

Руководство нашей страны несколько лет назад обратилось к общественным организациям, независимым от чиновников, чтобы те в конце года предоставили доклады о нарушениях в области законов и госпрограмм, и рекомендовало рассылать их в различные структуры. В 2014 году это было закреплено Федеральным законом №212 «Об основах общественного контроля в Российской Федерации».

Общественное правозащитное движение «Мой дом. Против квартирного рейдерства» подготовило доклад о нарушении прав граждан в сфере жилья и коррупционной составляющей долевого (квартирного) рейдерства, социально-политических рисках в случае не разрешения данной проблемы на законодательном уровне.

Аннотация к докладу Президенту О коррупционной составляющей долевого рейдерства

Долевое рейдерство, превращающее отдельные квартиры семей, индивидуальные дома, комнаты в коммунальных квартирах через незаконное приобретение не выделенной в натуре доли в праве на жилое помещение в коммунальные ночежки, где проживают люди, не связанные родством, распространено во всех регионах Российской Федерации.

Последствия долевого рейдерства – разрушение традиционных семейных ценностей и духовно-нравственных основ российской культуры.

Основой долевого рейдерства является незаконное введение более 20 лет назад в оборот недвижимости долей в праве на неделимые объекты жилой недвижимости. Выдел в натуре долей в таких объектах невозможен, сами объекты не предназначены для коммунального заселения.

Результатом незаконных действий Росреестра, нотариата, судей и правоохранительных органов, использующих криминальные группы для силового захвата квартир с целью принуждения к кабальной сделке, стало нарастающее недовольство миллионов людей жилищной политикой государства, отменившего отдельные квартиры, предназначенные для проживания семей, не предназначенные для коммунального заселения, допускающего вселение судами в отдельные квартиры посторонних лиц.

Руководству Российской Федерации, конституционно закрепившему приоритет защиты детей и семей, исполнение социальных обязательств государства путём действующих программ и указов Президента по улучшению жилищных условий граждан, не выгодно недовольство миллионов людей, которые, не добившись исполнения действующих законов, справедливости в судах и правоохранительных органах, присоединяются к организациям, финансируемым недружественными государствами - Алексея Навального, Михаила Ходорковского, стремящимся к насильственной смене власти в России.

Следовательно, в основе распространения долевого рейдерства, поддерживаемого некоторыми сотрудниками госструктур, присутствует коррупционная составляющая и прямой саботаж социальной политики, эффективного функционирования государственных сервисов и служб Российской Федерации, целью которого является смена власти в России.

Незаконному гражданскому обороту долей в праве, не являющихся недвижимостью, на рынке жилой недвижимости, выгодополучателями которого являются компании недвижимости, банки, криминальные структуры, - принесены в жертву жизни, здоровье, благополучие сотен тысяч российских семей, детей, социально незащищённых групп населения.

Рынок недвижимости – это рынок товаров с индивидуально-определёнными характеристиками свойственными материальным объектам.

Согласно статьям 128–129 Гражданского кодекса РФ объектами гражданского оборота являются сами объекты гражданских прав, а не права на них. Следовательно, гражданский оборот состоит из актов передачи имущества и прав на него. Права отдельно от имущества не передаются.

Доля в праве на квартиру не является рыночным продуктом, её оборот ограничен лицами, которые приобрели квартиру в общую долевую собственность совместно с членами своей семьи как единый объект по единому договору, либо получили жилую недвижимость в наследство.

Свои права по распоряжению собственностью совладельцы квартиры, выдел доли в которой невозможен по техническим причинам (неделимая вещь согласно ст. 133 ГК РФ), при разделе имущества реализуют исключительно посредством денежной компенсации, согласно ст.252 ГК РФ, либо, по соглашению всех совладельцев, продажи всей квартиры с получением средств пропорционально свои долям.

Росреестр подменил понятия и исказил юридические подходы при регистрации перехода права собственности на долю в праве постороннему лицу, заменив статью 252 ГК РФ на статью 250 ГК РФ, согласно которой у сособственника есть право преимущественной покупки. Однако эта статья имеет отношение к выделенной в натуре доле в праве на общее имущество, такой как квартира в многоквартирном доме, комната в коммунальной квартире, земельный участок в СНТ.

Такой «инновационный», «рыночный» продукт, как не выделенная в натуре доля в праве на неделимое, не подлежащее коммунальному заселению жилое помещение, - был создан Росреестром для увеличения объема продаж и оборота на рынке недвижимости. Однако последствиями создания этого продукта стали ухудшение жилищных условий граждан, возникновение криминальных групп, занимающихся скупкой долей и применяющих физическое насилие с целью последующего принуждения совладельцев к сделке.

Люди исчезают, умирают от инсультов и инфарктов, остаются на улице, становятся бездомными дети и их родители, пенсионеры и инвалиды.

Устойчивое неисполнение действующих законов коррумпированными сотрудниками Росреестра, нотариата, судов, правоохранительных органов, законодателей, их устойчивое презрение к нормам права, к семье, детям, традициям, ради увеличения гражданского оборота, приводит к формированию протестных настроений в обществе, недоверию к властным структурам, по существу является технологией саботажа, к которому призывает Михаил Ходорковский.

В указах Президента и госпрограммах по повышению качества жизни граждан ничего не говорится про необходимость увеличения гражданского оборота с

помощью незаконного превращения отдельных квартир, предназначенных для проживания семьи, в коммунальные бараки путём принуждения к кабальной сделке, истязания граждан, в том числе судами, выносящими противоправные несправедливые, неадекватные решения в защиту интресов рейдеров и правоохранительными органами, действующими на стороне квартирных рейдеров.

Алгоритм долевого рейдерства следующий.

Регистратор Росреестра, на основании договора дарения/купли-продажи/отступного, удостоверенного нотариусом, незаконно регистрирует переход права на не выделенную в натуре долю от сособственника (члена семьи, бывшего члена семьи, наследника) постороннему лицу, ранее не входившему в круг совладельцев отдельной квартиры, не подлежащей коммунальному заселению, в нарушение статей 133, 252, 549-558, 1168 ГК РФ, статей 17, частями 1,2 статьи 23, 25, 55 Конституции РФ.

Рейдер спиливает двери, врывается в квартиру, устраивает побоище, угрожает сдать приоритетных собственников в психушку, детей в детский дом через опеку, расправиться физически, уничтожить имущество, нарушить семейную тайну, если приоритетные собственники не выкупят у него долю по завышенной цене, либо не продадут свою долю за бесценок, либо не выставят квартиру на продажу.

Пострадавшие граждане вызывают полицию, которая, ссылаясь на то, что не усматривает в действиях рейдера признаков уголовного преступления, а усматривает гражданско-правовые отношения, поскольку рейдер является собственником доли в праве на квартиру, - уезжает, не оказав помощи людям, подвергнувшимся нападению рейдеров. В заявлениях о возбуждении уголовного дела в отношении рейдеров по статьям «Самоуправство», «Принуждение к сделке», «Вымогательство», «Истязание», «Побои», «Кража» полиция отказывает.

Реже рейдеры обращаются в суд с иском о вселении в квартиру, не чинении препятствий, выдаче ключа и определении порядка пользования квартирой.

Сложилась противоречивая судебная практика, нарушающая конституционный принцип равенства всех перед законом.

С одной стороны:

- Суды вселяют рейдеров в помещение, не предназначенное для коммунального заселения, подвергая жизнь и здоровье людей опасности, «недружественные» добросовестным гражданам суды отказывают приоритетным собственникам в исках о выплате компенсации за принадлежащую рейдерам долю в праве по реальной рыночной цене, отказывают в признании сделки по приобретению рейдером доли в праве на жилое помещение ничтожной и незаключённой. Суд не разрешает спор и усугубляет конфликт сторон, легализует деятельность долевого рейдера на рынке недвижимости.

С другой стороны:

- Суды отказывают во вселении рейдерам в квартиру по следующим основаниям: реальное использование помещения людьми, не связанными родством, не являющимися членами семьи и не имеющими общего бюджета, - невозможно;- право выбора гражданином места жительства не должно порождать нарушение прав собственников жилых помещений на их использование по своему усмотрению, тогда как право на вселение для стороны в силу ст. 247 ГК РФ не является безусловным;

- выдел доли в натуре невозможен.

- Суды удовлетворяют иски приоритетных собственников о выплате рейдерам компенсации по реальной низкой рыночной цене, признают сделки рейдеров, приобретших долю в праве ничтожными, незаключёнными.

Суды с 2018 года при обращении столкнувшихся с рейдерством граждан в суд с иском о выплате компенсации за долю в праве рейдеру по правилам статьи 252 ГК РФ, отказывают в выплате компенсации или активно назначают компенсацию, рассчитанную простым арифметическим делением стоимости квартиры, по существу содействуя рейдеру в вымогательстве, в получении сверхдохода, поскольку рыночная цена доли в праве в 5 раз ниже, чем цена, полученная при разделе суммы от продажи всей квартиры между совладельцами квартиры пропорционально их долям.

Таким образом, приобретая полквартиры за 500 тысяч, рейдеры получают до 5 миллионов рублей и более по решению суда, не рискуя получить приговор за принуждение к сделке приоритетных собственников квартиры

Часто в судебном заседании при отказе приоритетного собственника общей долевой собственности в виде квартиры выплатить завышенную стоимость за долю, судьи угрожают вселением посторонних лиц в отдельные квартиры, предлагая выбор: либо совладельцы платят завышенную сумму, либо суд вселит к ним посторонних лиц, рейдеров.

Доля в праве на рынке недвижимости имеет низкую ликвидность, на основании неделимости объекта, невозможности выдела доли в натуре, невозможности совместного использования квартирой семьями, не связанным родством, обременённости судебными спорами и конфликтами сособственников, на основании того, что помещение по своему назначению не пожелит коммунальному заселению, вселить и зарегистрировать посторонних лиц невозможно.

Приобретается доля в праве на жилое помещение только рейдерами.

По этим причинам оценка стоимости доли в праве на жилое помещение, принадлежащей постороннему лицу, ранее не входившему в круг совладельцев общей долевой собственности в виде неделимого объекта недвижимости, не приобретшего права пользования помещением, посредством составления арифметической пропорции - не отражает объективную стоимость доли в праве.

Обязание судом приоритетного добросовестного собственника выплатить рейдеру компенсацию за долю в праве собственности на квартиру, рассчитанную путем простого математического деления оценочной стоимости квартиры, без учета скидки на низкую рыночную стоимость доли, фактически легитимизирует деятельность долевых рейдеров, приобретающих не выделенные в натуре доли в праве собственности на квартиру по цене неликвида, в расчете на то, чтобы недобросовестными методами вынудить других собственников долей продать квартиру или выплатить им сумму, исходя из расчетной стоимости целой квартиры.

Разница в стоимости между низкой рыночной ценой доли в праве, по которой рейдер её приобрёл, и ценой, пропорциональной величине доли при продаже всего жилого помещения, обеспечивает постороннему лицу, рейдеру, необоснованный доход.

Судебная система отреагировала на приговоры долевым рейдерам за принуждение к сделке граждан следующей схемой вынесения судебных решений в пользу рейдеров, существенно облегчающей захват отдельных квартир без физического насилия, фактически суды присоединились к вымогательству квартирных рейдеров по следующей схеме:

- рейдеры покупают не выделенную в натуре долю в праве на квартиру, суд отказывает рейдерам во вселении, поскольку совместное пользование квартирой исключено, указывая в решении, что рейдер может реализовать своё право путём взыскания компенсации с проживающих в квартире собственников за пользование его не выделенной в натуре долей в праве.

- рейдер подаёт иск в суд о выплате ему компенсации за пользование его долей, суд удовлетворяет иск, назначая высокую сумму компенсации, в нарушение закона, который не предусматривает аренду долей в праве, согласно ст. 606, 607 ГК РФ.

Практика по искам рейдеров в выплате им компенсации за якобы пользование другими собственниками квартиры их долей, которая находится в праве, а не в квартире, противоречивая.

С одной стороны:

- Суды отказывают рейдерам в выплате компенсации за пользование их долей в праве, ссылаясь на то, что законодательством не предусмотрена аренда долей в праве, не являющихся недвижимостью, ссылаясь на следующие обстоятельства:
 - размер компенсации, о взыскании которой заявлено истцами, рассчитан рейдерами не исходя из реальных потерь, понесенных ими в связи с невозможностью пользоваться общей собственностью соразмерно своей доле в праве, а как упущенная выгода (ст. 15 ГК РФ), которую они могли бы извлечь, используя жилое помещение не по назначению, то есть не для проживания в нем, а для извлечения прибыли;
 - Суды, отказывая рейдерам в выплате компенсации за пользование их долей в праве первоначальными приоритетными собственниками, исходят из специфики объекта недвижимого имущества, отдельной квартиры, не подлежащей коммунальному заселению, указывая, что такого рода компенсация взысканию не подлежит, в связи с чем, законных оснований для удовлетворения исковых требований рейдера о взыскании денежной компенсации за пользование долей в праве на жилое помещение, нет.

С другой стороны:

- Суды удовлетворяют иски рейдеров в выплате им компенсации за пользование их долей в праве на помещение, ссылаясь на зарегистрированное, подтверждённое государственным регистрирующим органом (Росреестром) право собственности на долю в праве.

Таким образом, добросовестные граждане должны пожизненно платить дань рейдеру, нарушившему действующие законы, злоупотребляющему правом, вопреки традициями и обычаями гражданского оборота, приобретшему долю в праве, зная о том, что совместное пользование помещением невозможно, нарушившего права и законные интересы приоритетных собственников, проживающих в квартире.

Нормы нравственности и общественной морали, определяющиеся совокупностью традиций, обычаев проживания семьями, представлений о

справедливости, основных правил человеческого общежития, позволяющие обеспечивать общественный порядок, диссонируют с убеждениями и нравственностью судей, полагающими, что вселение посторонних людей в помещение, не предназначенное для коммунального заселения, где проживает семья, изменение назначения отдельного жилья на коммунальную ночлежку, ухудшение жилищных условий граждан не нарушает их прав и законных интересов.

Продажа доли в праве постороннему лицу и подселение рейдеров членом семьи, бывшим членом семьи к своим детям, родителям, братьям и сёстрам, другим близким родственникам не только незаконны, но противоречит общественным нормам нравственности и морали.

Явный отрыв от морально-нравственных и правовых регуляторов выносимых судебных решений в пользу долевых рейдеров подрывает фундаментальные основы человеческого общежития и доверие к государственным институтам.

В 2006 году Общественная палата Российской Федерации, при поддержке Генеральной прокуратуры, Следственного комитета РФ, уполномоченного по правам человека в РФ выпустила исследование о рейдерстве и защите от рейдерства, где захват жилой недвижимости отнесён к одной из форм рейдерства, участниками которого являются регистраторы Росреестра, нотариусы, судьи, сотрудники правоохранительных органов и непосредственными исполнителями – криминальные группы.

Однако проблема квартирного рейдерства, захват жилых помещений, не подлежащих коммунальному заселению, находящихся в общей долевой собственности семьи, посредством продажи доли в праве постороннему лицу, не только не решена, но и обострилась.

I. ОБЩЕСТВЕННАЯ ЗНАЧИМОСТЬ ПРОБЛЕМЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН, ПОСТРАДАВШИХ ОТ ДОЛЕВОВОГО РЕЙДЕРСТВА В СФЕРЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 февраля 2021 года на встрече с лидерами фракций Государственной Думы Российской Федерации Владимир Вольфович Жириновский озвучил проблему долевого рейдерства. Президент страны В.В. Путин сообщил, что поручит экспертам правительства разобраться с проблемой долей, квартирными рейдерами, «чёрными риэлторами».

Ранее общественностью проблема квартирного рейдерства была озвучена в 2015 году на круглых столах в Росреестре, Государственной думе РФ, в Московской городской думе, в Федеральной Нотариальной палате.

В 2015 году в ГУ МВД России по г. Москве была создана специальная группа по противодействию квартирному рейдерству. Разработан алгоритм расследования уголовных дел по рейдерству в сфере жилой недвижимости.

Общественными организациями, волонтерами, группами граждан, пострадавших от квартирного рейдерства в Москве, в 2019-2021 в Московскую городскую Думу в объединение «Моя Москва» были представлены материалы по противоречивой правоприменительной практике, аналитические записки по проблеме квартирного рейдерства через неправомерный захват не выделенной в

натуре доли в праве на квартиру посемейного заселения, и даже комнату (комнаты в коммунальных квартирах предназначены также для посемейного заселения), не предназначенную для коммунального заселения, в результате которого люди ухудшают свои жилищные условия, теряют жильё, погибают, подвергаются истязаниям, отдельные квартиры превращаются в многонаселённые коммунальные бараки и в «резиновые квартиры».

