществляют управляющие организации, проходит тяжелый путь становления. Многочисленные нарушения и преступления в этой сфере приобретают все более интеллектуальный характер. В некоторых зарубежных странах объединения собственников жилья (кондоминиумы) — аналог наших товариществ собственников жилья и институт управления многоквартирными домами имеют давнюю историю.

В статье проведен анализ основных видов мошеннических деяний в деятельности по управлению кондоминиумами в Соединенных Штатах Америки. К таким деяниям относятся растрата (хищение) денежных средств, нарушение предпринимательского права, фальсификация выборов в правление объединения собственников жилья, «откаты» при заключении контрактов, фиктивные контракты. Акцентировано внимание на специфике уголовно-правовой регламентации ответственности за мошеннические деяния в деятельности по управлению кондоминиумами на примере уголовного законодательства штата Калифорния и некоторых судебных решениях. В частности, влияние англосаксонской правовой системы нашло выражение в том, что критерии для признания лица виновным в растрате (хищении) средств собственников жилья определены судебной практикой, а не уголовным законом.

Исследован положительный опыт борьбы с нарушениями в деятельности по управлению многоквартирными домами путем установления уголовно-правового запрета сокрытия или искажения информации о финансовом состоянии управляющей организации или кондоминиума.

Изучение зарубежного опыта квалификации корыстных преступлений, борьбы с финансовыми нарушениями в сфере управления многоквартирными домами и возмещения вреда потерпевшим от финансовых преступлений будет полезен для научного осмысления проблемы борьбы с преступлениями в сфере деятельности по управлению многоквартирными домами в России.

Ключевые слова: мошенничество, растрата (хищение), фальсификация выборов, товарищество собственников жилья, зарубежный опыт.

CRIMINAL LIABILITY FOR HOMEOWNERS' ASSOCIATION FRAUD IN THE UNITED STATES OF AMERICA

M. N. ROMANOVSKAYA, postgraduate student at the Khabarovsk State University of Economics and Law

134, Tikhookeanskaya st., Khabarovsk, Russia, 680042

E-mail: marinar@mail.ru

Relatively new type of business activity on apartment house management, which carry out the managing organizations, is on the hard way of development in present time. Numerous violations and crimes in this sphere are becoming more intellectual in nature. In some foreign countries the Association of homeowners (condominiums) is an analogue of our homeowners associations and the Institute of management of apartment houses has a long history. The author carried out the analysis of the main types of fraud in the apartment house management in the United States of America. Such acts include embezzlement (theft) of funds, violation of business law, falsification of the elections to the Board of the Association of owners of property, kickbacks in contracting, fictitious contracts. The main attention was focused on the specifics of the criminal-legal regulation of liability for fraudulent acts in the management of condominiums on the example of the criminal law of the State of California and certain judicial decisions.

In particular, the influence of Anglo-Saxon legal system has found the expression in the fact that the criteria for recognition of the person guilty of embezzlement (embezzlement) of funds of owners of property determined by case law, not criminal law.

The author has studied the positive experience of the counteraction of irregularities in the activities of the apartment house management by establishing the criminal prohibitions of the concealment or distortion of information on the financial status of the managing organization or condominium.

Study of the foreign experience of the classification of crime, counteraction of financial violations in the sphere of apartment building management and reparations for victims of financial crimes will be useful for the scientific understanding of the problem of combating crimes in the sphere of apartment house management in our country.

Keywords: fraud, embezzlement (theft), falsification of elections, homeowners, foreign experience.

DOI: 10.12737/article_598063fb89c313.52285660

Вектор передачи функций государственно-го управления жилищным фондом непосредственно собственникам жилых помещений уже необратим. Концепция Жилищного кодекса Российской Федерации, вступившего в силу 1 марта 2005 г., предусмотрела новые правовые институты, посвященные управлению многоквартирными домами. В жилищном праве появились новые правовые принципы регулирования отношений, возникающих между собственниками помещений в многоквартирном доме по поводу управления и содержания общего имущества многоквартирного дома, создания, цели организации и деятельности товарищества собственников жилья, правового положения членов товарищества собственников жилья.

