*Региональное Общественное правозащитное движение*

*«Мой дом. Против квартирного рейдерства»*

*г.Красноярск*

*Сайт: dolya.org*

*Контактные лица:*

*Левина Надежда Васильевна*

*Быкова Алла Геннадьевна*

**ДОКЛАД**

**квартирное рейдерство как результат коррупции**

В стране процветает квартирное рейдерство, основанное на незаконном завладении долей в праве на квартиру, а затем «выдавливание» совладельцев из квартиры с целью принуждения продать их свою долю по заниженной цене или выкупить у рейдеров по завышенной, продать квартиру целиком.

Физическое и психологическое насилие, убийства и исчезновение людей, принуждение к сделке, кража имущества, незаконное проникновение в квартиру, препятствование в проживании ,угрозы , спиливание дверей и замков ,порча чужого имущества . Всё это неполный перечень противоправных действий квартирных рейдеров.

На основании изучения двух сотен дел по захвату квартир в 2015 году, общественное правозащитное движение «Мой дом. Против квартирного рейдерства» исследовало проблему. Анализ информации показал, что квартирное рейдерство начинается в Росреестре и далее поддерживается коррумпированными сотрудниками государственных структур, таких как суды, полиция, прокуратура, служба судебных приставов, городские департаменты жилищной политики, паспортных столов.

Закон президента страны, направленный против «резиновых» квартир **не работает**. **Этот закон перенаправил финансовые потоки от**

**недобросовестных граждан к квартирным рейдерам.**

Количество коммунальных квартир по сравнению с советским периодом не уменьшилось в 4 раза, как полагает В.В. Путин, а увеличилось в 10 раз. Юридически квартира остаётся отдельной, а фактически становится даже не коммунальной, а бараком или хостелом, поскольку в ней проживают семьи и люди не связанные родством.

**Именно в Росреестре происходит легализация незаконного незаключённого договора купли-продажи/дарения невыделенной в натуре доли в праве на квартиру. На основании этого договора регистрируют право собственности на долю в праве на квартиру третьим лицам, которые не являются членами семьи, которая приватизировала или приобрела в собственность квартиру как единый объект недвижимости.**

**Сотрудники Росреестра открыто противодействуют закону о «резиновых» квартирах и намеренно создают из отдельных квартир – бараки.**

**По вине Росреестра появился новый тип квартиры-барака, которого в России доселе не было.**

**Рынок недвижимости – это рынок товаров с индивидуальными характеристиками!!! Росреестр, в нарушение закона, запустил на рынок недвижимости не выделенные в натуре доли – неликвид.**

В результате противозаконных действий Росрестра, образовались устойчивые криминальные структуры, занимающиеся квартирным рейдерством, как самостоятельно, так и в составе компаний недвижимости, использующие коррупционные связи во властных структурах.

Криминализация общества и социальная нестабильность нарастает.

По распоряжению министра МВД в 2014 году была исследована проблема квартирного рейдерства. В начале 2015 года приказом начальника ГУ МВД России по Г. Москве была создана группа по борьбе с квартирными рейдерами.

На совещании по противодействию квартирному рейдерству было принято решение разработать методические рекомендации по вопросам правоприменительной практики в отношении рейдерских захватов квартир.

Данное предложение получило поддержку начальника УВД по ЮЗАО ГУ МВД России по Москве, полковника полиции Юрия Демина. Он отметил, что необходимо также создать рабочую группу, в состав которой должны войти депутаты Мосгордумы и сотрудники окружной прокуратуры.

По его словам, после подготовки соответствующей инструкции она будет отправлена в правоохранительные органы, где будет изучена и принята к исполнению. ***"Любой отход от этой инструкции будет рассматриваться как предательство интересов службы"*,** - добавил Ю.Демин[[1]](#footnote-2).

Наша организация участвует в создании такой инструкции.

В столичном парламенте под руководством депутата Александра Семенникова был проведен круглый стол *"О ситуации с квартирным рейдерством в Москве и о возможных действиях государственных органов по защите жителей Москвы"*. По итогам круглого стола депутаты приняли решение подготовить предложения по решению проблемы рейдерского захвата собственности.

По словам зам. руководителя главного следственного управления Следственного комитета по Москве Сергея Яроша, в таких ситуациях, как захват квартиры рейдерами через приобретение доли в праве на квартиру, необходимо проводить процессуальные проверки о законности выдачи Россреестром свидетельств о праве собственности. Это обязанность прокуратуры. Прокуратура также может в судебном порядке расторгать подобные договоры.

Полицейские полагают, что квартирных рейдеров необходимо привлекать по уголовным статьям о самоуправстве, незаконном проникновении в квартиру, в порче чужого имущества, и по другим статьям, связанным с физическим насилием по отношению к проживающим в квартире гражданам.

Как известно, полиция является одной из наиболее коррумпированных структур в правоохранительных органах. Несмотря на то, что борьба с коррупцией идёт и полиция самоочищается, этот процесс необходимо убыстрить.