Коммунальный тип заселения, который осуществляют судьи, вселяя в отдельные квартиры, комнаты в коммунальных квартирах, не подлежащие коммунальному заселению, квартирных рейдеров, подвергая жизнь и здоровье людей опасности, основан на незаконных действиях Росреестра по регистрации права собственности на не выделенную в натуре долю в праве на квартиру, не подлежащую коммунальному заселению.

Именно государство принуждает граждан жить в отдельной квартире/комнате/индивидуальном доме, не предназначенными для коммунального заселения, с посторонними людьми помимо своей воли, что не отвечает понятию отдельного, достойного и безопасного жилья.

Фактически Росреестром, судами и нотариатом ликвидировано понятие семьи и тип отдельной квартиры, не подлежащей коммунальному заселению.

В свидетельствах и выписках Росреестра не учитываются и не прописываются родственные связи. Действия Росреестра приводят к тому, что отдельные квартиры спроектированные и предназначенные для заселения семьёй, и комнаты в коммунальных квартирах, всегда заселявшиеся посемейно, членами семьи, после регистрации перехода права собственности на не выделенную в натуре долю в праве посторонним лицам (рейдерам) принадлежат на правах собственности людям, не связанным родством и не являющимися членами семьи.

В результате растёт количество фактически коммунальных ночлежек, где не учитывается даже разнополость проживающих в одном помещении лиц.

С 1957 года в России по сегодняшний день проектируются и строятся квартиры исключительно для посемейного проживания. Все коммунальные квартиры в середине прошлого века были признаны экономически невыгодными, проживание людей, не связанных родством, в одной квартире, признано неестественным, страной был взят курс на строительство отдельных квартир и ликвидацию коммунального жилья.

Россия участвует в Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах. 11-я статья этого пакта "Право на достаточный жизненный уровень" включает в себя право на жилище. Замечание общего порядка №4 "Право на достаточное жилище" (пункт 1 статьи 11 Пакта) даёт определение такого жилища (пункт 7):

"Надлежащее жильё означает отдельное жильё, надлежащую площадь проживания, надлежащую безопасность, надлежащее освещение и вентиляцию, надлежащую основную инфраструктуру и надлежащее местоположение с точки зрения работы и основных услуг, причём всё это — по разумной цене".

Государственные программы и указы президента в области улучшения жилищных условий граждан отвечают международным нормам и направлены на улучшение качества жизни людей. Программа по ликвидации коммунальных квартир, принятая в СССР более 60 лет назад, не отменялась.

На основании практических материалов, обобщённых пострадавшими от квартирных рейдеров людьми, практике непосредственного взаимодействия с представителями госструктур, к которым они обращались за восстановлением своих нарушенных прав, были проведены круглые столы 5 декабря 2019 года и 28 февраля 2020 года, организованные депутатами МГД Еленой Николаевой и Наталией Метлиной.

На круглых столах выступили представители Росреестра, нотариата, правоохранительных органов, представители крупных компаний недвижимости. Было принято решение выявить пробелы в законодательстве, приводящие к порочной правоприменительной практике, в результате которой квартиры, индивидуальные дома, не подлежащие коммунальному заселению, даже комнаты в коммунальных квартирах, становятся по факту коммунальными бараками, ночлежками, не предусмотренным законом типом жилья, и разработать законопроект, разрешающий проблему долевого рейдерства.

Законопроект внесён на рассмотрение в Московскую государственную Думу 06.11.2020. Автор законопроекта - депутат МГД Наталия Борисовна Метлина.

15 декабря 2021 года законопроект принят Московской городской Думой фактически единогласно при двух воздержавшихся.

20 декабря 2021 года законопроект зарегистрирован в Государственной Думе Российской Федерации под номером 42326-8 и направлен в Комитет по государственному строительству и законодательству, соисполнитель - профильный Комитет по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Получены отрицательные отзывы на законопроект:

- от Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию Гражданского законодательства, подписанный председателем Совета Павлом Крашенинниковым. Согласно п. 9 Положения о Совете экспертные заключения на проекты федеральных законов в сфере гражданского законодательства и другие решения Совета носят рекомендательный характер.

- от Правительства Российской Федерации. Проект № 42326-8 не требует дополнительных бюджетных ассигнований из федерального бюджета, в связи с чем официальный отзыв Правительства РФ не требовался.

- от правового отдела Государственной Думы РФ.

Несогласие с проектом, исходя из содержания заключений, направлено на прямое нежелание государственных структур, в нарушение действующих законодательных норм, вопреки здравому смыслу, изымать из гражданского оборота не выделенные в натуре, не являющиеся вещью, доли в праве на неделимый объект имущества, в том числе доли в праве на жилую недвижимость в виде отдельного помещения (квартиры, комнаты в коммунальной квартире, индивидуального дома), не подлежащего коммунальному заселению по своему назначению.

По мнению авторов экспертных заключений на законопроект № 42326-8 депутата МГД Наталии Метлиной, проект без достаточных оснований ограничивает гражданский оборот долей в праве.

Авторы экспертных заключений полагают, что нарушение действующего законодательства, конституционных прав и законных интересов граждан, криминализация рынка недвижимости, падение доверия к государственным институтам власти, не являются достаточными основаниями для приведения в

соответствие с законодательными нормами действий регистраторов Росреестра, нотариусов, судей и недобросовестных граждан.

По мнению депутата Государственной Думы Российской Федерации, Павла Крашенинникова проблема рейдерства заключается не в нарушении действующих законов, подмене понятий Росреестром, нотариатом, судами и сотрудниками правоохранительных органов, коррупционной составляющей, а в величине не выделенной в натуре доли в праве, что не соответствует действующему закону и правовой конструкции ст. 133, 246, 247, 252, 432, 549-558, позиции Конституционного суда РФ, согласно которой продана может быть только выделенная в натуре доля в праве на жилое помещение, являющееся индивидуальной, а не общей собственностью.

Согласно позиции Верховного суда, выдел доли в натуре в жилом помещении возможен только при создании второго выхода, кухни, санузла и ванны, то есть, по существу, созданием второй квартиры (это возможно при конструктивных особенностях некоторых квартир, домов, когда есть вторые выходы воды, два санитарных стояка и т.п).

28 июня 2022 депутаты Государственной Думы приняли закон, разработанный Павлом Крашенинниковым № 835938-7, о запрете продавать и регистрировать право на доли в жилое помещение, если они пропорционально менее 6 кв. метров общей площади, без учёта родственных и семейных связей, назначения квартир, не подлежащих коммунальному заселению, и возможности выдела в натуре, противоречащий действующему законодательству.

Законопроект № 835938-7 не решил и не решает проблему «долевого рейдерства». Напротив, квартирные рейдеры это восприняли как прямое разрешение продавать и покупать доли в праве, но пропорционально не менее 6 кв. метров общей площади.

Обсуждая закон Павла Крашенинникова, люди писали, что согласно ему, отдельные квартиры и даже комнаты в коммунальных квартирах могут заселяться не членами семьи, а посторонними людьми, по факту – рейдерами, которые будут принуждать к кабальной сделке или просто физически уничтожат. У граждан не только давно отняли право на жизнь в отдельной квартире со своей семьёй и родственниками, но и закрепили возможность вселения посторонних лиц в помещения, не подлежащие коммунальному заселению.

В России только после смерти гражданин может воссоединиться со своими близкими и разделить с ними место на кладбище, потому что по правилам, дозахоронить в могилу можно только родственника.

Общественные организации и группы по противодействию квартирному рейдерству сочли, что закон о 6 метрах, это, по-существу, договор законодателей с рейдерами – покупайте и продавайте дальше, но доли в праве пропорционально не менее 6 квадратных метров на человека.

Согласно фактологическим данным, полученными в результате практической деятельности общественных групп и организаций, состоящих из пострадавших от рейдеров людей, полученных в результате непосредственного взаимодействия с Росреестром, нотариусами, судами, полицией, прокуратурой, Следственным комитетом, уполномоченными по правам человека, органами опеки и

попечительства, а также непосредственно с гражданами, занимающимися рейдерством в сфере жилой недвижимости, - выявлены основные проблемы, препятствующие защите прав и законных интересов граждан в правовом поле и восстановлению справедливости по отношению к пострадавшим от рейдерства.

Результатом проведенных опросов, интервью, наблюдений, фокус-групп, анализа судебной практики, ответов сотрудников уполномоченных госструктур пострадавшим на их обращения, выявлено:

- граждане считают ответственным в возникновении долевого рейдерства через продажу постороннему семье человеку не выделенной в натуре доли в праве на квартиру, в первую очередь, Росреестр, пренебрегающий законами, не позволяющими продавать либо дарить не выделенные в натуре доли в праве на неделимый объект жилой недвижимости (квартиру / комнату в коммунальной квартире / индивидуальный дом), не подлежащий коммунальному заселению, людям, не связанным родством и не являющимся членами семьи.

В обоснование своей позиции граждане ссылаются на следующие законодательные нормы и правила.

На сегодняшний день действующий закон не позволяет продавать не выделенную в натуре долю в праве на неделимый объект недвижимости.

Согласно ст.15,16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ) доля в праве на жилое помещение не является помещением, что закреплено и разъяснено Постановлением Конституционного суда РФ от 13 марта 2008 г. №5-П *«...граждане вправе продавать жилые помещения, являющиеся как единым объектом права общей долевой собственности, так и выделенными из них в натуре долями, признаваемыми объектом индивидуальной, а не общей долевой собственности».*

Не подлежит приватизации не выделенная в натуре доля в праве на квартиру, не являющаяся помещением.

Согласно действующему законодательству, вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения, и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части. Взыскание может быть обращено на неделимую вещь только в целом – ст. 133 ГК РФ.

При невозможности выдела доли в натуре, сособственник реализует своё право на распоряжение долей по нормам ст. 252 ГК РФ.

Общая долевая собственность возникает только при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона – п.4 ст.244 ГК РФ.

К совладельцам (семье) квартира / дом / комната в коммунальной квартире поступает в общую долевую собственность посредством заключения договоров членами семьи по общему согласию (ст. 247, п. 1 ст. 246 ГК РФ), приватизации, покупки, дарения, как единый объект недвижимости и единый объект вещного права, а не доля в праве, не являющаяся недвижимостью и индивидуально определённой вещью.

Согласно Постановлению КС РФ от 13 марта 2008 г. №5-П на долю в праве приходится только доля расходов по коммунальным платежам и доля доходов, если

квартира сдаётся: «Согласно ст. 248, 249 ГК РФ «... Размер долей собственников имеет значение для определения их имущественных отношений как при распределении доходов, полученных от имущества, находящегося в общей долевой собственности, так и при несении расходов на его содержание. «Из приведённых законоположений следует, что в Гражданском кодексе Российской Федерации под долей понимается не доля в имуществе, а доля в праве общей долевой собственности»».

Доля в праве, как и составная часть вещи, не является индивидуально определенной вещью и самостоятельным объектом вещных прав, вещное право на нее не возникает, следовательно не передается.

«Право собственности, как следует из содержания ст. 209 ГК РФ, может признаваться только на индивидуально-определенную вещь, которая реально существует в природе. Иное будет противоречить существу права собственности» (Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 30 декабря 2009 г. N 56пв09).

Результатом действий Росреестра по регистрации права собственности на не выделенную в природе долю на основании договора продажи доли постороннему лицу, ранее не входившему в круг совладельцев квартиры, является возникновение долевой собственности на неделимый объект жилой недвижимости лиц, не связанных между собою родством. Это приводит к изменению назначения квартиры, не предназначенной для коммунального заселения, ухудшению жилищных условий граждан, проживающих в квартире, к бытовым и криминальным конфликтам, основанным на физическом и психологическом насилии.

Исходя из смысла позиции Верховного суда Российской Федерации (Определение СК по экономическим спорам ВС РФ от 26.03.2021 г. №305-ЭС18-3299 по делу №А40-25142/2017) переход права собственности на не выделенную в природе долю в праве на неделимый объект общего имущества в виде отдельной квартиры постороннему лицу «...приводит к ситуации, когда для членов одной семьи отдельная квартира, по сути, становится коммунальной. Это нарушает право граждан на достойную жизнь, достоинство личности и неприкосновенность жилища, что недопустимо (статья 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 ст. 17 Конституции РФ осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Согласно ст. 55 Конституции РФ в Российской Федерации не должны издаваться законы, отменяющие или умаляющие права и свободы человека и гражданина.

Квартирное рейдерство является острой социальной проблемой, широко освещаемой СМИ более 15 лет.

Системные действия регистраторов Росреестра, судей, нотариусов и сотрудников правоохранительных органов по фактически прямой поддержке квартирного рейдерства, привели к криминализации рынка жилой недвижимости, протестным настроениям в обществе, недоверии к властным структурам, формированию организованных преступных групп, финансируемых различными источниками – банковскими, криминальными, бизнес-структурами. Для получения серых сверхдоходов от квартирного рейдерства.

Все слои общества вне зависимости от социального статуса не защищены от квартирного рейдерства, в стране увеличивается количество квартир, находящихся в общей долевой собственности, но семьи распадаются в результате разводов, смерти, наследования, что является неисчерпаемым ресурсом для злоупотребления со стороны представителей криминальных структур.

Сложность решения проблемы заключается в коррупционной составляющей квартирного рейдерства, в котором, помимо криминальных организованных групп, участвуют представители государственных структур: регистраторы Росреестра, нотариусы, судьи, сотрудники правоохранительных органов.

Мониторинг судебных решений выявил противоречивую судебную практику, прямо указывающую на заинтересованность судебных органов в разрешении дел в пользу долевых рейдеров, фактически некоторые судьи прямо присоединились к вымогательству через судебные решения:

- завышая цены при компенсации доли рейдерам, приравнивая их к ценам, которые они вымогали у граждан;

- назначая приоритетным собственникам выплату компенсации за пользование долей в праве, принадлежащей рейдерам, хотя подобная компенсация законом не предусмотрена, т.к. на рынке недвижимости отсутствуют аналоги сдачи в аренду доли в праве на квартиру, обременённую проживающими в ней людьми;

- суды отказывают в признании сделок по продаже доли посторонним лицам ничтожными, незаключёнными, игнорируя закон – статьи 133, 166-170, 209, 247, 252 549-580 ГК РФ, игнорируя Постановление Конституционного суда РФ и Верховного суда РФ.

Мониторинг действий нотариусов по удостоверению сделок по продаже доли в праве на квартиру, не подлежащую коммунальному заселению, выявил, что нотариусы заверяют подобные сделки в нарушение закона, игнорируя неделимость объекта недвижимости (ст. 133 ГК РФ), назначение квартиры, не подлежащей коммунальному заселению и нормы и правила реализации прав выделяющегося сосособственника общей долевой собственности, выдел доли которого в натуре невозможен, закреплённые в статье 252 ГК РФ.

Нотариусы подменяют нормы ст. 252 ГК РФ нормами статьи 250 ГК РФ, относящейся к выделенной в натуре доле, имеющей кадастровый номер и индивидуально-определённые характеристики недвижимости, при этом не учитывают права несовершеннолетних детей и инвалидов, хотя у нотариусов есть возможность разъяснить гражданам, что переход прав на долю в праве на неделимый объект жилой недвижимости к постороннему лицу незаконен.

Мониторинг действий правоохранительных органов показал, что прокуратура не видит нарушений в действиях регистраторов Росреестра и нотариусов. Не рассматривая жалоб, прокуратура переправляет их, в нарушение закона, в Росреестр и нотариат.

Следственный комитет РФ не возбуждает уголовных дел по факту незаконного вторжения рейдеров в квартиры приоритетных собственников, игнорируя ст. 139 УК РФ (подследственность СК) о нарушении неприкосновенности жилища.

СК РФ не возбуждает уголовных дел по признакам незаконных действий регистраторов Росреестра и нотариусов, предусмотренных такими статьями уголовного кодекса, как превышение должностных полномочий нотариусами - ст.

ст. 202, 285, 286 УК РФ, внесение регистраторами в реестр заведомо недостоверных сведений – статья 285.3 УК РФ, заведомо подложный документ – часть 3 ст. 327 УК РФ.

С 2015 года сотрудники полиции возбуждают против долевого рейдера уголовные дела по статьям о принуждении в сделке, вымогательстве, мошенничестве, истязании, самоуправстве 179, 163, 169, 117, 330 УК РФ. Однако делает это крайне редко. Против продавцов доли в праве на квартиру рейдерам, фактически заказавших своих родственников, не возбуждаются уголовные дела по статье «подстрекательство».

При идентичных обстоятельствах создания рейдерами невыносимых условий проживания приоритетным собственникам: вторжения рейдеров в квартиры, угрозах физической расправой, помещением в психиатрическую клинику, избиениях, кражах, уничтожении и повреждении имущества граждан, уголовные дела не возбуждаются годами и намеренно закрываются по истечению срока давности.

Прокуратура по несколько раз отменяет отказы органов МВД в возбуждении уголовных дел, находит в них признаки уголовного преступления, затем признаёт отказные дела соответствующими закону либо ссылается на прошедшие сроки давности, пропущенные по вине следствия, затягивающего расследование.

