

**А.Е. Ступницкий**

**ОСОБЕННОСТИ ВЫЯВЛЕНИЯ ХИЩЕНИЙ, СОВЕРШАЕМЫХ  
В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА**

*Автор рассматривает особенности совершения хищений в сфере жилищно-коммунального хозяйства, выделяет источники хищений, этапы их совершения, классифицирует и приводит поисковые признаки хищений в сфере жилищно-коммунального хозяйства, позволяющие осуществлять целенаправленную работу по выявлению указанных преступлений.*

*Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, хищения, преступления в сфере жилищно-коммунального хозяйства, хищения в сфере жилищно-коммунального хозяйства, способы совершения хищений в сфере жилищно-коммунального хозяйства, поисковые признаки хищений в сфере жилищно-коммунального хозяйства.*

**А.Е. Stupnicky**

**PARTICULAR FOR THE DETECTION OF THEFT, MADE IN SPHERE  
OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES**

*The author considers the peculiarities of committing theft in the housing and communal services, identifies the sources of embezzlement, stages of their commission, and classifies search results in signs of theft in the housing and communal services, allowing to carry out purposeful work to identify these crimes.*

*Keywords: housing and communal services, theft, crimes in the sphere of housing and communal services, theft in the housing and communal services, ways of committing theft in the housing and communal services, search of signs of theft in the housing and communal services.*

Сложно переоценить социальную и экономическую значимость жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ). При этом состояние существенной доли жилищного фонда не может не вызывать озабоченности. Аварийное состояние жилых домов, их содержание, текущий и капитальный ремонт представляют собой злободневные проблемы, затрагивающие интересы многих.

В реформировании жилищно-коммунального хозяйства задействуются не только материальные средства собственников жилья, но также активно привлекаются бюджетные средства. Большие финансовые объемы, вовлеченные в жилищно-коммунальный сектор, привлекают внимание лиц, желающих использовать ситуацию в своих корыстных целях. Криминальную активность проявляют руководители управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов, подрядных организаций, оказывающих услуги, проводящих работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов.

Вовлеченность в процессы, происходящие в жилищно-коммунальной сфере государственных, муниципальных структур, коммерческих организаций детерминируют разнообразие преступлений, криминальных схем и средств, используемых при их совершении. Широкую распространенность получили хищения. В криминальных схемах активно используются «фирмы-однодневки», фиктивные договоры. Все это в совокупности осложняет работу правоохранительных органов по выявлению, документированию противоправных действий, привлечению виновных к уголовной ответственности.

Вместе с тем совершение преступлений оставляет во внешней среде определенные признаки, обусловленные способом совершения противоправного деяния. В этой связи осуществление документирования экономических преступлений должно опираться на знание особенностей и способов их совершения, а также поисковых признаков, отражающих противоправные действия во внешней среде, определяемых указанными особенностями и способами. Выявление в ходе проведения оперативно-разыскных мероприятий поисковых признаков позволяет строить версии о факте совершения преступления, его особенностях, служит основой и отправной точкой для документирования. Вместе с тем следует учитывать, что отдельно взятый поисковый признак не является однозначным указанием на совершенное экономическое преступление. Выявление ряда признаков в совокупности, проверка достоверности полученной информации, проверка версий являются составляющей документирования экономических преступлений.

Основные схемы совершения хищений в сфере жилищно-коммунального хозяйства при оказании услуг, выполнении работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, текущему и капитальному ремонту аналогичны схемам совершения хищений в строительной отрасли.

Основными источниками хищений являются следующие группы средств:

- бюджетные средства различных уровней, выделяемых на нужды жилищно-коммунального хозяйства (например, средства Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства);
- средства от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, управляющей организации, получаемые в результате использования общего имущества многоквартирного дома;
- средства собственников помещений в многоквартирных домах в виде платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Совершение хищений опирается на следующие аспекты, используемые преступниками (как правило, руководителями организаций в сфере ЖКХ) в различных сочетаниях:

1. Формирование определенного объема средств из указанных источников для их последующего хищения.