Квартирное рейдерство является лакмусовой бумажкой, которая мгновенно проявляет коррумпированность сотрудников. Чаще всего квартирные рейдеры находятся в сговоре с участковыми полицейскими, а при вызове нарядов полиции просто чуть ли не открыто дают наряду взятку.

Участковые и наряды полицейских при попытке вскрытия дверей рейдерами обязаны разъяснить им, что войти в квартиру по закону они могут только по решению суда. Свидетельство о собственности на долю в праве на квартиру не является основанием для вселения и проживания в квартире – необходимо решение суда (ст. 247, 252 ГК РФ).

Судебная практика по вселению рейдеров в квартиры и признанию сделок купли-продажи/ дарению доли в праве на квартиру посторонним лицам, не заключёнными, противоречива. Одни судьи вселяют, другие во вселении отказывают и даже выселяют рейдеров.

**Это свидетельствует о коррумпированности тех судей, которые вселяют рейдеров в квартиры и даже в комнаты к гражданам.**

Начинает формироваться общественными организациями база таких судей и их решений, по результатам судебного мониторинга, который начала проводить общественность, руководствуясь ФЗ 212 «Об общественном контроле».

**Доля в праве на квартиру не может быть продана – это не рыночный продукт, а внутренняя валюта семьи.**

Доля в праве на квартиру образуется только при приватизации или покупке квартиры как единого объекта семьёй по единому договору.

Продать долю в праве на квартиру возможно также только выставив всю квартиру на продажу с последующим разделом денежных средств пропорционально долям.

Если согласия всеми членами семьи о продаже всей квартиры не достигнуто, то совладельцы квартиры выплачивают выделяющемуся члену семьи денежную компенсацию за его долю, и он теряет право собственности на неё (ст. 252 ГК РФ).

Компенсация не предполагает передачи индивидуализированной недвижимости, так как член семьи и до компенсации пользовался всей квартирой.

При продаже/дарении доли в праве постороннему лицу нарушаются прямые законы о форме договора купли-продажи.

В договоре должен быть определён предмет договора (ст. 432 ГК РФ), и его индивидуальные характеристики – площадь, границы и место расположения в квартире или доме (ст. 554 ГК РФ).

У доли в праве нет границ , и неизвестно где она находится в квартире, вещью она не является, такие договоры считаются не заключёнными. **Незаключенные договоры не порождают для сторон прав и обязанностей. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВАС РФ от 4 февраля 2009 г. N 114/09.**

**ЗАКОН НИКОГДА НЕ ПОЗВОЛЯЛ ПРОДАВАТЬ НЕ ВЫДЕЛЕННЫЕ В НАТУРЕ ДОЛИ И УХУДШАТЬ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ ГРАЖДАН!**

**Это нарушает конституционные права граждан.**

Нарушени**е** конституционных прав на безопасность жилища, нарушает наши права, гарантированные статьями 17, частями 1,2 статьи 23, статьи 25 Конституции РФ

Лишает права на уважение частной и семейной жизни, жилища и тайны корреспонденции, в нарушение статьи 8 Конвенции о защите прав человека и основных свобод.

**Согласно статье 55 Конституции РФ, не могут издаваться законы, ухудшающее положение существовавшее прежде.**

Но даже при положительном решении суда о выселении рейдеров и отказе вселить их в квартиру, при возбуждении полицией уголовного дела против рейдера и вынесение ему приговора, на положение потерпевших от рейдеров это не влияет. Рейдеры вновь передают долю следующим рейдерам, Росреестр вновь незаконно регистрирует право собственности на долю в праве, вносит недействительную запись в ЕГРП.

Для людей вновь начинается ад в собственном доме.

**Коррумпированные представители власти не хотят осознавать социально-политические последствия своих противоправных действий по превращению России в страну, где люди живут в бараках.**

В Красноярском крае процветает квартирное рейдерство под покровительством, как минимум, участковых и районных отделов полиции. Благодарая их бездействию количество пострадавших и свидетелей в уголовных преступлениях становится все больше. До недавнего времени полиция упорно годами не усматривала нарушений уголовного права в действиях рейдеров.

Нам стоило невероятных усилий, чтобы возбудить уголовное дело в отношении одной из преступных групп, действующих у нас в крае.

Надеемся на то, что преступление квартирных рейдеров будут тщательно и всецело расследовано, и будет вынесено справедливое решение.

Мы не уверены на сегодняшний день в том, что квартирные рейдеры понесут законное наказание т.к. «страхуют» их деятельность высокопоставленные чиновники. Но мы не собираемся бездействовать.

Нам непонятно почему ОП г.Красноярска во всех районах нашего города в лицо знают этих рейдеров, здороваются за руки как давние приятели, при этом рейдеры говорят в лицо пострадавшим , что вся полиция куплена ими и не стесняются это говорить, что пострадавшим нет никакого смысла обращаться в полицию, что полиция на стороне рейдеров. И на самом деле это так и есть. Полиция приезжая на место происшествия, где квартирные рейдеры спиливают двери, вырывают замки, избивают пострадавших - занимают позицию рейдеров, а добропорядочным гражданам, которые многие годы являются собственниками квартиры , предлагают либо принять условия рейдеров, либо идти в суд, где мы то знаем, что у квартирных рейдеров также все схвачено, есть свои судьи.