II. РОСРЕЕСТР

Президент России В.В. Путин 25 марта 2022 года в своём выступлении отметил, что русская культура берет истоки именно в семье.

Росреестр - структура, оказывающая государственную услугу в области регистрации прав на недвижимое имущество, в том числе на жилую недвижимость в виде отдельных квартир, не подлежащих коммунальному заселению, индивидуальных домов, комнат в коммунальных квартирах, которые всегда заселялись посемейно, - фактически уничтожил понятие семейного дома, семьи своими незаконными действиями по регистрации права собственности на долю в праве посторонним лицам, рейдерам.

Закон о регистрации называет государственную регистрацию "актом признания и подтверждения государством" определенных обстоятельств.

Квартирное рейдерство, основанное на приобретении не выделенной в натуре доли в праве на квартиру третьими лицами, превращает отдельные квартиры, не подлежащие коммунальному заселению, предназначенные для проживания одной семьи, в неизвестный тип жилого помещения, близкий по характеристикам к бараку и ночлежке, путём вселения посторонних людей с целью склонения проживающих в квартире собственников к кабальной сделке через истязания, угрозы физической расправой, убийства, - распространено по всем регионам России.

Согласно материалам исследования, основой квартирного рейдерства являются противозаконные действия Росреестра по регистрации права собственности на не выделенную в натуре долю в праве на квартиру, не подлежащую коммунальному заселению, постороннему лицу на основании беспредметного незаключённого договора – ст. 554 ГК РФ, либо договора, нарушающего права совладельцев, недействительного по основаниям ст. ст. 168, 169, 170, 10 ГК РФ, как нарушающие требования закона, противоречащие основам правопорядка и нравственности,

мнимые и притворные, также договора, заключённые с целью причинить вред другому лицу.

В нарушение прав приоритетных собственников квартиры, членов семьи, приобретших квартиру/индивидуальный дом/комнату в коммунальной квартире в общую долевую собственность, регистратором Росреестра от имени государства фактически вносится недействительная запись в ЕГРН и выдаётся недействительное свидетельство/выписка постороннему лицу о праве собственности на долю в праве на квартиру, которая:

- не подлежит коммунальному заселению;
- является единым неделимым объектом жилой недвижимости;
- является неделимой вещью даже в том случае, если она имеет составные части (согласно ст. 133 ГК РФ);
- выступает в обороте как единый объект вещных прав.

Рынок недвижимости – это рынок товаров с индивидуально-определёнными характеристиками.

Доля в праве на квартиру не является недвижимостью, доля находится в праве, а не в квартире, и не обладает признаками недвижимой вещи - стационарностью, неподвижностью, материальностью, долговечностью, уникальностью, неповторимостью, повышенной экономической ценностью, функциональным назначением, а также не является объектом для инвестирования с высокой степенью окупаемости.

Таким образом, доля в праве на неделимый объект жилой недвижимости в виде квартиры / индивидуального дома / комнаты в коммунальной квартире, не подлежащих коммунальному заселению, не может находиться в обороте на рынке недвижимости, поскольку не обладает ни одним из признаков недвижимости.

Оборот не выделенных в натуре долей ограничен кругом лиц, приобретших на рынке недвижимости квартиру / индивидуальный дом / комнату в коммунальной квартире (а не долю в праве) в общую долевую собственность, как единый объект недвижимости, совместно с членами своей семьи по единому договору приватизации, купли-продажи, дарения, наследования.

В ГК РФ под долей понимается не доля в имуществе, а доля в праве общей долевой собственности. Таким образом, недвижимое имущество может выступать в гражданском обороте только в качестве вещи, доля в праве на квартиру вещью не является, передать её нельзя, установить её границы и местоположение в квартире также невозможно.

Имущество в виде неделимого объекта жилой недвижимости, находящееся в долевой собственности, на конкретные части **не делится** и представляет собой **единый объект права всех его собственников**.

В Постановление Конституционного Суда РФ от 13 марта 2008 г. N 5-П (пункт 4) указано, что «Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности, при этом оно может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность); ... размер долей **сособственников имеет значение для определения их имущественных отношений как при распределении доходов,**

полученных от использования имущества, находящегося в долевой собственности, так и при несении расходов по его содержанию (статьи 248 и 249). Из приведенных законоположений следует, что в Гражданском кодексе Российской Федерации под долей понимается не доля в имуществе, а доля в праве общей долевой собственности».

Согласно действующему законодательству, совладелец квартиры, выдел доли в которой невозможен по техническим причинам (ст. 133 ГК РФ неделимые вещи), при разделе имущества реализует свои права по распоряжению собственностью в виде доли в праве общей собственности, - исключительно путём обращения к другим совладельцам за выплатой компенсации (ст. 252 ГК РФ) или продажи всей квартиры (дома, комнаты в коммунальной квартире) по соглашению с совладельцами (п.1 ст. 246, ст. 247 ГК РФ) с получением вырученных от продажи средств пропорционально свои долям.

В пунктах 35, 36, 37 Постановления Пленума ВС РФ № 6, Пленума ВАС РФ №8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского Кодекса РФ» разъяснено:

«35. В соответствии с пунктом 3 статьи 252 суд вправе отказать в иске участнику долевой собственности о выделе его доли в натуре, если выдел невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности. Под таким ущербом следует понимать невозможность использования имущества по **целевому назначению**, существенное ухудшение его технического состояния либо снижение материальной или художественной ценности (например, коллекция картин, монет, библиотеки), неудобство в пользовании и т.п.

36. При невозможности раздела имущества между всеми участниками общей собственности либо выдела доли в натуре одному или нескольким из них суд по требованию выделяющегося собственника вправе обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему денежную компенсацию, с получением которой собственник утрачивает право на долю в общем имуществе.

В исключительных случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию (пункт 4 статьи 252 Кодекса)».

В пункте 12 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 24 августа 1993 года N 8 (в редакции от 25 октября 1996 года) разъяснено, что:

«Выдел участнику общей собственности на приватизированное жилое помещение, представляющее собой отдельную квартиру, принадлежащей ему доли допустим, если имеется техническая возможность передачи ему изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла и др.), оборудования отдельного входа. При отсутствии такой возможности суд вправе лишь определить порядок пользования квартирой».

«Инновационный рыночный продукт» Росреестра в виде не выделенной в натуре доли в праве на квартиру, не являющейся недвижимостью, но находящейся в обороте на рынке недвижимости с целью увеличения объёма продаж и оборота за счёт ухудшения жилищных условий граждан, нарушения их конституционных прав и законных интересов, привёл к нарушению социальных гарантий государства, закреплённых в законодательстве, госпрограммах и указах президента об улучшении жилищных условий, качества жизни граждан.

Незаконные действия Росреестра по регистрации перехода права собственности на не выделенную в натуре долю в праве на неделимый объект жилой недвижимости за последние 15 лет привели в России к возникновению устойчивых криминальных групп, занимающихся квартирным рейдерством, наносящих ущерб экономике городов.

Квартирные рейдеры, в обход закона, без соглашения с совладельцами квартиры (п.1 ст. 246, ст. 247 ГК РФ), вселяясь в квартиру, вскрывая двери, на основании выписки из Росреестра о праве собственности на долю в праве (ранее - свидетельства) с целью вымогательства склоняют совладельцев к кабальной сделке, принуждая продать им долю по заниженной цене, выкупить у них долю по завышенной цене, выставить всю квартиру на продажу, используя физическое и психическое насилие, порчу и кражу имущества, документов.

Люди исчезают, умирают от инсультов и инфарктов, остаются на улице, становятся бездомными дети и их родители, пенсионеры и инвалиды. Квартира юридически числится отдельной, но по факту является коммунальным барачком, типом ночлежки.

Действия регистраторов Росреестра привели к ситуации в России, сходной с бандитизмом послевоенных лет, только грабят теперь не на улицах, а в квартирах, отбирая не только принадлежащие гражданам ценности, но и их квартиры, дома, комнаты, вышвыривая людей на улицу.

В действующем законе (ст. 432, 549-558 ГК РФ) закреплены обязательные существенные условия в содержании договора купли-продажи/дарения недвижимости, который должен содержать предмет договора – объект недвижимости с его индивидуализированными характеристиками, границами в другой недвижимости, площадью, кадастровым номером, кадастровой ценой (ст. 432, 554, 556 ГК РФ).

Если в договоре отсутствуют данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости в составе другого недвижимого имущества, такой договор не считается заключённым (ст. 554 ГК РФ).

Фактически регистраторы Росреестра регистрируют на протяжении десятков лет право собственности на не выделенные в натуре доли в праве посторонним лицам, не входящим в круг совладельцев квартиры, находящейся в общей долевой собственности, на основании беспредметных незаключённых договоров купли-продажи/дарения/ отступного, не предусмотренных законодательством.

Особенность права собственности заключается в его триаде: праве пользования, праве владения, праве распоряжения (ст. 209 ГК РФ).

Незаконно покупая не выделенную в натуре долю в праве на квартиру, постороннее лицо, не имеющее соглашения с проживающими в квартире

совладельцами о порядке пользования квартирой (ст. 247 ГК РФ), незаконно приобретает по факту только запись в ЕГРН и выписку о праве собственности без права пользования и владения, которые он может реализовать, только заключив соглашение с проживающими в квартире приоритетными совладельцами, либо в судебном порядке.

В связи с отсутствием права пользования помещением, доля в праве на рынке недвижимости является неликвидом с очень низкой стоимостью.

Эксперты-оценщики при расчёте ликвидности доли применяют понижающий коэффициент, учитывают негативные последствия, неизбежно возникающие у покупателя доли в праве на квартиру, не подлежащую коммунальному заселению – отсутствие соглашения с сособственниками о пользование квартирой, отказ суда определить порядок пользования и вселить, бытовые конфликты, невозможность вселить и зарегистрировать посторонних лиц, сдать в аренду, невозможность выдела доли в натуре, невозможность совместного использования квартиры семьями, не связанным родством, обременённость судебными спорами, возможность признания судом сделки ничтожной, незаключённой.

Реальная рыночная цена по факту необоротоспособной (ст. 129 ГК РФ), не выделенной в натуре доли в праве на стандартную отдельную квартиру для постороннего лица ничтожна. Именно этот общеизвестный факт является основой долевого рейдерства, доход от которого основан на разнице между низкой ценой покупки доли в праве и высокой стоимостью при её продаже путём принуждения к сделке сособственников, проживающих в квартире, доме, комнате в коммунальной квартире.

Однако в договорах купли-продажи доли в праве на неделимый объект жилой недвижимости квартирные рейдеры прописывают завышенную цену, имея второй договор с продавцом с отсроченным платежом, обещая заплатить сумму после того, как принудит совладельцев, проживающих в квартире к кабальной сделке.

Продать постороннему лицу можно только выделенную в натуре долю в праве – квартиру, выделенный в натуре фрагмент недвижимости в многоквартирном доме, имеющий кадастровый номер, границы, площадь, являющийся самостоятельным объектом недвижимости.

Также такими характеристиками обладают комнаты в сохранившихся коммунальных квартирах, имеющие кадастровый номер и границы (либо, как в Санкт-Петербурге, - закреплённые за каждым комнаты в коммунальных квартирах, площадь которых строго соответствует доле в квартире), в том числе на плане БТИ, собственники которых обязаны предоставить право преимущественной покупки соседям по коммунальной квартире (ст. 250 ГК РФ).

Росреестр, в нарушение закона, при регистрации перехода прав на не выделенную в натуре долю в праве на квартиру, не подлежащую коммунальному заселению, постороннему лицу, применяет ст. 250 ГК РФ, игнорируя статью 252 ГК РФ, согласно которой, при невозможности выдела доли в натуре, выделяющийся совладелец обязан обратиться к сособственникам, входящим в круг приобретателей квартиры в общую собственность, за выплатой ему компенсации.

Статья 252 ГК РФ не предполагает передачу доли в праве на квартиру, выдел которой в натуре невозможен, постороннему лицу, ранее не входившему в круг совладельцев квартиры.

В Росреестре происходит подмена статьи 252 ГК РФ статьёй 250 ГК РФ.

Росреестр при проверке сделки на юридическую чистоту ссылается на исполнение продавцами не выделенных в натуре долей посторонним лицам, правил статьи 250 ГК РФ, хотя данная статья, согласно действующему законодательству, не является существенным условием договора. Существенным условием договора продажи недвижимости является предмет сделки: помещение с его определённо-индивидуализированными характеристиками, описание границы недвижимости, согласно ст. 554 ГК РФ, также все условия содержания договора, закреплённые в статьях 549-558 ГК РФ.

Предметом договора может являться доля в праве на квартиру, но только при условии, что приобретатель данной доли уже входит в круг собственников квартиры, вселён в квартиру и пользуется квартирой с другими собственниками, являющимися членами его семьи, в полном объёме.

Росреестр не учитывает назначение квартиры - разницу между квартирой коммунального заселения и квартирой посемейного заселения.

В своих ответах гражданам на приёмах и круглых столах, сотрудники Росреестра ссылаются на то, что по своему назначению недвижимость имеет только два параметра: жилая недвижимость и нежилая недвижимость, закон не обязывает при регистрации перехода права собственности на не выделенную в натуре долю учитывать родственные связи сторон и проживающих в квартире собственников.

Росреестр ликвидировал понятие семьи и типа отдельной квартиры, не подлежащей коммунальному заселению.

Родственные связи совладельцев квартиры, находящейся в общей собственности, в выписках Росреестра и правоустанавливающих документах на объект жилой недвижимости не указываются.

Особенностью инновационных российских квартир-ночлежек-баров является то, что, несмотря на проживание в них посторонних друг другу людей, в Едином государственном реестре прав на недвижимость помещения числятся как квартиры с единым кадастровым номером, то есть юридически являются отдельными квартирами посемейного заселения, фактически являясь жилым помещением типа хостела, барака, ночлежки.

В связи с этим отсутствует реальная статистика наличия в России квартир посемейного заселения (отдельных) и квартир коммунального заселения.

Данная инновация на российском рынке недвижимости затрудняет оплату коммунальных услуг, так как в отдельных квартирах установлены единые расчётные приборы учёта расхода электричества и воды.

Поскольку, с одной стороны, электричество и вода, подаваемые через присоединённую сеть, являются неделимыми вещами, и с другой стороны, посторонние друг другу люди, не являясь семьёй, не ведут общего хозяйства и не имеют общего бюджета, - оплата пропорционально долям невозможна, так как неизвестно, кто и сколько израсходовал электричества, воды, и сколькими метрами в квартире пользовался.

Это порождает постоянные конфликты и, как следствие, - долги по коммунальным платежам, которые никогда квартирными рейдерами не оплачиваются.

Налоговые службы не успевают и не понимают (или действуют умышленно), как начислять налоги на постоянное передаривание и перепродажу не выделенных в натуре долей в отдельных квартирах, при отсутствии в правоустанавливающих документах Росреестра сведений о родственных связях совладельцев, подарки которых не облагаются налогом. При этом сроки владения долями рейдерами не соблюдаются, переходы прав на долю происходят неоднократно в течение года. Рейдеры не платят обязательный налог при продаже или дарении доли в праве не члену своей семьи.

В результате возникла неясность с налоговым вычетом при продаже долей в праве общей долевой собственности на квартиру. Некоторые граждане, как и рейдеры, стали злоупотреблять возникшей неясностью и, например, семья продаёт квартиру не как единый объект, а по отдельным договорам купли-продажи долей, чтобы уменьшить сумму налога и увеличить налоговый вычет.

В Постановлении Конституционного суда РФ от 13 марта 2008 г. №5-П по делу о проверке положений подпунктов 1 и 2 статьи 220 Налогового Кодекса Российской Федерации подчёркивается, что при уплате налогов и расчёте величины налогового вычета следует учитывать то, что продана может быть только квартира, находящаяся в общей долевой собственности, как единый объект по единому договору, с последующим распределением суммы пропорционально долям, либо выделенная в натуре доля, находящаяся в индивидуальной собственности.

Граждане не наделены действующим законодательством правом самостоятельно определять юридическую чистоту сделки, на основании законности которой выдаётся свидетельство о собственности и вносится запись в ЕГРН, – это обязанность регистраторов Росреестра (ст. 8.1 ГК РФ), а с января 2017 года – обязанность нотариуса, удостоверяющего сделку по продаже, дарению не выделенной в натуре доли в праве на квартиру.

Однако недавно в ФЗ №218 «О регистрации прав на недвижимость» статья 59 была сформулирована как позволяющая не проверять сделку на юридическую чистоту при её нотариальном удостоверении. Что прямо противоречит статье 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Статья 8.1 ГК РФ содержит основополагающие правила государственной регистрации прав на имущество, подлежащие применению независимо от того, что является объектом регистрации (права на недвижимое имущество, доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью и др.) (п. 3. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. N 25 г. Москва "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации").