Формирование резервов для хищения может осуществляться легально:

создание резервных фондов на непредвиденные неотложные расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; установление повышенного взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме; получение кредитов, займов для проведения ремонта общего имущества и т.д. При этом условия формирования подобных резервов могут сложиться как естественно, так и искусственно. В первом случае собственники помещений многоквартирного дома самостоятельно принимают соответствующие решения на общем собрании. Во втором – представители управляющей организации, правления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива искусственно подталкивают к подобным решениям собственников. Этому способствует правовая безграмотность граждан, проявление незаинтересованности и пассивности при решении коллективных вопросов, связанных с управлением, содержанием, ремонтом многоквартирного дома. Данные обстоятельства активно используют заинтересованные лица, включая в проекты договоров управления необходимые им условия, организуя и проводя «отрепетированные» общие собрания собственников, в том числе в заочной форме с представлением заранее составленных необходимых проектов решений.

Формироваться резервы для хищений могут и изначально с нарушением закона. Например, путем завышения стоимости платы за жилое помещение и коммунальные услуги; утаивания средств, полученных в результате экономии, от коммерческого использования общего имущества в многоквартирном доме и т.д.

2. Формирование условий для вывода денежных средств из легального оборота и последующего их обналичивания. Как правило, эти действия связаны с заключением договоров (в т.ч. фиктивных) на оказание услуг, выполнение работ.

В рамках этих договоров может осуществляться:

- подделка и/или составление фиктивных документов бухгалтерской отчетности, в т.ч. первичных, документов по приемке работ (КС-2 – акт о приемке выполненных работ, КС-3 – справка о стоимости выполненных работ и затрат);

- завышение стоимости работ в проектно-сметной документации;

- завышение объемов выполненных работ, стоимости произведенных работ;

- завышение объемов затраченных на выполнение работ материалов, стоимости материалов;

- замена материалов на более дешевые;

- списание материалов в завышенном размере по сравнению с установленными нормами (перерасход материалов сверх нормы должен оформляться актом с вызовом технической комиссии, однако в результате бесконтрольности это не делается либо преступники вовлекают в преступление членов комиссии, а иногда используют их некомпетентность или неопытность [1]);

- списание средств, материалов на переделку объектов, устранение

недостатков, выполнение работ, которые вообще не проводились;

- необоснованное завышение потерь, расходов, себестоимости при производстве работ, оказании услуг путем неправильного применения сметных норм и расценок, поправочных коэффициентов;

- списание материалов по норме при фактической их экономии;

- необоснованное списание материалов на брак, порчу, аварии и т.п.

Вышеперечисленные действия могут быть инициированы руководством заказчика и подрядчика в целях создания условий для последующего хищения. Они же могут выполняться самостоятельно работниками подрядной организации без ведома руководства в целях личного обогащения.

Вследствие формирования соответствующих условий при заключении договоров на выполнение работ, оказание услуг:

- работы не выполняются, услуги не оказываются вообще (как правило, при заключении фиктивных договоров);

- осуществленные работы и услуги не соответствуют требованиям законодательства и условиям договоров, что отражается на их качественных и количественных характеристиках (услуги предоставляются с нарушением установленной периодичности, работы реализуются не в полном объеме, выполняются лицами, не обладающими соответствующей квалификацией, используются материалы более низкого качества, не соблюдается технология, нарушаются нормы и правила выполнения работ и т.д.);

- выполненные работы, предоставленные услуги соответствуют требованиям соответствующих норм и правил, условиям договоров, но их стоимость (себестоимость) завышена, не соответствует реальной.

3. Перечисление, обналичивание, получение похищенных денежных средств. В зависимости от примененных способов формирования определенного объема денежных средств для их хищения, созданных условий по их выводу преступники получают денежные средства из кассы предприятия, обналичивают через подрядные организации, реализуют более сложные схемы с использованием счетов одной или нескольких «фирм-однодневок», фирм, оказывающих услуги по обналичиванию криминального дохода. Денежные средства при перечислении разбиваются на несколько более мелких сумм, направляются со счетов одних «фирм-однодневок» на другие и т.д. Для реализации данных схем могут дополнительно заключаться фиктивные договоры.