Механизмы профессионального управления жилищным фондом органами публичной власти всех уровней, трестами и предприятиями, поддерживаемые бюджетным финансированием, не действуют. Бремя содержания квартир и общего имущества в многоквартирных домах в полном объеме легло на собственников — граждан.

Сложность деятельности по управлению жилищным фондом объясняется двойственной природой управляемого объекта, который является одновременно инженерным комплексом и социумом¹. Поэтому отсутствие необходимой компетентности в технических вопросах содержания и управления жилищным фондом и достаточной самоорганизации самих жильцов вкупе со значительным оборотом денежных средств, состоящих из жилищно-коммунальных платежей, бюджетного софинансирования капитального ремонта и др., создает почву для преступных злоупотреблений в этой сфере деятельности.

Во многих странах (США, Канада, Мексика, Нидерланды, Франция, Чехия, Словакия, Польша, Малайзия, Сингапур и др.) управление в сфере жилищно-коммунального хозяйства рассматривается как отдельный самостоятельный вид предпринимательской деятельности, за которую управляющая организация получает вознаграждение от собственников помещений. Важным является то, что ответственность за содержание здания перед ними несет объединение (ассоциация, товарищество) собственников жилья².

Поскольку в нашей стране институт управления многоквартирными домами объединениями собственников относительно нов, представляется весьма полезным обратиться к опыту зарубежных стран,

в частности Соединенных Штатов Америки, где право частной собственности имеет давние, ревностно охраняемые государством традиции.

В США уже давно существует форма управления многоквартирными домами, аналогичная товариществам собственников жилья — Homeowner's Association (далее — НОА).

Как и в России, платежи на содержание и ремонт жилых помещений, сосредоточение управления ими в руках членов правления ТСЖ привлекает нечистых на руку предпринимателей. Отличительной чертой преступных деяний в этой сфере является их ненасильственный, «интеллектуальный» характер. В юридической и публицистической литературе США появился новый термин «ТСЖ-мошенничество» (НОА-fraud), который обозначает беловоротничковую преступность (бизнесменов, чиновников, должностных лиц) в сфере деятельности управляющих организаций, включая коррупцию в сфере домоуправления.

Среди мошенничества «белых воротничков» особое место занимают преступления, совершаемые как бы «изнутри», когда работники извлекают выгоду, используя свое служебное положение. Эти преступления, ежегодный ущерб от которых в США превышает 7 млрд долл., совершаются в самых различных формах³. Одной из них является хищение (растрата), т. е. мошенническое присвоение лицом вверенного ему имущества (например, ст. 503 и 504 УК штата Калифорния, раскрывающие в первом случае общее понятие хищения (растраты), а во втором — специальные признаки для признания виновными в этом преступлении государственных или муниципальных служащих, иных должностных лиц⁴). Обе статьи были введены в действие еще в 1872 г., с принятием Уголовного кодекса штата Калифорния, и до настоящее-

³ См.: *Изосимов С. В.* Уголовная ответственность за преступления, совершаемые руководителями коммерческих и иных организаций, по уголовному законодательству США // Вестник Нижегородского университета им. Н. И. Лобачевского. Серия «Право». 2003. № 1. С. 133.

⁴ В соответствии со ст. 503 УК штата Калифорния «хищением (растратой) является мошенническое присвоение имущества лицом, которому оно было доверено». Статьей 504 УК штата Калифорния предусмотрено, что каждый сотрудник этого штата или какого-либо округа, города, города и округа или другой муниципальной корпорации или ее подразделения, заместитель, секретарь или помощник такого сотрудника, каждый чиновник, директор, управляющий, служащий или агент какой-либо ассоциации, общества или корпорации (государственной или частной), который обманным путем незаконно присвоит с любой целью любое доверенное ему имущество или утаит его с мошенническим намерением впоследствии присвоить, является виновным в растрате. URL: <http://law.justia.com/codes/california/2009/pen/503-515.html> (дата обращения: 05.02.2017).