Действия Росреестра по регистрации перехода права собственности на не выделенную в натуре долю в праве на неделимые объекты жилой недвижимости в виде квартир, индивидуальных домов, комнат в коммунальных квартирах, загружают суды и правоохранительные органы.

Против третьих лиц, незаконно вселившихся в квартиру без согласия совладельцев и решения суда о вселении и определении порядка пользования квартирой, с противоправной целью для создания невыносимых условий жизни

совладельцам, полиция возбуждает уголовные дела за вымогательство, склонение к кабальной сделке, истязание и нанесение вреда здоровью совладельцам квартиры.

Судебная практика в гражданском судопроизводстве противоречивая, но в основном складывается как отказ квартирным рейдерам во вселении в квартиру, где у них в собственности зарегистрирована доля в праве на квартиру.

Согласно опросам граждан, добившихся возбуждения уголовного дела и приговоров квартирным рейдерам, - приговоры судов, судебная практика отказа во вселении и выселение посторонних лиц из квартир, где они приобрели не выделенную в натуре долю, не решает проблему восстановления нарушенных прав граждан. Суды отказывают гражданам в признании сделки ничтожной, незаключённой, что могло бы остановить квартирное рейдерство и незаконные действия Росреестра.

Доли в праве на квартиру/дом/комнату вновь перепродаются или передариваются посторонним лицам, квартирным рейдерам, которые вновь в Росреестре получают на основании незаключённого договора выписку (ранее свидетельство) о праве собственности на долю в праве на квартиру, и регистрационную запись о праве собственности на долю в праве в ЕГРН.

Таким образом, все позитивные усилия правоохранительных органов и судов по восстановлению прав граждан на приобретение доли в собственной квартире путём денежной компенсации своим родственникам стоимости их доли в праве на квартиру, улучшение жилищных условий семьи и сохранение квартиры отдельной, - были, есть и будут напрасными, бесконечными, если не прекратить противоправную деятельность Росреестра.

Загруженность правоохранительных органов и судов будет только расти, учитывая тот факт, что в России идёт интенсивное строительство городской жилой недвижимости, возникают и распадаются семьи, уходят из жизни люди, рождаются новые граждане РФ, если не принудить Росреестр к исполнению закона (ст. 133, 252, 432, 554 ГК РФ) и не убрать из оборота на рынке недвижимости не выделенные в натуре доли в праве на квартиру, не являющиеся недвижимостью.

Из анализа ответов Росреестра и Минэкономразвития следует, что сотрудники данных ведомств считают предметом договора размер доли, то есть дробь, число, а не недвижимость с её индивидуальными характеристиками, как указано в законе (432, 554 ГК РФ).

Данная позиция связана с тем, что сотрудники ведомств умышленно или в связи с отсутствием компетенций не используют понятие неделимости объекта жилой недвижимости, назначения квартиры для проживания семьи, нахождение доли в праве, а не в квартире, отсутствие у постороннего лица права пользования и владения, которое возникает только на основании соглашения с другими совладельцами квартиры.

Только совладельцы квартиры, приобретённой в общую долевую собственность, наделены правом на выплату выделяющемуся сособственнику компенсации без выдела доли в натуре, могут указывать в качестве предмета договора долю, поскольку совладелец квартиры, приобретающий долю у другого сособственника, уже вселён и пользуется квартирой в полном объёме, он приобрёл квартиру в общую собственность и право пользования всей квартирой по договору с членами своей семьи.

Регистраторы Росреестра при регистрации перехода права собственности на долю в праве на квартиру не учитывают факт того, что квартирные рейдеры не входят в круг участников неделимой общей долевой собственности, приобретших квартиру /дом / комнату в общую собственность и пользующихся недвижимостью в полном объеме.

При регистрации собственности на долю в праве на квартиру регистраторы Росреестра руководствуются **исключительно пунктом 2 статьи 246 ГК РФ и статьёй 250 ГК РФ о преимущественном праве покупки** совладельцами доли в праве, игнорируя статью 252 ГК РФ, не учитывая неделимость вещи, находящейся в общей долевой собственности (133, 244 ГК РФ) и невозможность выдела доли в натуре.

В обязанности регистратора входит проверка содержания договора на соответствие его закону, существенные условия заключения договора продажи недвижимости прописаны в статьях 549-558 ГК РФ, статья 250 ГК РФ не применима к неделимым объектам недвижимости, выдел доли в натуре в которых невозможен, статья 250 ГК РФ не является существенным условием договора купли-продажи.

Выделяющийся совладелец квартиры, выдел доли в натуре в которой невозможен, реализует свои права по распоряжению долей по нормам и правилам статьи 252 ГК РФ.

«Выдел участнику общей собственности на приватизированное жилое помещение, представляющее собой отдельную квартиру, принадлежащей ему доли допустим, если имеется техническая возможность передачи ему изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла и др.), оборудования отдельного входа. При отсутствии такой возможности суд вправе лишь определить порядок пользования квартирой» (п.12 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 25 октября 1996 года).

В соответствии со **ст. 554 ГК РФ** в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий **договор не считается заключенным**».

В ответах Росреестра и Минэкономразвития, в отзывах, представленных Росреестром в суд, содержатся ссылки на то, что регистратор не несёт никакой ответственности за зарегистрированное право собственности на долю в праве на квартиру постороннему лицу, так как Росреестр не является стороной в сделке, что прямо противоречит закону.

Согласно ст. 8.1 ГК РФ, Государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра.

Согласно ст. 67 ФЗ № 218 «Закона о государственной регистрации недвижимости» государственный регистратор прав в соответствии с законодательством Российской Федерации несет ответственность за несоответствие

сведений, внесенных им в Единый государственный реестр недвижимости, представленным на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав документам, сведениям.

Внесение в реестр заведомо недостоверных сведений – статья 285.3 УК РФ, а именно возникновение зарегистрированного права собственности у лица, основанное на регистрации незаклѳченного договора купли-продажи доли в праве на квартиру, отсутствующего в силу прямого закона и не имеющего юридических последствий, нарушающего права третьих лиц.

Заведомо подложный документ – часть 3 ст. 327 УК РФ.

В действиях регистраторов Росреестра присутствуют признаки преступления, которые можно квалифицировать как превышение должностных полномочий – статья 286 УК РФ, которые повлекли существенное нарушение прав и законных интересов граждан. Последствиями этих действий стала незаконная регистрация права собственности на долю в праве постороннего лица, не входящего в круг совладельцев квартиры, которое этим правом не обладает в силу закона.

Таким образом, из анализа ответов, данных Росреестром гражданам, объяснений суду, опросов пострадавших от действий квартирных рейдеров граждан следует:

- Регистраторы Росреестра при регистрации перехода права собственности на долю в праве на квартиру, не подлежащую коммунальному заселению, постороннему лицу, не входящему в круг совладельцев квартиры, приобретших её ранее в долевую собственность по соглашению друг с другом, в нарушение закона, ст. 133, 244, 247, 252, 432, 549-558 Гражданского кодекса Российской Федерации вносят в ЕГРН недостоверные данные, основанные на незаклѳченном беспредметном договоре продажи доли в праве, не являющейся недвижимостью;

- Регистраторы Росреестра обосновывают законность сделок, на основании которых они вносят запись о праве собственности в ЕГРН исключительно нормами и правилами п.2 ст. 246 и ст. 250 ГК РФ, как для выделенных в натуре долей в общей собственности на объекты жилой и нежилой недвижимости, так и для не выделенных в натуре долей в неделимых объектах жилой недвижимости, являющихся единым объектом общей собственности с единым кадастровым номером.

- Юристам и регистраторам Росреестра не ясны положения ст. 133, п.1 ст. 246, ст. 247, 252, 432, 549-558 ГК РФ, которые они не применяют по отношению к общей долевой собственности в виде неделимого объекта жилой недвижимости – квартиры, не подлежащей коммунальному заселению, приобретѳнной гражданами по соглашению друг с другом.

- Отсутствие описание объекта, передача не выделенной в натуре доли в праве постороннему лицу приводит к нарушению прав совладельцев отдельной квартиры - которая не подлежит коммунальному заселению, был приобретена как единый объект, доли в которой в натуре не выделялись по техническим причинам, совладельцы которой, связанные родством (семья), пользовались жилым помещением в полном объѳме по соглашению друг с другом.

В результате в Российской Федерации образован особенный криминальный рынок долей в праве на жилую недвижимость, не являющихся недвижимостью, не имеющих кадастровых номеров, кадастровой стоимости, целью которого является

увеличения оборота недвижимости путём принуждения граждан к кабальным сделкам, реализуемого посредством силового вторжения в отдельную квартиру, угроз физической расправой, истязания и вымогательства.

Прибыль от данного «гражданского оборота» оседает в карманах владельцев компаний недвижимости, банкиров, коррумпированных сотрудников судов, правоохранительных органов, нотариусов.

Регистраторы Росреестра внесением в ЕГРН записи о праве собственности на основании незаключённого договора на не выделенную в натуре долю постороннему лицу, ранее не входившему в круг совладельцев, приобретших квартиру как единый объект в общую долевую собственность, - не только нарушают конституционные права граждан на достойную жизнь, достоинство личности и неприкосновенность жилища, но и фактически изменяют назначение квартиры: юридически и технически она остаётся отдельной квартирой, а фактически заселяется людьми, не связанными родством, становится неизвестным типом коммунального жилья.

Впоследствии изменение назначения квартиры, не подлежащей коммунальному заселению, произведённое регистрирующим органом посредством внесения записи в ЕГРН на право собственности на не выделенную в натуре долю постороннему лицу, закрепляется решением судов, вселяющих посторонних лиц (квартирных рейдеров) в отдельные квартиры к семьям, семьям с детьми и инвалидами, одиноким пожилым людям и другим незащищённым слоям населения.

Проблема не имеет социального лица. В результате незаконной деятельности Росреестра право на не выделенные в натуре доли в праве на квартиру переходят к посторонним лицам, как в квартирах повышенной комфортности, элитных квартирах, так и в квартирах стандартного класса.

Все слои общества вне зависимости от социального статуса не защищены от квартирного рейдерства.

Люди улучшает свои жилищные условия с помощью соответствующих госпрограмм, реновации, вводятся в эксплуатацию всё новые многоквартирные дома, но семьи распадаются в результате разводов, смерти членов семьи, появления наследников, что приводит к возникновению проблемы реализации своего права на распоряжение не выделенной в натуре долей в отдельной квартире.

Следовательно, будет и далее обостряться проблема квартирного рейдерства, если не принудить Росреестр действовать в соответствии с законом.

Квартирное долевое рейдерство, порождённое Росреестром, является неисчерпаемым ресурсом для злоупотребления криминальными агентствами недвижимости, которые вводят граждан в заблуждение, продавая не выделенные в натуре доли посторонним лицам по нормам п.2 статьи 246 ГК РФ и нормам статьи 250 ГК РФ, которые относятся к выделенным в натуре долям недвижимости, таким как комната в коммунальной квартире, имеющая кадастровый номер и границы в квартире, площадь.

Верховный суд РФ в Постановлении Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" подчёркивает:

«Статьей 25 Всеобщей декларации прав человека в жизненный уровень человека, необходимый для поддержания здоровья и благосостояния его самого и

его семьи, включается такой обязательный компонент, как жилище. Неотъемлемое право каждого человека на жилище закреплено также в Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах (статья 11). При этом, как следует из пункта 1 статьи 12 Международного пакта о гражданских и политических правах, право на жилище должно реализовываться при условии свободы выбора человеком места жительства. Необходимость уважения жилища человека констатирована и в статье 8 Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод.

С учетом положений международно-правовых актов в статье 40 Конституции Российской Федерации закреплено право каждого на жилище.

Конституционное право граждан на жилище относится к основным правам человека и заключается в обеспечении государством стабильного, постоянного пользования жилым помещением лицами, занимающими его на законных основаниях, в предоставлении жилища из государственного, муниципального и других жилищных фондов малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, в оказании содействия гражданам в улучшении своих жилищных условий, а также в гарантированности неприкосновенности жилища, исключения случаев произвольного лишения граждан жилища (статьи 25, 40 Конституции Российской Федерации)».

Согласно опросам и интервью, граждане считают, что:

- Действия регистраторов Росреестра нарушают конституционные права граждан, направлены на уничтожение семьи и частной собственности в рамках семейных квартир и домов, нарушают традиционные семейные ценности, обычай посемейного проживания, нарушают действующий закон, меняют назначение отдельной квартиры, причиняют моральные и нравственные страдания гражданам, унижая человеческое достоинство и неприкосновенность жилища;

- Действия регистраторов Росреестра – это диверсия по разрушению основообразующих понятий общества – семьи и семейного жилья. В результате людей просто убивают в их квартирах, они пропадают, их лишают жилья, здоровья и отнимают право на спокойную созидательную жизнь.

- Действия Росреестра нарушают законодательные нормы Российской Федерации, подменяя нормы статьи 252 ГК РФ, согласно которой совладелец реализует свои права на распоряжение долей при невозможности выделить её в натуре путём обращения за компенсацией к другим сосособственникам, – на нормы статьи 250 ГК РФ, относящейся к выделенным в натуре фрагментам общей собственности, таким как комната в коммунальной квартире, имеющая кадастровый номер и границы в квартире.

- Действия Росреестра, отказывающегося проверять содержание договоров по нормам ст. 432, 549-558 ГК РФ, уполномоченного государством проверять сделки по регистрации права собственности на недвижимость на юридическую чистоту согласно ст. 8.1 ГК РФ, формируют в обществе недоверие к государственным структурам, граждане усматривают коррупционную составляющую и отсутствие компетентности у сотрудников Росреестра.

Момент возникновения права собственности на недвижимое имущество по закону определяется датой внесения в ЕГРН записи о государственной регистрации права. Закон о регистрации называет государственную регистрацию "актом признания и подтверждения государством" определенных обстоятельств.

В связи с действиями регистраторов Росреестра долевые рейдеры считают свои действия законными, граждане считают государство ответственным за причинённые семьям, детям и старикам страдания, доведение до инсультов, инфарктов, потерю многих лет спокойной жизни, потерю жилья и денег.

III. СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

В своем Постановлении от 23.12.2013 N 29-П, Конституционный Суд РФ, отметил, что требование единства практики применения норм законодательства всеми судами обуславливается балансом закрепленных Конституцией РФ принципов независимости судей при осуществлении правосудия (ч. 1 ст. 120), верховенства Конституции РФ и федеральных законов в российской правовой системе, а также равенства всех перед законом и судом (ч. 2 ст. 4, ч. 1, 2 ст. 15, ч. 1 ст. 19).

Общеправовой критерий определенности, ясности, недвусмысленности правовой нормы вытекает из конституционного принципа равенства всех перед законом и судом (ч. 1 ст. 19 Конституции РФ), поскольку такое равенство может быть обеспечено лишь при условии единообразного понимания и толкования правовой нормы всеми правоприменителями.

Данный вывод подтверждается – Постановлениями Конституционного Суда РФ от 25.04.1995 N 3-П, от 15.07.1999 N 11-П, от 25.02.2004 N 4-П, от 20.04.2009 N 7-П, от 06.12.2011 N 27-П, от 29.06.2012 N 16-П, от 22.04.2013 N 8-П, от 27.06.2013 N 15-П.

Под единством судебной практики следует понимать правильное и единообразное применение судами на всей территории Российской Федерации федерального законодательства при рассмотрении и разрешении гражданских дел.

Нарушением единства судебной практики также может считаться вынесение судебных актов, противоречащих:

- Постановлениям Пленума Верховного Суда РФ, содержащим разъяснения по вопросам судебной практики;

- Постановлениям Президиума Верховного Суда РФ, Определениям судебной коллегии по гражданским делам и кассационной коллегии Верховного Суда РФ по конкретным делам, содержащим толкования норм материального и процессуального права;

- материалам официально опубликованных Верховным Судом РФ, Обзоров судебной практики и Ответов на возникшие у судов вопросы в применении законодательства.

Согласно опросам людей, пострадавших в результате незаконных действий регистраторов Росреестра по регистрации права собственности постороннего лица на не выделенную в натуре долю в праве на квартиру, не подлежащую коммунальному заселению, неоднократно подававшими иски о признании сделок по продаже долей ничтожными и возражения на вселение в принадлежащее им жилое помещение третьих лиц в гражданские суды, – они постоянно сталкивались с нарушением единства судебной практики в единообразных делах при идентичных обстоятельствах

Выявлена такая опасная форма коррупции в судебной системе как лоббирование судьёй интересов преступных сообществ посредством создания вышестоящими судьями, председателем суда, либо группой судей по договорённости с другими судьями благоприятной обстановки для правового закрепления через судебные решения в пользу квартирных рейдеров их интересов, целью которых является захват в свою собственность квартир и индивидуальных домов путём принуждения приоритетных собственников общей долевой собственности к кабальной сделке.