Поэтому становится понятным почему на протяжении более 4 лет граждане добивались возбуждения уголовного дела, события остались те же как и четыре года назад, а только в этом году и полиция, и прокуратура, и следственный комитет увидели состав преступления и возбудили уголовное дело. А что поменялось?

Мы смогли возбудить уголовное дело только обьединившись .

Пользуясь случаем наша организация просит откликнуться всех красноярцев, которые имели долевую собственность, либо имеют на сегодняшний день с Соболевым Евгением Валерьевичем, Высоцким Евгением Николаевичем , Таразеевым Юрием Михайловичем и если указанные граждане нарушают ваши законные права , принуждают Вас к совершению сделки,которая вам невыгодна , обратиться к нам.

Бредовость ситуации с квартирным рейдерством очевидна и крайне опасна, она уже породила криминальные сообщества и напоминает бандитизм послевоенных лет, только в другой форме.

Но тогда государство успешно ликвидировало бандитов, грабивших народ.

Сегодня государство поддерживает квартирных рейдеров и их руками грабит людей, создаёт невыносимые условия жизни, формирует отрицательное отношение к существующей власти.

Избежать социальной нестабильности, грозящей перерасти в неконтролируемые протесты, порождённой квартирным рейдерством, можно лишь приведением в соответствие с законом действий регистраторов Росреестра, судов, прокуратуры и полиции.

**Росреестр обязан отказыват**ь в регистрации права собственности на долю в праве на квартиру на основании договора купли-продажи не выделенной в натуре доли в квартире, так как он является не заключённым

**Прокуратура обязана** расторгать в судебном порядке незаключённые договоры, на основании которых регистратор Росреестра зарегистрировал право собственности на долю постороннему лицу, не члену семьи.

**Суды обязаны отказывать** во вселении рейдерам и признавать договоры купли-продажи либо дарения посторонним лицам не выделенных в натуре долей незаключёнными.

**Полиция обязана возбуждать** уголовные дела по факту мошенничества, принуждения к сделке, вымогательства, самоуправства . В отдельных случаях привлекать к уголовной ответственности и продавшего долю в праве рейдерам члена семьи (подстрекательство), регистратора Росреестра (халатность, превышение полномочий, внесение в ЕГРП заведомо ложных сведений) и рейдера за мошенничество с целью вымогательства, принуждения к сделке, самоуправства.

Ещё в 1957 году проживание людей не связанных родством в одной квартире было признано НЕЕСТЕСТВЕННЫМ, это было временным явлением, вызванным экономической необходимостью индустриализации. С 1958 года все квартиры проектировались и строились для проживания одной семьи и считались квартирами посемейного проживания.

Официальное признание ориентации на посемейное заселение благоустроенных квартир, придание этому статуса национальной политики, основной цели, которая должна была быть выполнена в ближайшие 20 лет содержалось в постановлении ЦК КПСС и Совмина СССР от 3.07.1957 «О развитии жилищного строительства в СССР».

«Каждая семья, включая семьи молодоженов, будет иметь благоустроенную квартиру, соответствующую требованиям гигиены и культурного быта».

Идеологическое и научное обоснование нового курса сводилось к следующим пунктам:

- коммунальная квартира не являлась проектом советской власти, а была результатом экономии средств во время индустриализации;

- проживание нескольких семей в одной квартире – ненормально и является социальной проблемой;

- коммунальные квартиры – экономически невыгодный тип жилья, не удовлетворяющий современным требованиям;

- проблема коммунальных квартир может быть решена посредством массового строительства с использованием новых технологий.

Обеспеченность жильем с 9,2 кв.м в 1967 г. возросла до 16 кв.м к 1990 г.

После ликвидации СССР и к началу проведения реформ методами шоковой терапии в отдельных квартирах проживало 67,8% семей СССР, а 16,7% - имели индивидуальные дома.

Учитывая вышесказанное, представителям государственных структур надо признать то, что на сегодня страна откатилась назад на 60 лет на послевоенный уровень и продолжает двигаться и дальше к ухудшению жилищных условий граждан, хотя в Конституции РФ прописано то, что Российская Федерация – социальное государство. Тем более, что мы от представителей власти слышим то, что вселение в отдельные квартиры посторонних людей законно и рейдер такой же собственник, как и тот гражданин, который добросовестно со своей семьёй приобрёл квартиру в собственность.

Подобные заявления, характеризуют представителей власти , как пособников рейдеров и коррупционеров, либо, как крайне некомпетентных людей, не разбирающихся в правовых, социальных, экономических и политических вопросах, не способных разобраться в элементарных понятиях и отличить часть вещи от доли в вещи, не понимающих, чем жилищное право отличается от авторского права, что право собственности не может нарушать другие права человека, гарантированные Конституцией РФ.

1. [↑](#footnote-ref-2)