¹ См.: *Ляхов А. Ю.* Систематизация процессов по управлению жилищным фондом // Вестник Самарского муниципального института управления. 2006. № 4. С. 101.

² См.: *Иваненко Л. В.* Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами // Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия «Экономика». 2014. № 1. С. 147.

го времени практически не изменились⁵. Необходимость выделения специальной нормы дискуссионна, поскольку уголовная ответственность в данном случае не дифференцирована.

Решением Четвертого окружного апелляционного суда штата Калифорния по делу «Народ против Кэти Энн Грин» ответчица признана виновной в хищении денежных средств ТСЖ в особо крупном размере⁶. Как следует из материалов дела, в 2003 г. К. Грин стала председателем ТСЖ (совета ассоциации домовладельцев). В связи с отсутствием бухгалтера она временно взяла на себя эти функции и осуществляла оплату счетов ТСЖ, подделывая вторую подпись на платежных документах. Воспользовавшись налаженной схемой, она оплачивала и личные расходы. Хищение вскрылось в августе 2004 г., когда обслуживающий ТСЖ банк уведомил одного из члена правления о том, что расходы по счету ТСЖ «сильно преувеличены». Сумма хищения составила около 12 тыс. долл. США. Грин была признана виновной в совершении преступлений, предусмотренных ст. 487 и 503 УК Калифорнии⁷.

Поскольку преступление Грин совершено в связи с исполнением ею обязанностей бухгалтера, без чего была бы невозможна подделка подписей, а не только председателя правления ТСЖ, она признана виновной в совершении преступления, предусмотренного общей нормой о хищении (растрате), а не должностного преступления.

Уголовное законодательство США состоит из федеральных законов и законов штатов, применяемых, соответственно, федеральными судами и судами штатов. Суды действуют как бы параллельно⁸.

Согласно статистике федеральных преступлений, за совершение которых уголовная ответственность установлена федеральным законодательством, в 2011 г. в сфере недвижимого имущества совершено 16 864 преступлений, что составило 9,4% от общего числа преступлений, из них связанных с растратой (хищением) — 515 (0,3% от общего числа)⁹.

⁵ Justia US Law. URL: <http://law.justia.com/cases/california/court-of-appeal/3d/114/15.html> (дата обращения: 05.02.2017).

⁶ Justia US Law. URL: <http://law.justia.com/cases/california/court-of-appeal/2011/d057178/> (дата обращения: 26.12.2016).

⁷ В соответствии со ст. 487 УК Калифорнии «кража признается совершенной в особо крупном размере, если расчетная стоимость украденных средств, неоплаченного труда или недвижимого или движимого имущества превышает девятьсот пятьдесят долларов (\$ 950)», за исключением случаев, предусмотренных в статье далее. URL: <http://law.justia.com/codes/california/2009/pen/484-502.9.html> (дата обращения: 26.12.2016).

⁸ См.: Изосимов С. В. Указ. соч. С. 133.

⁹ Статистические данные Министерства юстиции США по рассмотрению дел федеральными судами в 2011 году. URL: <http://www.bjs.gov/content/pub/pdf/fjs11st.pdf> (дата обращения: 26.12.2016).

Судебная практика США выработала общие критерии признания лица виновным в хищении (растрате), которые сводятся к установлению четырех основных элементов: 1) правомерность, законность доверия; 2) заблуждение потерпевшего; 3) знание обвиняемым об обманном характере своих действий; 4) намерение обвиняемого обмануть (получить определенную выгоду от введения потерпевшего в заблуждение)¹⁰.

Следовательно, для изобличения лица в растрате (хищении) средств ТСЖ обвинение должно установить, что: 1) ТСЖ действительно доверило обвиняемому имущество (например, возможностью пользования финансовыми средствами ТСЖ); 2) полномочия по управлению имуществом были переданы лицу официально (избрание в правление, подтвержденное протоколом, закрепление соответствующих функций в должностных обязанностях и т. п.); 3) лицо обманным образом воспользовалось этим имуществом для личной выгоды; 4) наконец, присвоение имущества было спланированным, т. е. совершено с прямым умыслом¹¹.