Возбуждение уголовных дел и приговоры рейдерам, а также сложившаяся практика отказа рейдерам во вселении судами и выплата им компенсации за долю по справедливой цене, рассчитанной экспертами с понижающим коэффициентом ликвидности, заставили рейдеров отказаться частично от захвата квартиры путём физического насилия и принуждения к сделке.

С начала 2018 года в судебной системе заинтересованными в захвате жилой недвижимости лицами пролоббирована схема, при которой уже гражданские суды всех уровней принуждают граждан пойти на кабальные условия квартирных рейдеров через вынесение решений по выплате рейдерам компенсации за пользование их долями в праве на квартиру, не предусмотренной законодательством.

Также судьи выносят решения о выплате компенсации за долю рейдерам по завышенной цене, самостоятельно производя оценку стоимости не выделенной в натуре доли без эксперта-оценщика.

Как следует из опросов и интервью людей, столкнувшихся с квартирными рейдерами, при попытке выплатить компенсацию рейдерам по той цене, по которой рейдеры приобрели её на рынке, с понижающим коэффициентом, судьи отказывают в компенсации и ставят следующие условия непосредственно в зале суда: если приоритетный собственник доли в квартире отказывается платить завышенную сумму компенсации за долю в праве рейдерам, которую они и вымогали, суд выносит решение либо о вселении рейдеров в квартиру, либо о компенсации рейдерам за пользование долей в праве, не предусмотренную законом, без вселения в квартиру.

Вымогательство и принуждение к кабальной сделке в пользу рейдеров осуществляется судьями в зале суда.

Судьи Московского городского суда, ссылаются на некое указание сверху о том, что теперь расчёт стоимости долей в праве производится не экспертами в области оценки недвижимости, а непосредственно судьями.

Стоимость всей квартиры определяется экспертами, после этого судьи делят полученную экспертом сумму пропорционально долям.

Судьи пишут в решениях: «принимая в качестве доказательства стоимости доли спорного помещения, рассчитанную от стоимости всей спорной квартиры, на что неоднократно было обращено внимание в определении судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции, а именно, что расчёт денежной компенсации за долю следует производить не от рыночной стоимости доли в спорном имуществе, а следует исходить именно из рыночной

стоимости всей спорной квартиры делением полученной суммы рыночной стоимости квартиры на соответствующую долю».

Таким образом **Второй кассационный суд** общей юрисдикции стал источником права и приобрёл специальные знания в области экспертизы оценки.

Квартирные рейдеры приобретали долю в праве на квартиру/дом/комнату по рыночной низкой цене неликвида, а приоритетные собственники квартиры должны выплачивать им завышенную сумму стоимости доли в праве, которую вымогали рейдеры, по схеме, спущенной сверху.

Таким образом, **суды защитили рейдеров от уголовного наказания за вымогательство и принуждения к сделке.**

С 2018 года появилась новая судебная практика: суды руководствуются определениями Верховного суда Российской Федерации, принуждая добросовестных граждан к выплате компенсации рейдерам за пользование их долями. Хотя аренда доли законодательно запрещена (ст. 606, 607 ГК РФ), а на рынке арендного жилья нет аналогов сдачи в аренду доли в праве с проживающими в квартире людьми, которые не давали своего согласия на аренду доли (ст. 247 ГК РФ).

Согласно: Определению Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 11.06.2019 N 4-КГ19-18, судьи: Горшков В.В., Гетман Е.С., Марьин А.Н.; Определению Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 13 ноября 2018 №18-КГ18-186, судьи: Горшков В.В., Асташов С.В., Романовский С.В.; Определению Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 11 мая 2019 №4-КГ19-5, судьи: Кликушин А.А., Горохов Б.А., Юрьев И.М. суды обязывают выносить решения о выплате квартирным рейдерам компенсацию за пользование принадлежащей им на правах собственности, не выделенной в натуре долей в праве.

Верховный Суд российской Федерации подчёркивает, что стоимость компенсации должна рассчитываться именно за пользование (аренду) доли в праве на квартиру, обременённую проживающими в ней людьми.

На рынке аренды отсутствуют аналоги незаконной сдачи в аренду доли в праве на квартиру, обременённую проживающими, в ней людьми.

Судебный эксперт не может ответить на вопрос, поставленный судом, не может применить нелинейный метод расчёта стоимости и выходит за заданные судом рамки в нарушение закона, ст. 307 УК РФ.

Суды фактически освободили рейдеров от необходимости совершения действий по захвату квартир – спиливания дверей и истязания граждан, за которые рейдеры стали получать реальные приговоры по статьям «Самоуправство», «Истязание», «Вымогательство», «Принуждение к сделке».

Теперь лицам, занимающимся рейдерством через скупку не выделенных в натуре долей, достаточно приобрести долю в праве на отдельную квартиру, затем обратиться в суд с иском о вселении.

Суд, согласно закону, отказывает во вселении, после отказа суда во вселении рейдер обращается в суд с иском о выплате компенсации за пользование долей в праве, при отсутствии права пользования квартирой.

Суд в нарушение закона, сложившейся судебной практики и здравого смысла удовлетворяет требования рейдера о выплате компенсации за пользование его

долей, находящейся в праве, а не в квартире. В квартире долей нет, сособственники общей долевой собственности в виде квартиры пользуются всей квартирой по соглашению друг с другом, являясь членами одной семьи, имеющей общий бюджет.

Аренда долей не предусмотрена действующим законодательством согласно ст. 606, 607 ГК РФ. Но суды принимают оценку экспертов, где стоимость аренды доли рассчитана, исходя из аналогов стоимости комнаты, либо рассчитана пропорционально величине доли, исходя из стоимости аренды всей квартиры на рынке недвижимости.

В результате квартирные рейдеры могут получать бесконечный стабильный доход от приоритетных собственников квартиры, многократно превышающий средства, вложенные в покупку доли в праве, по противоправному решению суда, закреплённого вышестоящими судами.

Фактически подобные решения судов являются одним из способов вымогательства и принуждения к сделке, прямым оказанием поддержки квартирному рейдерству.

Судебная практика по отказу во вселении в отдельные квартиры посторонним лицам, приобретшим не выделенную в натуре долю в праве на квартиру

Граждане, руководствуясь п. 1 ст. 246 и ст. 247 ГК РФ о пользовании и распоряжении общим имуществом только по соглашению всех совладельцев, ссылаясь на п. 3 ст. 308 ГК РФ, согласно которому обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в сделке в качестве сторон, препятствовали во вселении в квартиру посторонних лиц, квартирных рейдеров, ссылаясь на законность своих действий, при отсутствии соглашения о порядке пользования квартирой с приоритетными собственниками, приобретшими квартиру в общую собственность по соглашению друг с другом.

Возражения и доводы пострадавших от квартирных рейдеров людей на иски рейдеров с требованием о вселении и определении порядка пользования квартирой, поданные в суд, убеждали большинство судей в невозможности совместного пользования посторонними друг другу людьми квартирой, не предназначенной для коммунального заселения.

Суды, в том числе Верховный суд Российской Федерации, отказывают квартирным рейдерам, приобретшим не выделенную в натуре долю в праве на отдельную квартиру, во вселении и определении порядка пользования квартирой по следующим основаниям:

- При наличии нескольких собственников спорной квартиры положения статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации о правомочиях собственника жилого помещения владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением подлежат применению судом в нормативном единстве с положениями статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации о владении и пользовании имуществом, находящимся в долевой собственности;

- вселение постороннего лица в спорную квартиру не отвечает требованиям статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку не учитывает

реальную возможность пользования жилым помещением без нарушения прав других лиц, проживающих в квартире на праве, возникшем ранее, о чем третьему лицу было известно, в результате нарушен баланс интересов участников общей собственности;

- постороннее лицо, квартирный рейдер, приобретал долю в квартире, которая не была выделена в натуре, порядок пользования определен не был, истец знала о невозможности реализации жилищных прав. Согласно ст. 247 ГК РФ участник общей долевой собственности на жилое помещение не обладает безусловным правом на вселение, а, следовательно, на пользование общим имуществом;

- возможность передачи жилого помещения в общее пользование нескольким совладельцам может иметь место лишь с согласия участников долевой собственности, согласно ст. 247 ГК РФ и при наличии их просьбы об этом;

- постороннее приоритетным собственникам лицо, приобретшее не выделенную в натуре долю в праве на отдельную квартиру, существенного интереса в использовании своей доли не имеет, в содержании и сохранении жилого помещения не участвует;

- при решении судами вопроса о наличии или отсутствии реальной заинтересованности в использовании доли в общем имуществе подлежит установлению соизмеримость интереса лица в использовании общего имущества с теми неудобствами, которые его участие причинит другим (другому) собственникам;

- судами учитывается факт пользования квартирой собственниками до приобретения права собственности на долю в праве на квартиру посторонним семье лицом, учитывают период приобретения права собственности на квартиру и время пользования постоянно проживающими в жилом помещении собственниками;

- в силу статьи 1 ЖК РФ граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

- в соответствии со статьей 17 Конституции Российской Федерации осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Соответственно, право выбора гражданином места жительства не должно приводить к нарушению прав иных собственников жилых помещений.

Таким образом, участник общей долевой собственности на жилое помещение не обладает безусловным правом на вселение в него и, следовательно, на проживание в этом жилом помещении;

- при приобретении доли в квартире, не подлежащей коммунальному заселению, посторонние лица, не связанные родством с совладельцами, не ведущие с ними общего хозяйства, по правилам ст. 1, 10 ГК РФ заведомо должны были осознавать невозможность фактического пользования ими названной долей с учетом конкретных обстоятельств, сложившихся в отношении этой жилой площади;

- Обстоятельства в своей совокупности дают фактическое и правовое основание для того, чтобы расценивать требования посторонних лиц о вселении, нечинении препятствий в пользовании жилым помещением, определении порядка пользования жилым помещением, обязанности выдать ключи, взыскании судебных расходов в качестве явного злоупотребления правом с их стороны, направленным на

сознательное нарушение и умаление жилищных, гражданских и иных прав другого сосособственника квартиры;

- Согласно статье 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

В случае, если злоупотребление правом выражается в совершении действий в обход закона с противоправной целью, последствия, предусмотренные пунктом 2 настоящей статьи, применяются, поскольку иные последствия таких действий не установлены настоящим Кодексом.

Таким образом, с учетом конкретных обстоятельств дела, принимая во внимание требования разумности, добросовестности и справедливости, закон допускает установление судом приоритетной защиты прав одних сосособственников по сравнению с правами других сосособственников для обеспечения именно законных интересов каждой из сторон в целях пресечения злоупотребления правом в отношении владения и пользования жилым помещением в любых формах.

В результате квартирные рейдеры, приобретшие не выделенные в натуре доли в отдельной квартире, неделимом объекте недвижимости, предназначенной для заселения семьёй, людьми, связанными родством и ведущим общее хозяйство, не приобретают права пользования и владения долей в праве на жилое помещение.

При идентичных обстоятельствах приобретения в собственность посторонним лицом не выделенной в натуре доли в праве на квартиру, не подлежащую коммунальному заселению, сложилась судебная практика удовлетворения требований квартирных рейдеров о вселении в отдельные квартиры и комнаты в коммунальных квартирах, в нарушение конституционного принципа единства судебной практики и статьи 17 Конституции Российской Федерации.

Судебная практика по вселению посторонних лиц, приобретших не выделенную в натуре долю в праве на квартиру, не подлежащую коммунальному заселению

В качестве обоснования решения о вселении в отдельные квартиры посторонних лиц, определении порядка пользования квартирой, нечинении препятствий и выдаче ключа от квартиры, суды ссылаются на следующие обстоятельства.

- постороннее собственникам-членам одной семьи лицо вправе свободно определять своё место жительства и пользоваться принадлежащим на праве собственности имуществом вне зависимости от наличия или отсутствия иной недвижимости, доводы о том, что у посторонних лиц в собственности имеются другие объекты недвижимости, суд считает несостоятельными;

- жилое помещение по площади позволяет вселить постороннее лицо в отдельную квартиру, не подлежащую коммунальному заселению, следовательно требования квартирного рейдера являются обоснованными и подлежащими удовлетворению;

- показаний свидетелей о том, что посторонние лица самоуправно вскрыли квартиру, перемещались по всей квартире и угрожали собственникам, недостаточно для вывода о том, что квартирными рейдерами допущено злоупотребление правом;

- доводы проживающих в квартире сособственников о том, что постороннее лицо не заинтересовано в определении порядка пользования одной из комнат, суд отклоняет, поскольку названный довод основан на ошибочном толковании закона, противоречит фактическим обстоятельствам дела;

- суды, удовлетворяя иск постороннего лица о вселении, приходят к выводу, что квартирный рейдер, приобретший долю в праве, не являющуюся недвижимостью и помещением, не может реализовать правомочия пользования помещением, так как факт чинения ответчиком препятствий подтверждается обращением квартирного рейдера в правоохранительные органы.

Также собственники, проживающие в отдельной квартире, возражают против проживания в квартире постороннего лица. При таких обстоятельствах суды, вселяющих посторонних лиц в квартиры, приходят к выводу, что квартирные рейдеры нуждаются в защите их прав посредством вынесения решения о вселении их в указанное жилое помещение и обязанности других сособственников не чинить препятствий в пользовании;

- суд, удовлетворяя требования постороннего лица об определении ему комнаты, указанной в иске, полагает, что именно данная комната может быть определена рейдеру в пользование, так как ранее данная комната была определена судом прежнему собственнику доли;

- при определении порядка пользования суд ссылается на факт наличия в квартире комнаты, площадь которой пропорциональна размеру доли в праве на квартиру.

Таким образом, решение о вселение постороннего лица в отдельную квартиру суд также, как и при отказе во вселении посторонним лицам, обосновывает нормами и правилами статей 247, 209 ГК РФ, ссылаясь на статью 17 Конституции Российской Федерации, игнорируя неделимость объекта недвижимости, невозможность выдела доли в натуре, невозможность совместного пользования, отсутствие родственных связей и злоупотребление правами.

Судебная практика по вынесению неисполнимых решений

По представленным материалам выявлена судебная практика по вынесению неисполнимых решений судами по вселению посторонних лиц в отдельные квартиры:

- суд требование о вселение удовлетворил, но отказал в порядке пользования квартирой и выдаче ключа;

- суд в требовании о вселении отказал, но определил порядок пользования и удовлетворил требование о выдаче ключа;

- суд во вселении отказал, в определении порядка пользования квартирой отказал, но обязал выдать ключ от квартиры и не чинить препятствий в пользовании квартирой;

- суд требование о вселении, определении порядка пользования квартирой и нечинении препятствий со стороны проживающих в квартире собственников удовлетворил, но ключи от квартиры собственников выдать не обязал, индивидуальные характеристики комнаты для вселения указал неверно.

Судебная практика по вселению посторонних лиц в квартиры, не подлежащие коммунальному заселению, противоречит сложившейся судебной практике судов общей юрисдикции, судебной практике Верховного суда и разъяснениям Конституционного суда.

Как указывал Конституционный Суд РФ,

"признание приоритета прав собственника жилого помещения либо проживающих в этом помещении нанимателей, как и обеспечение взаимного учета их интересов, зависит от установления и исследования фактических обстоятельств конкретного спора. Таким образом, при рассмотрении данной категории споров судам следует соблюдать основополагающий конституционный принцип (ст. 17 Конституции Российской Федерации) о недопустимости нарушения прав и свобод одних лиц осуществлением прав и свобод других" (Определение Конституционного Суда РФ от 21 декабря 2000 г. N 274).

Из анализа противоречивой судебной практики следует, что при отказе посторонним лицам во вселении в отдельную квартиру, не подлежащую коммунальному заселению, суды ссылаются на неделимость объекта (133 ГК РФ), на отсутствие родственных связей (назначение отдельной квартиры – проживание семьи), на отсутствие согласия проживающих в квартире собственников об определении порядка пользования квартирой (ст. 247 ГК РФ), на злоупотребление правом посторонним лицом (ст. 10 ГК РФ), зная, что реализация прав на пользование и владение квартирой совместно с совладельцами, с которыми они не связаны родственными узами, невозможна.

При вынесении судами решения о вселении посторонних лиц в отдельные квартиры, ранее не входивших в круг совладельцев, приобретших квартиру как единый неделимый объект недвижимости в общую долевую собственность, судами не рассматриваются существенные для дела обстоятельства: неделимость объекта, невозможность совместного пользования квартирой в связи с отсутствием родственных связей, отсутствие соглашения о пользовании квартирой, тот факт, что ранее постороннее лицо не входило в круг собственников квартиры, не заключало с ними договора о пользовании квартирой, проживающие в квартире собственники не являются стороной договора, следовательно, не несут никаких обязательств по отношению к постороннему лицу (ст. 308 ГК РФ).

Как указывал КС РФ в своих решениях, неопределенность содержания правовой нормы не может обеспечивать ее единообразное понимание, создает возможность злоупотребления исполнительной властью своими полномочиями, порождает противоречивую правоприменительную практику, ослабляет гарантии защиты конституционных прав и свобод, может привести к произволу и, следовательно, к нарушению принципа равенства, а также верховенства закона.