Указанные особенности совершения хищений детерминируют поисковые признаки, свидетельствующие о возможной подготовке к совершению или совершении преступлений в сфере жилищно-коммунального хозяйства. С нашей точки зрения, к данным признакам возможно отнести:

1) общие признаки, свидетельствующие о возможной подготовке к совершению или совершении хищений в сфере ЖКХ:

- несоответствие управляющей организации лицензионным требованиям, предусмотренным ст. 193 ЖК РФ;

- убыточность деятельности управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива по данным бухгалтерской отчетности;

- несоответствие председателя, главного бухгалтера (бухгалтера), члена правления, ревизионной комиссии (ревизора) жилищного кооператива требованиям, предусмотренным ст. 116<sup>1</sup> ЖК РФ. Наличие у данных лиц иных признаков: судимость за преступления в сфере экономики, преступления против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления; применение к указанным лицам истекшего срока административного наказания в виде дисквалификации; лицо является руководителем (учредителем) фирмы, имеющей признаки неблагонадежности;

- несоответствие председателя, члена правления, ревизионной комиссии (ревизора) требованиям, предусмотренным ст. 147 ЖК РФ. А также наличие у данных лиц признаков указанных в ст. 116<sup>1</sup> ЖК РФ, иных признаков указанных в предыдущем пункте;

- изменение способа управления многоквартирным домом. Отказ от услуг одной управляющей организации в пользу другой, расторжение договора управления многоквартирным домом, переход от управления домом товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом к другой форме управления в соответствии с ч. 3 ст. 161 ЖК РФ;

- неоднократность обращений к управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, осуществляющему управление многоквартирным домом со стороны собственников помещений в данном доме по фактам нарушения условий договора управления, в том числе с составлением актов нарушений;

- включение в договор управления условий, не соответствующих требованиям законодательства, условий существенно отличающихся от примерных условий договора управления многоквартирным домом, утвержденных Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31 июля 2014 г. № 411/пр (например, включение в договор управления возможности повышения тарифа по содержанию и текущему ремонту общего имущества управляющей организацией путем ежегодной индексации на уровень инфляции);

- нарушение условий и порядка использования средств резервного фонда, предусмотренного договором управления; частые случаи использования указанных средств для выполнения аварийно-ремонтных работ;

- нарушение закрепленных ЖК РФ условий, порядка проведения и оформления решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов товарищества собственников жилья, членов жилищного кооператива, связанных с выбором или изменением способа управления многоквартирным домом, влекущих за собой увеличение взносов и платежей, получение кредитов и займов,

заключение договоров на использование общего имущества многоквартирного дома и иные финансовые последствия;

- принятие указанных выше решений в рамках заочного голосования, на незапланированных, внеочередных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, а также собранных по инициативе управляющей организации;

- обжалование в суде решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственниками помещений в данном доме, иными лицами;

- принятие решений, отнесенных в соответствии с законодательством либо договором управления многоквартирным домом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов товарищества собственников жилья, общего собрания жилищного кооператива председателем товарищества собственников жилья, правлением товарищества собственников жилья, председателем жилищного кооператива, правлением жилищного кооператива;

2) признаки в деятельности управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, свидетельствующие о возможной подготовке к совершению или совершении хищений:

- заключение управляющей организацией, жилищным кооперативом, товариществом собственников жилья договоров на выполнение работ (оказание услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, имеющих признаки фиктивности;

- заключение договоров управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, осуществляющим управление многоквартирным домом, на выполнение работ (оказание услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с организациями, имеющими признаки неблагонадежности;

- отсутствие договоров управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, осуществляющего управление многоквартирным домом, с соответствующими организациями на выполнение работ (оказание услуг) необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предусмотренных договором управления, при отсутствии возможностей и ресурсов по их самостоятельному выполнению;