Другой формой мошенничества в ТСЖ является нарушение корпоративного права. Объединения собственников жилья — обычно юридические лица¹², как правило, некоммерческие организации¹³.

Руководитель ТСЖ как юридического лица может быть привлечен к уголовной ответственности за совершение определенных проступков, связанных с исполнением служебных обязанностей, а именно: 1) сокрытие информации о финансовом состоянии ТСЖ¹⁴;

¹⁰ См., например, решение Верховного суда округа Фресно штата Калифорния от 30 декабря 1993 г. по делу № S029708 «Чарлз Хантер против Up-Right, Inc.». URL: <http://law.justia.com/cases/california/supreme-court/4th/6/1174.html> (дата обращения: 26.12.2016).

¹¹ См.: Товарищество собственников жилья (ТСЖ). Мошенничество и коррупция в Калифорнии. URL: <http://www.shouselaw.com/hoa-fraud.html> (дата обращения: 26.12.2016).

¹² Согласно ст. 4800 Гражданского кодекса Калифорнии деятельность по управлению общим имуществом может осуществляться ассоциациями, выступающими в качестве юридических лиц или не зарегистрированными в качестве таковых. URL: <http://law.justia.com/codes/california/2015/code-civ/division-4/part-5/chapter-6/article-1/section-4800/> (дата обращения: 26.12.2016).

¹³ См.: *Helen E. Roland*. Residential Common Interest Developments: an Overview // California Research Bureau, California State Library. 1998. URL: <http://www.library.ca.gov/crb/98/06/98006.pdf> (дата обращения: 26.12.2016).

¹⁴ Согласно ст. 8813 Корпоративного кодекса Калифорнии руководитель или иное должностное лицо организации признается виновным в совершении преступления в случае умышленного предоставления официально или неофициально членам корпорации или другим лицам 1) любого фактически ложного сообщения или заявления о финансовом состоянии организации, или 2) любого преднамеренно или об-

2) существенное искажение объемов деятельности или финансового состояния ТСЖ¹⁵; 3) принятие имущества без отражения этого в документации ТСЖ¹⁶; 4) уничтожение или подделку каких-либо документов ТСЖ в мошеннических целях¹⁷.

Распространенной формой ТСЖ-мошенничеств является практика заключения контрактов, сопряженных с так называемыми откатами. Откат имеет место, когда контрагент возвращает часть денежных средств за предоставленное преимущество при заключении контракта¹⁸.

Указанные нарушения корпоративного права, фиктивные контракты и откаты не являются специфическими видами мошенничества в сфере деятельности по управлению недвижимым имуществом. Подобного рода преступления встречаются в любой деятельности, связанной с составлением финансовой отчетности предприятия, заключением контрактов на средства, переданные в управление (управление государственными бюджетными средствами, деятельность менеджеров корпораций, ТСЖ и т. п.).

Наиболее сложной формой мошенничества в сфере деятельности ТСЖ является фальсификация выборов в его управляющий орган. Избрание «своих» людей в правление дает возможность заключения

маным способом преувеличенного отчета, проспекта, счета или выписки об операциях, финансового положения или плана развития, или 3) любого другого документа, предоставляющего членам корпорации искаженную информацию. URL: http://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displayText.xhtml?lawCode=CORP&division=2.&title=1.&part=3.&chapter=18.&article= (дата обращения: 26.12.2016).

¹⁵ Там же.

¹⁶ В соответствии со ст. 8814 Кодекса о корпорациях Калифорнии руководитель, должностное лицо или сотрудник какой-либо корпорации, который сознательно получает или приобретает во владение какое-либо имущество корпорации иначе, чем соответствующей оплатой, и с намерением обмануть не делает или не заставляет сделать полную и достоверную запись в книгах или счетах корпорации, признается виновным в совершении преступления. См. там же.