Суды, вселяющие посторонних лиц в квартиры, ухудшают жилищные условия приоритетных собственников квартиры, меняют назначение отдельной квартиры, не предназначенной для коммунального заселения, в нарушение конституционных прав граждан.

Судебная практика по признанию недействительными сделок по переходу прав собственности на не выделенную в натуре долю в праве на отдельную квартиру постороннему лицу

Согласно полученным данным из интервью, опросов и представленных для анализа судебных решений, следует, что в целях защиты своих прав и законных интересов граждане, столкнувшиеся с квартирным рейдерством, руководствуясь ст. 166 ГК РФ, ст. 10 ГК РФ, подают иски в гражданские суды о признании сделки по переходу прав на не выделенную в натуре долю постороннему лицу недействительными по различным основаниям: как нарушающей требования закона или иного правового акта (ст. 168 ГК РФ), совершенной с целью, противной основам правопорядка или нравственности (ст. 169 ГК РФ), мнимой и притворной (ст. 170 ГК РФ).

Судебная практика противоречива.

При идентичных обстоятельствах перехода права собственности на не выделенную в натуре долю в праве на отдельную квартиру постороннему лицу, требования истцов удовлетворяются или в удовлетворении иска суд отказывает.

Согласно п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 23 июня 2015 года N 25: "К сделке, совершенной в обход закона с противоправной целью, подлежат применению нормы гражданского законодательства, в обход которых она была совершена. В частности, такая сделка может быть признана недействительной на основании положений ст. 10 и п. п. 1 или 2 ст. 168 ГК РФ. При наличии в законе специального основания недействительности такая сделка признается недействительной по этому основанию (например, по правилам ст. 170 ГК РФ)".

Согласно п. 74 Постановления Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" отмечено, что "ничтожной является сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц. Вне зависимости от указанных обстоятельств законом может быть установлено, что такая сделка оспорима, а не ничтожна, или к ней должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (пункт 2 статьи 168 ГК РФ).

Договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность.

Однако данное Постановление Верховного Суда Российской Федерации не находит широкого применения при разрешении судами споров о признании сделок ничтожными по переходу прав собственности на долю в праве на отдельную квартиру, не подлежащую коммунальному заселению, постороннему лицу.

Удовлетворяя требования истцов о признании сделки недействительной по переходу прав на не выделенную в натуре долю в праве на отдельную квартиру, где проживают несовершеннолетние дети, к постороннему лицу, суды учитывают судебную практику Верховного суда Российской Федерации № 5-КГ13-88, Определение от 15 октября 2013 года и обосновывают решение нижеследующим.

В соответствии со ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

В силу ст. 169 ГК РФ сделка, совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, ничтожна.

Согласно п. 4 ст. 292 ГК РФ отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 8 июня 2010 г. № 13-П «По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В.Чадаевой» пункт 4 статьи 292 ГК РФ в части, определяющей порядок отчуждения жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника данного жилого помещения, если при этом затрагиваются их права или охраняемые законом интересы, признан не соответствующим Конституции Российской Федерации, ее статьям 38 (часть 2), 40 (часть 1), 46 (часть 1) и 55 (части 2 и 3), в той мере, в какой содержащееся в нем регулирование - по смыслу, придаваемому ему сложившейся правоприменительной практикой, - не позволяет при разрешении конкретных дел, связанных с отчуждением жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, обеспечивать эффективную государственную, в том числе судебную, защиту прав тех из них, кто формально не отнесен к находящимся под опекой или попечительством или к оставшимся (по данным органа опеки и попечительства на момент совершения сделки) без родительского попечения, но либо фактически лишен его на момент совершения сделки по отчуждению жилого помещения, либо считается находящимся на попечении родителей, при том, однако, что такая сделка - вопреки установленным законом обязанностям родителей нарушает права и охраняемые законом интересы несовершеннолетнего.

Конституционный Суд Российской Федерации в абзаце первом пункта 3 постановления от 8 июня 2010 г. № 13-П указал на то, что забота о детях, их воспитание как обязанность родителей, по смыслу статьи 38 (часть 2) Конституции Российской Федерации, предполагают, что ущемление прав ребенка, создание ему немотивированного жизненного дискомфорта несовместимы с самой природой отношений, исторически сложившихся и обеспечивающих выживание и развитие человека как биологического вида.

В силу статей 38 (часть 2) и 40 (часть 1) Конституции Российской Федерации во взаимосвязи с ее статьей 17 (часть 3), согласно которой осуществление прав и

свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц, родители при отчуждении принадлежащего им на праве собственности жилого помещения не вправе произвольно и необоснованно ухудшать жилищные условия проживающих совместно с ними несовершеннолетних детей, и во всяком случае их действия не должны приводить к лишению детей жилища.

Иное означало бы невыполнение родителями - вопреки предписанию статьи 38 (часть 2) Конституции Российской Федерации - их конституционных обязанностей и приводило бы в нарушение статей 55 (части 2 и 3) и 56 (часть 3) Конституции Российской Федерации к умалению и недопустимому ограничению права детей на жилище, гарантированного статьей 40 (часть 1) Конституции Российской Федерации во взаимосвязи с ее статьей 38 (часть 2) (абзац первый пункта 4 постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 8 июня 2010 г. № 13-П).

По смыслу статей 17 (часть 3), 38 (часть 2) и 40 (часть 1) Конституции Российской Федерации во взаимосвязи с ее статьей 35 (часть 2), при отчуждении собственником жилого помещения, в котором проживает его несовершеннолетний ребенок, должен соблюдаться баланс их прав и законных интересов.

Нарушен или не нарушен баланс прав и законных интересов при наличии спора о праве в конечном счете, по смыслу статей 46 и 118 (часть 1) Конституции Российской Федерации во взаимосвязи с ее статьями 38 (часть 2) и 40 (часть 1), должен решать суд, который правомочен, в том числе с помощью гражданско-правовых компенсаторных или праввосстановительных механизмов, понудить родителя – собственника жилого помещения – к надлежащему исполнению своих обязанностей, связанных с обеспечением несовершеннолетних детей жилищем, и, тем самым, к восстановлению их нарушенных прав или законных интересов (абзац третий пункта 4 постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 8 июня 2010 г. № 13-П).

Согласно п. 1 ст. 63 СК РФ родители несут ответственность за воспитание и развитие своих детей. Они обязаны заботиться о здоровье физическом, психическом, духовном и нравственном развитии своих детей.

Защита прав и интересов детей возлагается на их родителей (п. 1 ст. 64 СК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 65 СК РФ обеспечение интересов детей должно быть предметом основной заботы их родителей.

С учетом приведенных выше требований материального закона и правовых позиций, изложенных в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 8 июня 2010 г. № 13-П, по данному делу юридически значимым для правильного разрешения исковых требований является выяснение вопроса о соблюдении одним из родителей несовершеннолетних детей при совершении сделки по отчуждению доли в праве собственности на жилое помещение жилищных и иных прав несовершеннолетних детей, зарегистрированных и постоянно проживающих в спорном жилом помещении.

Судебная практика по отказу в удовлетворении заявленных требований о признании сделки ничтожной при совершении сделки по отчуждению доли в праве собственности на отдельную квартиру, где проживают несовершеннолетние дети, постороннему лицу

Отказывая в удовлетворении заявленных требований о признании сделки ничтожной при совершении сделки по отчуждению доли в праве собственности на отдельную квартиру, где проживают несовершеннолетние дети, постороннему лицу, суды считают, что:

- истец не доказал, что оспариваемой сделкой были нарушены права несовершеннолетнего ребёнка и не доказана совокупность условий для оспаривания сделки по основаниям злоупотребления правом их участниками;

- истец, представитель несовершеннолетнего ребёнка и собственник долей в квартире, не является стороной договора дарения постороннему лицу доли в праве на отдельную квартиру, не подлежащую коммунальному заселению, в связи с чем не имеет права оспаривать сделку. Такое право возникает у истца в случае предполагаемого нарушения принадлежащих ему прав этим договором;

- права несовершеннолетнего ребёнка, являющегося собственником доли в праве на квартиру, не нарушены договором о продаже доли в праве на отдельную квартиру постороннему лицу, поскольку несовершеннолетний ребёнок не лишён своей собственности в виде доли.

При отсутствии в квартире, не подлежащей коммунальному заселению, несовершеннолетних детей, судами не удовлетворялись либо удовлетворялись крайне редко иски, предметом которых было требование признания сделки по переходу права собственности на долю в праве на отдельную квартиру постороннему лицу ничтожными по основаниям статей 10, 168-170 Гражданского кодекса – злоупотребление правом, нарушение требования закона или иного правового акта, посягательство на публичные интересы, права и охраняемые законом интересы третьих лиц, совершение с целью, противной основам правопорядка или нравственности, мнимость и притворность.

Пострадавшие от действий рейдеров люди обращались в суды с требованием признать сделки квартирных рейдеров незаключёнными на основании статей 432, 554, 556 Гражданского кодекса, ссылаясь на отсутствие в договоре предмета договора, описания определённо-индивидуальных характеристик передаваемого имущества, вещи.

Судебная практика по признанию договора по переходу прав собственности на не выделенную в натуре долю в праве постороннему лицу незаключённым, действия регистрирующего органа незаконными, признании недействительной регистрационной записи

Столкнувшись с проблемой квартирного рейдерства люди, объединившись, обратились к такой судебной процедуре, как стратегическая судебная защита, в расчёте на результат, который далеко выходит за рамки дела, которое рассматривает суд. С помощью анализа судебной практики идентичных дел, касающихся одной и

той же проблемы, необходимо было обнаружить пробел в законодательстве и изменить существующие нормы или их применение в судебной практике, чтобы они оказали позитивное влияние на общество в целом. Поскольку судебный процесс даже одного человека часто имеет значение не только для него одного, но и для общества в целом, то есть является стратегическим.

Позитивный эффект имеют дела с негативным исходом, поскольку основным эффектом судебного обжалования является распространение информации и выявление пробелов в законодательстве, свидетельствующие о том, что закон недостаточно четкий либо трактуется не так, как планировал законодатель.

Таковыми стратегическими процессами стали дела по искам о признании незаключённой сделки по продаже/дарению не выделенной в натуре доли в праве на квартиру, не подлежащую коммунальному заселению, постороннему лицу, поданным к регистрирующему органу по единому образцу.

В результате рассмотрения дел в рамках ведения стратегической судебной защиты участники судебных процессов выявили основные позиции, на которые ссылаются суды и представители регистрирующего органа.

Граждане руководствовались Постановлением Пленума ВС и ВАС от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «если лицо полагает, что государственным регистратором допущены нарушения при осуществлении государственной регистрации права или сделки, оно вправе обратиться в суд с заявлением по правилам главы 25 ГПК РФ... в силу абзаца пятого статьи 208 ГК РФ в случаях, когда нарушение права истца путем внесения недостоверной записи в ЕГРП не связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется».

Учитывая, что граждане не наделены законом правом самостоятельно оценивать юридическую чистоту сделки, на основании которой вносится запись в ЕГРН о праве собственности, пострадавшие от квартирного рейдерства граждане стали подавать заявления на незаконные действия Росреестра по регистрации права собственности на долю в праве на квартиру, выдел которой невозможен в натуре, на основании незаключённого договора.

Заинтересованные лица полагали, что акт госрегистрации либо запись в ЕГРН могут быть обжалованы. Они исходили из того, что в случае невозможности оспорить акт госрегистрации как ненормативный акт правообладатель в ряде случаев будет лишен возможности защитить свои права во взаимоотношениях с государством в лице его органов.

В частности, в настоящее время, если существует ошибка в самом акте регистрации и соответственно не могут быть оспорены право или материально-правовые основания акта регистрации, заинтересованное лицо вообще теряет возможность оспаривания данного акта.

То же можно сказать в отношении записи в ЕГРН.

Например, регистрационный орган осуществил регистрацию прав на объект недвижимого имущества без каких-либо оснований, но данная запись существует, и она согласно ст. 2 Закона о госрегистрации является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Ясно, что в данном случае никакого права собственности на не выделенную в натуре долю в праве на квартиру не существует, поскольку постороннему лицу ничего не передавалось, и обжаловать в этом смысле нечего. Чтобы удалить неправомерно совершенную запись из реестра, необходимо судебное решение. Для достижения поставленной цели данное решение должно быть принято, как представляется, в порядке обжалования ненормативного акта государственного органа.

Признавая за записью в ЕГРН только качество юридического факта, возникает вопрос о происхождении этой записи, которая появляется в результате действия государственного органа, осуществляемого в определенном процессуальном порядке, что характерно именно для ненормативного акта. Кроме того, Закон о регистрации сам называет государственную регистрацию "актом признания и подтверждения государством" определенных обстоятельств.

Основанием для признания оспариваемой госрегистрации недействительной, как полагают пострадавшие от квартирного рейдерства люди (заинтересованные лица), является ненадлежащее исполнение регистрирующим органом требований Закона о госрегистрации, что привело к незаконной регистрации права собственности на не выделенную в натуре долю постороннему лицу, ранее не входившему в круг совладельцев квартиры.

Формулируя свои требования, они указывали на действия регистратора по внесению записи в ЕГРН, не соответствующей действительности, поскольку постороннему лицу не передавалась недвижимость с индивидуально-определёнными характеристиками жилого помещения.

Совершение незаконных регистрационных действий подтверждается ненадлежащей правовой экспертизой документов и внесением записи в ЕГРН о праве собственности при отсутствии в содержании договора предмета договора (ст. 432, 554 ГК РФ), акта о передачи индивидуализированной недвижимости (ст. 556 ГК РФ), часто – при отсутствии данных о собственниках и лицах, имеющих право пользования квартирой (558 ГК РФ).

По существу, судам было необходимо лишь подтвердить неоспоримый факт отсутствия в содержании договоров предмета договора и обстоятельства ненадлежащего исполнения своих должностных обязанностей сотрудниками отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, повлекшие переход права собственности к третьим лицам, не входившим в круг совладельцев квартиры, приобретённой как единый объект в общую собственность членами одной семьи, существенное нарушение прав и законных интересов совладельцев, проживающих в жилом помещении.

Судебные решения по данным искам, написанным по единому образцу, противоречат прямым законам, нормам и правилам статей 432, 554, 556, 558 ГК РФ. Хотя требования заявителей были направлены на констатацию безусловного факта отсутствия между сторонами правоотношений предмета договора – индивидуально-определённых характеристик передаваемой недвижимости.

Анализ судебной практики показал, что суды полагают несостоятельными доводы истцов о том, что при заключении договора о продаже/дарении невыделенной в натуре доли третьему лицу, не являющемуся членом семьи,

который не участвовал в покупке или приватизации квартиры как единого объекта, нарушены статьи 432, 554 ГК РФ.

Суды полагают не имеющими правового значения для осуществления государственной регистрации перехода прав доводы заявителей о том, что долю в праве на квартиру, не являющуюся недвижимостью, подлежащую передаче не совладельцу квартиры, нельзя идентифицировать как объект имущества.

Судья Симоновского районного суда г. Москвы Боброва Ю.М. (ныне судья Мосгорсуда) несколько потерпевшим от квартирных рейдеров отказала в приёме заявлений на незаконность действий Росреестра, сославшись в своих определениях об отказе на то, что «имеется спор о праве... на вышеуказанную долю жилого помещения, что исключает принятие данных требований к рассмотрению в качестве жалобы на действия должностных лиц, а подлежит рассмотрению в порядке искового заявления». При этом граждане не обладают правом самостоятельно определять законность договора, это обязанность сотрудников Росреестра.

Хотя в заявлениях было указано на то, что регистраторы Росреестра не проверили договор на соответствие его закону, заявители не являются стороной в сделке, не лишены своей собственности, прав на отчуждённую долю не заявляют, и оспаривают сделку, как препятствующую ведению хозяйственной деятельности в квартире в полном прежнем объёме, со ссылкой на статьи 208 и 304 ГК РФ, и на ухудшение жилищных условий вселением посторонних лиц в квартиру, не подлежащую коммунальному заселению.

Решением Симоновского суда г. Москвы по заявлению на незаконные действия Росреестра по делу № 2-5626/14, по делу №2-8419/14, по делу № 2-5733/14 судья Боброва Ю.М. отказала в удовлетворении требований признать действия Росреестра незаконными с единой формулировкой: «При этом доводы заявителя о том, что указанный объект (1/2 доли квартиры) нельзя идентифицировать, суд считает нельзя принять основанием для удовлетворения требований, т.к. правового значения для осуществления государственной регистрации указанное обстоятельство не несёт».