- заключение договора на выполнение работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с организацией, руководителем, учредителем которой является председателем, членом правления, ревизионной комиссии (ревизором) товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, осуществляющего управление соответствующим домом;

- заключение договора на выполнение работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с организацией, руководителем, учредителем которой находится в родственных, дружеских

отношениях с учредителями, руководителями управляющей организации, председателем, членом правления, ревизионной комиссии (ревизором) товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, осуществляющего управление соответствующим домом;

- заключение договора на использование общего имущества в многоквартирном доме (например, размещение рекламных конструкций на внешних несущих конструкциях дома, передача в аренду помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома и т.д.) на условиях, не соответствующих рыночным;

- нарушение условий, порядка передачи и использования общего имущества многоквартирного дома в пользование третьим лицам, закрепленных в договоре управления (например, отсутствие согласия со стороны общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме либо уполномоченного представителя собственников на передачу общего имущества третьим лицам; распоряжение средствами, полученными в результате передачи указанного имущества не на содержание и ремонт многоквартирного дома, не в интересах собственников помещений такого дома, без их согласия или без согласия уполномоченного ими лица и т.д.);

- нарушение условий о порядке сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) по управлению многоквартирным домом, предусмотренных договором управления многоквартирным домом (например, несоставление актов сдачи-приемки выполненных работ, составление актов задним числом, подписание актов неуполномоченными лицами, отсутствие графиков выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и т.д.);

- осуществление расходов, проведение работ по содержанию и ремонту имущества, не относящегося в соответствии с законодательством к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

- осуществление расходов на оказание услуг, проведение работ, в отношении которых не было принято решение, утвержденное общим собранием собственников помещений, не включенных в договор управления многоквартирным домом;

- привлечение управляющей организации к административной ответственности за нарушение требований законодательства по содержанию общего имущества многоквартирного дома в связи с невыполнением работ, обеспечивающих соблюдение соответствующих норм и правил (технической эксплуатации, санитарно-эпидемиологических и др.), при наличии расходов на проведение указанных работ, актов сдачи-приемки этих работ. Такие требования устанавливаются целым рядом нормативных актов, например, постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»; приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 8 июля 2002 г. № 204 «Об утверждении глав Правил устройства электроустановок»; СанПиН 2.1.41074-01 «Питьевая вода.

Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества»; СанПиН 2.1.22645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»; СанПиН 3.5.3.3223-14 «Санитарно-эпидемиологические требования к организации и проведению дератизационных мероприятий»;

- привлечение управляющей организации к административной ответственности за нарушение требований законодательства по содержанию общего имущества в управляемых многоквартирных домах в связи с невыполнением одних и тех же работ в разных домах, находящихся под ее управлением;

- оплата административного штрафа, наложенного на ответственных лиц управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива из средств управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного и иного кооператива;

- совмещение функций кассира и бухгалтера, нарушения ведения бухгалтерских, кассовых документов в бухгалтерии и кассе управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива;

- распространенность практики предоплат и авансов подрядчикам, выдача им денежных средств через кассу управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива;

- отсутствие документального подтверждения материальных затрат, затрат на оплату труда, отчислений на социальные нужды и других затрат, учтенных подрядной организацией при расчете сметной стоимости работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома [2];

- распространенность практики оказания услуг, проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по схемам субподрядов физическими лицами;

- заключение подрядчиками договоров субподряда для проведения работ, оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме при наличии возможностей по выполнению работ, оказанию услуг собственными силами;

- заключение договоров на закупку материалов, не используемых при оказании услуг, проведении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- приобретение материалов для проведения работ, оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме у поставщиков, не специализирующихся на реализации соответствующей продукции, по ценам, существенно отличающимся от сложившихся на рынке;

- наличие документов, подтверждающих расходы на проведение работ, оказание услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома, не предусмотренных договором управления этим многоквартирным домом.