¹⁷ Руководитель, должностное лицо, сотрудник или член какой-либо корпорации, который с намерением обмануть уничтожает, изменяет, искажает или фальсифицирует любую из книг, документов, записей или ценных бумаг, принадлежащих корпорации, или совершает иные действия (бездействие), направленные на то, чтобы какая-либо запись не была отражена в книгах счетов или других документах, ведущихся корпорацией, признается виновным в совершении преступления. См. там же.

¹⁸ Взятка должностному лицу за предоставление работ, контракта или заказа. Обычно это какая-то часть доходов, получаемых от работы, договора или заказа. См.: Юридический словарь Блэка. 9-е изд. St. Paul, 2009. URL: <http://thelawdictionary.org/letter/k/page/5/> (дата обращения: 26.12.2016).

нужных контрактов и (или) управления финансовыми средствами ТСЖ¹⁹.

Так, в 2011 г. межведомственной рабочей группой по борьбе с финансовыми злоупотреблениями, созданной по решению президента США Б. Обамы, раскрыта особо сложная мошенническая схема контроля над товариществами собственников жилья в Лас-Вегасе. Одна из участников преступной группы Д. Дженато признала себя виновной в инкриминируемом деянии²⁰ и сообщила, что, являясь менеджером по недвижимости трех многоквартирных комплексов, как минимум с февраля 2007 г. по февраль 2009 г. она манипулировала принятием ТСЖ решений, обеспечивая заключение контрактов со строительной компанией и юридической фирмой, созданными ее сообщниками.

Для фальсификации выборов злоумышленники находили подставных покупателей, которые оформляли на себя ипотечные кредиты и приобретали квартиры в ТСЖ. При этом сообщники вносили первоначальный взнос и осуществляли ежемесячные платежи, включая платежи на нужды ТСЖ, ипотеку, квартплату, и были реальными собственниками имущества. Далее ново-явленные собственники жилых помещений за отдельную плату голосовали за избрание в правление ТСЖ тех кандидатур, которые предлагались злоумышленниками. Некоторые из этих покупателей сами соглашались баллотироваться в члены правления ТСЖ.

Дженато использовала свое служебное положение как менеджера по недвижимости, имея доступ к данным обо всех жильцах. Сообщники применяли весь арсенал технологии нечестных выборов: ложные телефонные опросы о предвыборных намерениях домовладельцев, подделка бюллетеней, заполнение бюллетеней за отсутствующих жильцов, не намеревавшихся принимать участие в выборах. Злоумышленники нанимали частных детективов для поиска на других кандидатов порочащих сведений. Для создания иллюзии законности проведения выборов поддельные бюллетени лиц, отсутствующих в городе, отправлялись по различным адресам Калифорнии с последующей пересылкой в Лас-Вегас.

Преступной группой нанимались независимые специалисты для контроля за выборами. Домовладельцев убеждали верить и содействовать привлеченным специалистам, а в обязанности последних входило взаимодействие с жильцами, информирование их о выборах, рассылка писем и инструкций о голо-

¹⁹ Министерство юстиции США, Управление по связям с общественностью. «Четвертый житель Лас-Вегаса признает себя виновным в участии в мошеннической схеме управления кондоминиумом», 23.09.2011. URL: <http://www.stopfraud.gov/iso/opa/stopfraud/2011/11-crm-1254.html> (дата обращения: 26.12.2016).

²⁰ URL: <http://www.justice.gov/criminal/vns/docs/2011/nov/2011-11-01-deborah-genato.pdf> (дата обращения: 26.12.2016).

сованиях, сбор и хранение бюллетеней, включая их подсчет. Однако таким «специалистам по выборам» за их помощь в предвыборном мошенничестве также платили сообщники Дженато.

По заявлению подсудимой, избранные в правление ТСЖ мошенники контролировали выборы менеджеров по недвижимости, подрядчиков, юрисконсульты ТСЖ и адвокатов.