Ещё более экзотических убеждений придерживается и судья Симоновского районного суда Вершинин П.В., который рассмотрел типовое заявление о признании действий Росреестра незаконными, ввиду ненадлежащего исполнения регистратором своих обязанностей, нарушения прав лиц, совладельцев, проживающих в квартире, и вынес решение: «...заявитель не является стороной договора дарения. Она не представила суду доказательства того, что договор признан недействительным. Обе стороны договора заявили о регистрации сделки. Следовательно, требования не подлежат удовлетворению».

В объяснениях заявителя была ссылка на Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 N 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными», который разъяснил, что

«Если между сторонами не достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, то он не считается заключенным и к нему неприменимы правила об основаниях недействительности сделки. ...Договор, являющийся незаключенным вследствие несогласования существенных условий, не может быть признан недействительным, так как он не только не порождает последствий, на которые был

направлен, но и является отсутствующим фактически ввиду недостижения сторонами какого-либо соглашения, а следовательно, не может породить такие последствия и в будущем».

В апелляционных определениях Московского городского суда по апелляционным жалобам на решения Симоновского районного суда, которые рассматривались под председательством судьи Пономарёва А.Н., сказано, что «в таком же порядке, без определения доли в натуре, было зарегистрировано право собственности и самой заявительницы/заявителя, что в отношении себя последняя/последний считает правильным».

Судья Московского городского суда Пономарёв А.Н. убеждал пострадавших от действий рейдеров граждан в законности действий квартирных рейдеров и в том, что рейдеры обладают равными с гражданами правами и их действия по вторжению в квартиру без соглашения с совладельцами законны.

Суд не усматривает разницы в приобретении квартиры, как единого объекта по соглашению друг с другом и единому договору несколькими совладельцами, членами одной семьи с определением размера долей, и приобретением посторонним лицом доли в праве на квартиру по отдельному договору купли-продажи/дарению без её выдела в натуре, без соглашения о праве пользования квартирой с проживающими в ней собственниками.

Взаимосвязанные статьи 133, 244, 247, 252, 432, 554, 556 ГК РФ и разъяснения Верховного суда РФ и Конституционного суда РФ судами не учитываются.

Гражданин лишен возможности защитить свои права во взаимоотношениях с государством в лице его органов, поскольку он не наделён законодательством правом оценивать юридическую чистоту своей сделки при регистрации права собственности на объекты недвижимости.

Основанием для признания оспариваемой госрегистрации недействительной, как полагают пострадавшие от квартирного рейдерства люди (заинтересованные лица), является ненадлежащее исполнение регистрирующим органом требований Закона о госрегистрации, что привело к незаконной регистрации права собственности на не выделенную в натуре долю, не обладающую характеристиками недвижимости, постороннему лицу, ранее не входившему в круг совладельцев квартиры.

Формулируя свои требования, они указывали на действия регистратора по внесению записи в ЕГРН, не соответствующей действительности, поскольку постороннему лицу, ранее не входившему в круг совладельцев жилой недвижимости в виде отдельной квартиры, не подлежащей коммунальному заселению, не передавалась недвижимость с индивидуально-определёнными характеристиками жилого помещения.

Совершение незаконных регистрационных действий по передаче не выделенной в натуре доли постороннему лицу подтверждается ненадлежащей правовой экспертизой документов и внесении записи в ЕГРН о праве собственности при отсутствии в содержании договора предмета договора (ст. 432, 554 ГК РФ), акта о передаче индивидуализированной недвижимости (ст. 556 ГК РФ), часто отсутствием данных о собственниках и имеющих право пожизненного пользования квартирой гражданах (558 ГК РФ).

Граждане ссылались на **Постановление Конституционного суда РФ от 13 марта 2008 г. №5-П** РФ, где говорится о возможности продажи только реально выделенной доли: «... граждане вправе продавать жилые помещения, являющиеся как единым объектом права общей долевой собственности, так и выделенными из них в натуре долями, признаваемыми объектом индивидуальной, а не общей долевой собственности». Конституционный суд указывает: «...размер долей собственников имеет значение для определения их имущественных отношений как при распределении доходов, полученных от использования имущества, находящегося в долевой собственности, так и при несении расходов по его содержанию. Из приведенных законоположений следует, что в Гражданском кодексе Российской Федерации под долей понимается не доля в имуществе, а доля в праве общей долевой собственности.

Судья Пономарёв А.Н. считает, что «такое утверждение является искажением текста указанного Постановления» (апелляционное определение Мосгорсуда от 20 февраля 2015 года №33-5626).

Верховный суд Российской Федерации счёл данные решения не подлежащими отмене и не передал жалобы в Президиум ВС РФ на рассмотрение.

Симоновский районный суд Москвы отказал в заявленных требованиях Павлу Николину о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности на объект, не обладающий признаками недвижимого имущества и признании незаконными действия регистрирующего органа, права собственности не возникшим по делу №2а-645/2019 от 24.03.2021 г.

Выборгский районный суд Санкт-Петербурга отказал в заявленных требованиях Телеман Алле Юрьевне о признании незаконным регистрации права собственности по договору дарения постороннему лицу, признании права отсутствующим по иску к Росреестру по делу № 2-718/2021 от 28.01. 2021 г.

В обосновании законности продажи и дарения долей посторонним лицам суд сослался на неверное толкование норм материального права, поскольку, по мнению суда, законом не предусмотрен обязательный выдел в натуре долей в общей собственности для совершения сделки с такой долей по её передаче в собственность постороннему лицу, ранее не входившему в круг совладельцев квартиры, находящейся в общей долевой собственности по соглашению друг с другом.

Суд полагает, что данный спор о праве, Росреестр же не является стороной сделки, не является субъектом материальных правоотношений в споре.

Согласно законодательству, граждане не наделены правом самостоятельно проверять содержание договора на соответствие его законодательству, такими полномочиями наделён регистрирующий орган (Росреестр) согласно ст. 8.1 ГК РФ и нотариат.

Однако суды часто указывают на то, что подавать иски на признание сделок незаключёнными необходимо именно к сторонам, заключившим договор о переходе права на не выделенную в натуре долю постороннему лицу, хотя законность их сделки подтверждена регистрирующим органом, действующим от имени государства.

В апелляционном определении Московского городского суда по гражданскому делу №11-3172/2013 по иску о признании договора дарения 1/3 доли

незаклѳенным указано, что «достоверных доказательств, свидетельствующих о порочности заклѳенного между ответчиками договора, в том числе в связи с неопределѳенностью предмета договора дарения, стороной истца в ходе судебного разбирательства не представлено». Хотя истец представил договор дарения не выделенной в натуре доли в праве на квартиру постороннему лицу, в котором явно и безусловно не мог быть индивидуализирован объект недвижимости.

В решении Зюзинского районного суда г. Москвы от 28 апреля 2014 года по делу № 2-1378/2014 по иску о признании договора купли-продажи постороннему лицу незаклѳенным, сказано, что в договоре определены «технические характеристики квартиры, указан этаж, на котором находится квартира, количество комнат, размер общей и жилой площади, а также приведен адрес расположения квартиры, а также данные о собственнике квартиры, что свидетельствует об определении предмета договора... оспариваемый договор содержит необходимые данные, отвечающие требованиям ст. 554 ГК РФ, является заклѳенным. Доводы истца о том, что доля квартиры не может быть самостоятельным объектом договора купли-продажи, поскольку доля не выделена в натуре, суд считает несостоятельными, поскольку ст.244 ГК РФ предусмотрена возможность нахождения имущества в общей совместной или долевой собственности». Суд полагает, что квартира, не подлежащая коммунальному заселению, может находиться в совместной собственности посторонних друг другу людей.

В Определении Московского городского суда от 06 июня 2014 №4Г/8-59924 по иску в интересах несовершеннолетнего Крюкова Николая о признании договора дарения 1/2 доли в праве на квартиру постороннему лицу, незаклѳенным, указывается на то, что «Доводы Крюковой Т.А. о том, что 1/2 доли в праве собственности, принадлежавшая В.А., не была выделена в натуре, в связи с чем Крюкова В.А. не могла её подарить, основаны на неверном толковании норм права, поскольку для совершения сделки с долей в праве общей собственности обязательный выдел данной доли в натуре действующим законодательством не предусмотрен».

Дорогомиловский районный суд г. Москвы также отказал в иске о признании договора купли-продажи 1/3 доли в праве на квартиру третьему лицу незаклѳенным. В решении от 18 апреля 2013 года по делу №2-300/2013 утверждается, что «Доля в праве собственности как имущественное право является объектом гражданских прав (ст.218 ГК РФ), в отношении оборотоспособности которого закон не установил ограничений, помимо права преимущественной покупки (ст.250 ГК РФ)».

Суды игнорируют прямую статью 252 ГК РФ, закрепляющую нормы и правила распоряжения долей выделяющимся совладельцем при невозможности выделить долю в натуре. Суды игнорируют статью 133 ГК РФ о неделимой вещи, которая находится в обороте как единый объект, даже если имеет составные части.

Суды в качестве неоспоримого доказательства заклѳенности сделки по продаже/дарению не выделенной в натуре доли также указывают на то, что она была зарегистрирована Росреестром и запись об этом имеется в ЕГРП.

Кунцевский районный суд г. Москвы отказал в иске о признании незаклѳенной сделки с посторонним лицом, приобретшим 1/3 долю в праве на кооперативную квартиру по делу №2-1603/2020 от 26.08.2020 года, не рассматривал

нарушение статей 432, 554, 133 ГК РФ, бывшими основанием и предметом иска, сослался на то, что не нарушена статья 250 ГК РФ, о которой истцы не заявляли, а также на то, что не нарушена статья 169 ГК РФ о недействительности сделки, совершенной с целью, противной основам правопорядка или нравственности, о которой истцы также не заявляли в иске.

Вышестоящие суды, в том числе ВС РФ, не нашли нарушений в решении суда первой инстанции, который рассматривал не заявленные исковые требования, проигнорировав заявленные требования.

Люблинский районный суд Москвы решением от 19 апреля 2016 года №2-1908-16 отказал в признании нарушения нематериальных благ несовершеннолетнего ребёнка не заключенным договором дарения не выделенной в натуре 2/100 доли в праве и договором купли-продажи не выделенной в натуре 48/100 доли в праве на общую собственность в квартире посторонним лицам, не членам семьи несовершеннолетнего собственника 1/2 доли в праве на квартиру, в которой он родился и находился под социальной опекой государства по потере кормильца.

Таким образом, суды игнорируют статью 133 ГК РФ, согласно которой «вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части», подменяя статью 252 ГК РФ, закрепляющую нормы реализации прав собственника неделимого объекта имущества, статьёй 250 ГК РФ, относящейся к выделенному в натуре фрагменту общей долевой собственности.

Противоположной позиции придерживаются арбитражные суды при рассмотрении исков о признании сделок с недвижимостью незаключёнными по нормам ст. ст. 432, 554 ГК РФ, руководствуясь Информационным письмом Президиума ВАС РФ от 25 февраля 2014 г. № 165.

Согласно позиции Президиума ВАС РФ, если между сторонами не достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, то он не считается заключенным и к нему неприменимы правила об основаниях недействительности сделок.

Отсутствие в договоре аренды, либо в иных двусторонних документах, достаточной индивидуализации передаваемой части помещения с учетом того, что стороны не могут описать ее границы, свидетельствует о том, что между сторонами не достигнуто соглашение по условию о предмете договора.

Такое условие является существенным в силу прямого указания пункта 1 статьи 432 ГК РФ. Поскольку взаимное волеизъявление сторон не выражает согласия по всем условиям, которые считаются существенными применительно к их договору, он не может быть признан заключенным.

Договор, являющийся незаключенным вследствие несогласования существенных условий, не может быть признан недействительным, так как он не только не порождает последствий, на которые был направлен, но и является отсутствующим фактически ввиду недостижения сторонами какого-либо соглашения, а следовательно, не может породить такие последствия и в будущем.

Сложившаяся судебная практика арбитражных судов по спорам о продаже не выделенных в натуре долей недвижимости, как жилой, так и нежилой, однозначно

признаёт незаключёнными сделки, в которых отсутствует предмет договора со ссылкой на нормы и правила ст. ст. 432, 554 ГК РФ.

Противоречивая судебная практика означает, что некоторые судьи признают за регистраторами Росреестра право регистрировать право собственности на долю в праве на квартиру на основании незаключённого договора, в котором явно отсутствует предмет договора, право легализовать договор купли-продажи/дарения, форма которого не соответствует закону, подтверждать от имени государства право на долю в праве на квартиру, которое фактически отсутствует и не может породить никаких последствий в будущем.

Суды не видят разницы в регистрации права общей долевой собственности на квартиру, которая возникла по единому договору покупки либо приватизации семьёй квартиры, не подлежащей коммунальному заселению, и регистрацией права собственности на не выделенную в натуре долю в праве, не являющуюся недвижимостью (ст.15, 16 ЖК РФ), на квартиру, на основании беспредметного договора продажи/дарения третьему лицу, ранее не входящему в круг совладельцев квартиры.

Суды игнорируют прямые законодательные нормы, назначение жилой недвижимости, не подлежащей коммунальному заселению, права одной семьи, семейные ценности, традиции и обычаи проживания одной семьёй в отдельном жилище.

Суды игнорируя назначение квартиры, не подлежащей коммунальному заселению, своими решениями фактически превращая квартиру в коммунальный барак, ночлежку, где проживают разнополые люди, не связанные родством.

IV. НОТАРИАТ

Федеральная нотариальная палата организует публично-правовую деятельность российского нотариата по защите прав и законных интересов граждан и юридических лиц. Она объединяет всех нотариусов России посредством обязательного коллективного членства в ней нотариальных палат субъектов РФ. Нотариальные палаты субъектов РФ, в свою очередь, основаны на обязательном членстве в них всех нотариусов, занимающихся частной практикой на территории того или иного региона.

С 2017 года по закону обязательного нотариального удостоверения требуют несколько видов сделок с недвижимостью.

Сделки по отчуждению (продаже, дарению и т.д.) долей в праве общей собственности на недвижимое имущество. В том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке при продаже квартиры, если совершается сделка по купле-продаже квартиры, которая находится в долевой собственности. В этом случае договор купли-продажи подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Преимущество нотариального удостоверения - прямое общение нотариуса с гражданами, участвующими в сделке.

При этом государственный регистратор прав в свою очередь работает с такими документами, получая документы для проведения учетно-регистрационных процедур, он проводит их правовую экспертизу на предмет соответствия сведений,

содержащихся в документах, сведениям ЕГРН. В том числе проверяет данные о собственниках недвижимости, об ограничениях и обременениях объекта недвижимости, проверяет наличие или отсутствие оснований для приостановления государственной регистрации.

Этот закон вносит поправки в статью 42 фз-218 «О государственной регистрации недвижимости». Теперь статья 42 фз 218 изложена в следующей редакции:

«Сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, *за исключением сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке*».

Действующее законодательство определяет сделки как действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. В случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

Нотариальное удостоверение сделки представляет собой проверку законности сделки и наличия у каждой из сторон права на ее совершение, которая осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право на совершение нотариальных действий, и, собственно, нотариальное удостоверение сделки в порядке, установленном «Основами законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 26.07.2019 с изм. от 01.09.2019).

Что касается случаев обязательности нотариального удостоверения сделок, указанных в законе, то следует иметь в виду, что последствием несоблюдения нотариальной формы будет являться ничтожность совершенной сделки, а именно отсутствие правовых последствий ее заключения.

При заключении нотариальной сделки важно понимать, что нотариус по сути своей деятельности действует от имени государства. Он может выступать гарантом того, что стороны сделки не были введены в заблуждение и в соответствии с требованиями законодательства заключили именно ту сделку, о которой договорились.

Согласно полученным данным от лиц, столкнувшихся с «долевым» рейдерством, следует, что нотариусы действуют противоречиво:

- отказываются заверять сделку по продаже/дарению не выделенной в натуре доли в праве на неделимый объект недвижимости посторонним лицам, ранее не входившим в круг совладельцев, не являющимся членами семьи, без соглашения со всеми совладельцами;

- заверяют сделку по переходу прав посторонним лицам на не выделенную в натуре долю в праве на неделимый объект недвижимости, с пунктом, что стороны договора предупреждены нотариусом о возможности признания сделки ничтожной;

- заверяют сделку по продаже/дарению не выделенной в натуре доли в праве на неделимый объект недвижимости посторонним лицам, ранее не входившим в круг совладельцев, не являющимся членами семьи, без соглашения со всеми совладельцами.

Например, нотариус Федорченко А.В. удостоверил 14 ноября 2017 года договор купли-продажи 1/3 доли в праве постороннему лицу, не входящему в круг собственников квартиры, на однокомнатную квартиру, где проживали трое несовершеннолетних детей, без привлечения органов опеки.