- нарушения порядка осмотра и оформления соответствующих актов осмотра общего имущества, проводимых в соответствии с п. 13 и 14 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 (например, нарушение сроков осмотров, подписание актов осмотров неуполномоченными собственниками помещений лицами, составление актов осмотра задним числом, без проведения осмотра, проведение осмотров специалистами, представляющими организации, с которыми не были заключены соответствующие договоры). Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, кооператива или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом – лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы. Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах, необходимых для устранения выявленных дефектов;

- аварии оборудования и инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, произошедшие после проведения их осмотров с привлечением по договорам соответствующих специалистов сторонних организаций. Подобные аварии могут свидетельствовать о фиктивности договора, заключенного для проведения соответствующих осмотров; выполнении осмотров, лицами не являющимися специалистами; ненадлежащем качестве проведения осмотров или невыполнении их вообще.

- нарушение порядка и условий проведения текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме (например, выполнение работ в нарушение сроков, предусмотренных планом по текущему ремонту многоквартирного дома; не предусмотренных планом по текущему ремонту многоквартирного дома, отсутствие решения общего собрания собственников помещений в таком доме о проведении соответствующих работ и т.д.);

- проведение работ в аварийном порядке после проведения аналогичных работ в рамках текущего ремонта;

- проведение ремонтных работ в рамках текущего ремонта после проведения аналогичных работ в аварийном порядке;

- осуществление в рамках текущего ремонта работ, относящихся к капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома;

3) признаки в деятельности по организации и проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома,

свидетельствующие о возможной подготовке к совершению или совершении хищений:

- проведение в сроки, установленные региональной программой капитального ремонта, отдельных работ в рамках капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома уже проведенных по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, при отсутствии необходимости в их повторном проведении (например, соответствующие работы уже были проведены в соответствии с ч. 4 ст. 181 ЖК РФ). Необходимость проведения капитального ремонта, работ его составляющих устанавливается в соответствии с положениями федеральных и региональных правовых актов (например, приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 4 августа 2014 г. № 427/пр «Об утверждении методических рекомендаций установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме»);

- проведение работ в аварийном порядке после проведения аналогичных работ в рамках капитального ремонта; проведение ремонтных работ в рамках капитального ремонта после проведения аналогичных работ в аварийном порядке;

- установление повышенного взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с ч. 1 ст. 169 ЖК РФ в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, управляющая организация. Средства, сформированные за счет превышения размера установленного взноса по решению общего собрания над минимальным, установленным нормативным актом субъекта Российской Федерации, могут резервироваться владельцами специального счета для их последующего хищения;

- включение в перечень работ по капитальному ремонту работ не входящих региональную программу капитального ремонта; осуществление в рамках капитального ремонта работ, относящихся к текущему ремонту;

- получение кредита, займа для осуществления капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома;

- расходование денежных средств из фонда капитального ремонта до наступления установленных сроков капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома;

- увеличение предусмотренной изначально в договоре подряда стоимости работ за счет бюджетных средств, средств заказчика;

- перечисление подрядчику промежуточных платежей при отсутствии документов, подтверждающих выполнение соответствующих промежуточных этапов работы (счет-фактур, актов КС-2, КС-3), превышение размеров промежуточных платежей стоимости промежуточных этапов работы;

- включение в акт о приемке выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов работ, не включенных в перечень работ по

капитальному ремонту, работ на которые отсутствует проектно-сметная документация;

- привлечение подрядчиком, выигравшим конкурс по отбору подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, субподрядной организации с передачей последней работ стоимостью более 50% от общей стоимости всех работ по капитальному ремонту.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЕ ССЫЛКИ

1. Золотарев И.И. и др. Предупреждение и выявление преступлений экономической направленности, связанных с хищением денежных средств в сфере жилищно-коммунального строительства: методические рекомендации. М.: ВНИИ МВД РФ, 2011.

2. Горбунова Н.В. Экономические аспекты преступлений в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Бухгалтер и закон. 2014. № 1.