Дженато дала показания, что она и ее сообщники — менеджеры по недвижимости — регулярно получали взятки за предоставление информации о намерениях ТСЖ заключить строительный или ремонтный подряд, о судебных процессах, связанных с устранением строительных дефектов и др. Подсудимая призналась, что они получали плату за участие в покупке недвижимости, поддержание статуса члена совета ТСЖ, фальсификацию выборов, использование своих возможностей в целях манипуляций со сделками ТСЖ и реализации замыслов преступников.

Согласно информации Министерства юстиции США, 11 мая 2015 г. Д. Дженато была приговорена к наказанию ниже низшего предела, предусмотренного инкриминируемой статьей, в виде 90 суток домашнего ареста с последующим надзором в течение трех лет, с солидарным возмещением ущерба в размере 30 тыс. долл. США²¹.

Это обвинение является результатом широкомасштабной государственной кампании по борьбе с финансовым мошенничеством. Для организации скоординированных действий по расследованию финансовых преступлений президентом США создана специальная группа, в состав которой включены представители ФБР, органов прокуратуры, полиции.

Таким образом, мошенничество в сфере деятельности по управлению жилыми помещениями в США

обладает как общими, так и специфическими признаками. Особенности совершения преступлений в сфере деятельности по управлению жилым фондом обусловлены прежде всего особым порядком формирования управляющего органа, а также наличием широкого общественного контроля и активной позиции домовладельцев, что вынуждает преступников использовать особенно изощренные схемы.

Институт отечественного домоуправления переживает период становления, но уже озвучены серьезные нарушения в этой сфере. В 2009 г. в России фальсифицированы около 95% общих собраний жильцов по выбору компаний для управления многоквартирными домами²². В 2011 г. опубликованы данные о том, что в Москве судами рассмотрено около 400 обращений граждан о ликвидации подобных товариществ. Около 80% ходатайств было удовлетворено: суды признали ТСЖ недействительными. Однако по данным фактам в Главном следственном управлении ГУВД г. Москвы возбуждено всего 74 уголовных дела, и каждое третье приостановлено по п. 1 ч. 1 ст. 208 УПК РФ в связи с невозможностью установить виновное лицо²³.

Считаем, что положительный зарубежный опыт расследования финансовых преступлений, борьбы с правонарушениями на финансовом рынке в сфере жилья и возмещения вреда потерпевшим от финансовых преступлений будет полезен для совершенствования законодательства и разработки методик по раскрытию и расследованию преступлений в сфере деятельности по управлению многоквартирными домами.

²² URL: http://www.za-nauku.ru/index.php?option=com_content&task=view&id=2250&Itemid=41 (дата обращения: 26.12.2016).

²³ URL: <http://www.rg.ru/2011/04/06/muzikantskij-dz.html> (дата обращения: 26.12.2016).

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Helen E. Roland. Residential Common Interest Developments: an Overview // California Research Bureau, California State Library. 1998. URL: <http://www.library.ca.gov/crb/98/06/98006.pdf> (дата обращения: 26.12.2016).

Иваненко Л. В. Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами // Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия «Экономика». 2014. № 1.

Изосимов С. В. Уголовная ответственность за преступления, совершаемые руководителями коммерческих и иных организаций, по уголовному законодательству США // Вестник Нижегородского университета им. Н. И. Лобачевского. Серия «Право». 2003. № 1.

Ляхов А. Ю. Систематизация процессов по управлению жилищным фондом // Вестник Самарского муниципального института управления. 2006. № 4.

Министерство юстиции США, Управление по связям с общественностью. «Четвертый житель Лас-Вегаса признает себя виновным в участии в мошеннической схеме управления кондоминиумом», 23.09.2011. URL: <http://www.stopfraud.gov/iso/opa/stopfraud/2011/11-crm-1254.html> (дата обращения: 26.12.2016).

Статистические данные Министерства юстиции США по рассмотрению дел федеральными судами в 2011 году. URL: <http://www.bjs.gov/content/pub/pdf/fjs11st.pdf> (дата обращения: 26.12.2016).

Товарищество собственников жилья (ТСЖ). Мошенничество и коррупция в Калифорнии. URL: <http://www.shouselaw.com/hoa-fraud.html> (дата обращения: 26.12.2016).