Типичные неадекватные пункты договора продажи не выделенной в натуре доли в праве на квартиру, дом, комнату, не являющейся недвижимостью, заверенные нотариусами как соответствующие закону:

- продавец обязуется передать указанную 1/3 долю в праве (не являющуюся недвижимостью) общей долевой собственности в день подписания договора, лицу, у которого отсутствует соглашение с совладельцами о пользовании квартирой;

- в соответствии со статьёй 556 Гражданского кодекса Российской Федерации передача 1/3 доли в праве общей собственности осуществляется по Передаточному акту, который должен регулировать совершение сторонами настоящего договора действий по передаче и приёму вещей и документов, необходимых для надлежащего использования покупателем своего права собственности на 1/3 долю в праве общей долевой собственности на квартиру, приобретаемую по настоящему договору;

- с момента регистрации права собственности на 1/3 долю в праве общей долевой собственности на квартиру, покупатель осуществляет за свой счёт ремонт и эксплуатацию 1/3 доли;

- продавец обязуется передать указанную 1/3 долю в праве общей долевой собственности в пригодном для проживания состоянии, свободной от прав и претензий третьих лиц;

- покупатель произвёл осмотр указанной 1/3 доли в праве общей долевой собственности на квартиру и согласен на приобретение её в данном техническом состоянии;

- риск случайной гибели или случайного повреждения 1/3 доли в праве на общую долевую собственность на квартиру покупатель несёт с момента подписания передаточного акта;

- покупатели удовлетворены качественным состоянием «доли квартиры», она пригодна для проживания, каких-либо скрытых дефектов и недостатков, о которых покупателям не было сообщено ранее, ими не обнаружено;

- договор заключён с соблюдением преимущественного права покупки, ст. 250 ГК РФ;

- кадастровая стоимость не выделенной в натуре доли в праве на квартиру определяется нотариусами путём арифметического деления кадастровой стоимости квартиры пропорционально долям, при том, что Росреестр разъясняет, что доля в праве не является недвижимостью, является имущественным правом и не имеет кадастровой стоимости;

- продавец обязуется освободить 1/6 долю в праве общей собственности и передать её покупателю в день подписания договора;

- продавец обязуется не ухудшать состояния доли в праве общей собственности, не сдавать её в аренду, наём, безвозмездное пользование, не обременять правами пользования членов семьи продавца и иных третьих лиц;

- доля передаётся путём вручения ключа от квартиры.

В соответствии со статьёй 54 об основах законодательства Российской Федерации о нотариате, нотариус обязан разъяснить сторонам смысл и значение представленного ими проекта сделки и проверить, соответствует ли его содержание действительным намерениям сторон и не противоречит ли требованиям закона.

В соответствии со статьёй 17 основ законодательства РФ о нотариате гражданско-правовая ответственность нотариусов наступает, когда совершенное нотариальное действие противоречит законодательству Российской Федерации.

Уголовная ответственность нотариуса наступает, когда в действиях нотариуса содержатся признаки преступления, соответствующие статье 202 УК РФ – злоупотребление полномочиями частными нотариусами.

Передача прав на приобретение третьему лицу путём заключения договора купли-продажи/дарения не выделенной в натуре доли в праве на неделимый объект недвижимости в виде квартиры посемейного заселения противозаконна.

Действия нотариусов, удостоверяющих сделку по переходу прав собственности постороннему лицу на не выделенную в натуре долю в праве на неделимый объект жилой недвижимости в виде квартиры, индивидуального дома, комнаты в коммунальной квартире, не подлежащих коммунальному заселению, - **незаконны**.

Как выяснили представители правозащитного движения «Мой дом. Против квартирного рейдерства» в Федеральной Нотариальной Палате, приглашённые на одно из совещаний, согласия между нотариусами нет в вопросах понимания различий между частью квартиры и долей в праве на квартиру, между долей в квартире и долей в праве на квартиру, между делимой и неделимой вещью, как и в праве удостоверить сделки по продажам и дарению посторонним лицам не выделенных в натуре долей в отдельных квартирах и индивидуальных домах.

Многие нотариусы отказывают сторонам такой сделки в её удостоверении, со ссылкой на незаконность продажи доли в праве на неделимый объект жилой недвижимости, выдел доли в натуре в котором невозможен.

Нотариусы удостоверяют сделку по продаже либо дарению третьему лицу, не являющемуся членом семьи, в которой отсутствует предмет договора, хотя согласно закону, нотариус должен отказать в совершении нотариального действия, если сделка не соответствует требованиям закона.

Более того, большинство нотариусов берут на себя функции суда, выдают доверенности на распоряжение не выделенной в натуре долей в праве на квартиру третьим лицам/арендаторам, у которых нет свидетельства о праве на долю в квартире, с указанием в тексте документа на право квартирных рейдеров входить и вселяться в квартиру. Хотя такое право ограничено набором определённых действий по оплате коммунальных услуг и представлению интересов совладельца общего долевого имущества в виде квартиры в различных организациях.

Вселение в квартиру постороннего лица, владеющего долей в праве на квартиру, и проживание в ней против воли совладельцев, возможно только по решению суда и только при определении порядка пользования квартирой.

Доля в праве не может быть сдана в аренду для проживания, даже если суд определил порядок пользования квартирой – он определён для конкретных лиц, указанных в судебном решении.

Несмотря на то, что суды выселяют подобных доверенных лиц, которые являются участниками квартирного рейдерства, нотариусы продолжают выдавать подобные доверенности в нарушение закона, прав и законных интересов граждан.

Нотариус обязан разъяснить сторонам смысл и значение представленного ими проекта сделки и проверить, соответствует ли его содержание действительным намерениям сторон и не противоречит ли требованиям закона.

На сайте Федеральной Нотариальной Палаты написано следующее.

«В последнее время размах так называемого «квартирного рейдерства» и печальные истории потерпевших поражали общественное мнение — настолько нагло и безнаказанно наживались на проблемах граждан, которые не могут поделить между собой квартиру, беспринципные дельцы, по сути — бандиты.

Суть проблемы заключалась в том, что в результате наследования, разводов или иных обычных житейских событий образовывалась долевая собственность. Например, двухкомнатной квартирой могли владеть несколько человек, у одного из которых была $\frac{1}{2}$ доли, у другого — $\frac{1}{4}$, а двое могли иметь по $\frac{1}{8}$ доли. Могло доходить и до микродолей в $\frac{1}{16}$ и еще меньше. Естественно, разменять квартиру по таким долям невозможно, но и пользоваться ими нельзя. А если людям не удавалось договориться о продаже этих долей друг другу, возникали проблемы. Тогда и возникали квартирные рейдеры, скупавшие такие доли за бесценок. Затем они вселялись в квартиры (право собственности ведь никто не отменял!), и начинали буквально выживать других жильцов — травить их химией, вселять туда бомжей, шуметь, устраивать дебоши. Особенно это удавалось, когда требовалось «нажать» на семьи с детьми — несчастным оставалось либо выкупать эту долю за огромные деньги, либо продавать свою долю за гроши и съезжать с квартиры.

Законодатель обратил на эту проблему пристальное внимание, и теперь сделан первый и серьезный шаг в ее решении. Как и в случае с «традиционным» рейдерством, на помощь призван нотариат, который помог несколько лет назад сбить вал рейдерских захватов предприятий. Так как отказать собственнику в праве распоряжаться своей долей, какая малая она не была бы, невозможно, теперь законом установлено обязательное нотариальное удостоверение сделок купли-продажи долей на недвижимое имущество, если эти сделки совершаются с посторонними лицами, которое вступает в силу с 01.01.2016 года.

Сразу следует отметить, что если размер доли позволяет выделить отдельную комнату в квартире, то такой случай под закон уже не подпадает».

Эта последняя фраза свидетельствует о том, что нотариусы некомпетентны!

Во-первых, не выделенную в натуре долю продать нельзя, это будет беспредметный незаключённый договор, не соответствующий закону – ст. 432, 554, 556 ГК РФ. При невозможности выдела доли в натуре сособственник реализует свои права на распоряжение долей по нормам статьи 252 ГК РФ путём обращения к совладельцам за выплатой ему компенсации, что подтверждается судебной практикой Верховного суда Российской Федерации.

Во-вторых, в нашей стране с 1957 года комнаты в квартире не выделяются для вселения в них посторонних друг другу семей, не связанных родством.

С середины 1950-х годов политическое руководство СССР начало проводить новую жилищную политику, направленную на массовое строительство отдельных квартир. Согласно постановлению ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 3 июля

1957 года «О развитии жилищного строительства в СССР», был взят курс на посемейное заселение благоустроенных квартир, что подкреплялось такими идеологическими и научными пунктами: коммунальная квартира не являлась проектом советской власти, а была вынужденной мерой для экономии средств во время индустриализации; заселение в одну квартиру нескольких семей уже не может кардинально повысить уровень жизни этих семей; коммунальные квартиры – экономически невыгодный тип жилья, не удовлетворяющий современным требованиям; проживание в одной квартире не связанных родством семей неестественно.

Статья 55 Конституции Российской Федерации не позволяет издавать законы, ухудшающие положения граждан, существовавшие прежде.

В-третьих, позволяет или не позволяет размер доли выделить долю в праве в натуре, либо определить порядок пользования квартирой – решает только суд, либо совладельцы жилой недвижимости, а не нотариус.

В-четвёртых, суд может только определить порядок пользования квартирой, определив порядок пользования комнатами между совладельцами, которые приобрели квартиру в общую долевую собственность по единому договору.

В-пятых, сейчас квартиры сдаются в эксплуатацию со свободной планировкой. Они числятся в БТИ однокомнатными. Площадь таких квартир может быть равна 200-300 кв. метрам и более, в которых можно нагородить 10-15 комнат.

В-шестых, совладельцы долей в квартире, являющиеся семьёй, не продают друг другу доли, а подписывают соглашение о компенсации и могут закрепить его у нотариуса, или обратиться в суд, если не могут договориться о размере выплаты за долю в праве на квартиру. Компенсация отличается от продажи тем, что совладелец не должен определять границы и местоположение доли в праве на квартиру, так как остальные совладельцы уже вселены, владеют и пользуются всей квартирой по подписанному ранее единому договору.

Если выдел доли в квартире возможен, и возможно технически создать вторую квартиру, то в БТИ для утверждения предоставляется проект переоборудования квартиры, который затем прикладывается к иску о выделе доли в натуре.

Нотариус не является специалистом в области архитектуры и средового дизайна, профессионально занимающимся проектированием пространства квартир.

Заверив договор продажи либо дарения не выделенной в натуре доли в праве на квартиру, нотариус втягивает стороны сделки, нарушившие права совладельцев квартиры, в бесконечные судебные разбирательства, в том числе и по искам к нотариусу.

Нотариус обязан разъяснить владельцам не выделенных в натуре долей в квартирах вне зависимости от их величины, что они могут подписать с совладельцами соглашение о выплате компенсации за долю в праве на квартиру, а если договориться не удаётся, то выдел доли путём компенсации разрешается в судебном порядке.

Закон N391-ФЗ, направленный против «резиновых квартир», инициированный и подписанный президентом страны в конце декабря 2015 года, проблемы квартирного рейдерства не разрешил, а только убрал возможность создавать «резиновые» квартиры владельцам квартир, злоупотребляя регистрацией по месту жительства, оставив возможность создавать и далее инновационные типы жилья:

квартиры-бараки для российских семей путём дробления и продажи не выделенных в натуре долей, которые стали открыто продаваться на рынке недвижимости «для регистрации».

Нотариусы, злоупотребляя своим правом, заверяя незаключённые договоры продажи/дарения долей, доверенности на распоряжение долей путём вселения в квартиру лиц, не обладающих правом собственности на долю в праве на квартиру, наносят существенный вред гражданам, нарушая их права и законные интересы, подвергая их жизнь и здоровье опасности.

V. ПРОКУРАТУРА

Организацией, помимо суда, в которой можно обжаловать незаконные действия органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, является **прокуратура РФ**.

На протяжении 20 лет и по сегодняшний день Генеральная прокуратура уклоняется от оценки незаконных действий Росреестра, пересылая заявления и жалобы граждан на регистраторов Росреестра в Росреестр, в нарушение п.6 ст. 8 Федерального закона от 02.05.2006 N 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации" согласно которому запрещается направлять жалобу на рассмотрение в государственный орган, решение или действия которого обжалуется.

Согласно п. 1 ст. 1 Федерального закона от 17 января 1992 года N 2202-1 "О прокуратуре Российской Федерации" прокуратура является единой федеральной централизованной системой органов, осуществляющих от имени Российской Федерации надзор за соблюдением Конституции Российской Федерации и исполнением законов, действующих на территории Российской Федерации.

На органы прокуратуры РФ действующим законодательством возложены, в частности, функции по надзору за соблюдением прав и свобод человека и гражданина федеральными министерствами, государственными комитетами, службами и иными федеральными органами исполнительной власти, исполнительными органами субъектов Российской Федерации, их должностными лицами.

При этом в целях обеспечения верховенства закона, единства и укрепления законности, защиты прав и свобод человека и гражданина, а также охраняемых законом интересов общества и государства прокуратура Российской Федерации осуществляет надзор за исполнением законов вышеназванными органами исполнительной власти и их должностными лицами, а также за соответствием законам издаваемых ими правовых актов.

Таким образом, прокуратура является особой инстанцией, деятельность которой направлена на сохранение и обеспечение законных прав и интересов, в том числе и в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Прокуратура является обособленной, **независимой от Росреестра** организацией.

Поэтому при допущении нарушения прав физических и юридических лиц Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, ее территориальными органами и должностными лицами, граждане вправе

рассчитывать на объективное рассмотрение поданной жалобы органами прокуратуры.

В органах прокуратуры в соответствии с их полномочиями разрешаются заявления, жалобы и иные обращения, содержащие сведения о нарушении законодательства Российской Федерации.

При этом запрещается пересылка жалобы в орган или должностному лицу, решения либо действия которых обжалуются. Поступающие в органы прокуратуры заявления и жалобы, иные обращения рассматриваются прокурором в порядке и сроки, которые установлены федеральным законодательством (ст. 10 Федерального закона "О прокуратуре Российской Федерации").

В прокуратуру можно обращаться **на любом этапе обжалования незаконных действий регистрационных органов:** как до обращения с соответствующим заявлением в Росреестр и его территориальные органы либо в Министерство юстиции РФ, так и после него, если предпринятые действия не привели к удовлетворительному результату.

Обращения (в письменной или устной форме) могут быть представлены на личном приеме или направлены по почте, телеграфу, факсимильной связи, информационным системам общего пользования.

Кроме того, прокурору действующим законодательством предоставлено право отстаивать законные права и интересы граждан и юридических лиц в судах, в том числе по вопросам, связанным с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Прежде всего, указанные права ему делегированы ст. 1 Федерального закона "О прокуратуре Российской Федерации", согласно которой прокуроры (их заместители) могут участвовать в рассмотрении дел судами, арбитражными судами в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации.

Данное положение конкретизировано в ч. 2 ст. 198 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Согласно этой норме прокурор имеет право обратиться в суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если он полагает, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы граждан, организаций, иных лиц.

Таким образом, реализуя предоставленные ч. 2 ст. 198 АПК РФ права, прокурор, действуя в интересах граждан и юридических лиц и полагая, что действия Росреестра, их должностных лиц совершены с нарушением требований Закона о госрегистрации и иных нормативных актов в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, может обратиться в суд с признанием таких действий недействительными.

1 октября 2015 года в Кремле состоялась встреча президента Российской Федерации Владимира Путина с Советом при Президенте РФ по развитию гражданского общества и правам человека. Президент сказал: «Не буду вдаваться в детали по поводу прокуратуры, потому что она является правозащитной организацией, она по определению должна быть правозащитной организацией, так

оно и есть, это входит как раз в обязанности прокуратуры – следить за исполнением закона. И в этом смысле они не отличаются и от правозащитных организаций по сути своей, потому что прокуратура призвана защищать тоже граждан от государства, если государство нарушает права. Она должна следить за соблюдением закона всеми: и государственными органами, и гражданами».

Однако прокуратура уклоняется от рассмотрения проблемы квартирного рейдерства, порождённого незаконными действиями сотрудников Росреестра.

Для работы прокуратуры характерна схема, при которой отменяют постановления полиции об отказе в возбуждении уголовного дела против рейдеров и возвращают для дополнительной проверки в районные отделы полиции, иногда до 20 раз, не давая конкретных указаний. При этом срок рассмотрения жалоб на полицию как правило составлял не 10 дней, а не менее 30.

Срок получения полицией постановлений прокуратуры об отмене законом не определён, и полиция получала их от 30 дней и более, а с момента получения считался 30-дневный срок дополнительной проверки. Далее полицией распечатывалось предыдущее постановление об отказе в возбуждении уголовного дела и отсылалось заявителям. Такие действия прокуратуры и полиции иногда превышали 2 года.

Через 2 года пострадавшим от долевых рейдеров людям разрешали ознакомиться с материалами проверки ОМВД, но прокуратура объясняла, что прошёл срок нетяжких преступлений по 330, 247, 158, и т.д. УК РФ.

Вариант расследования преступлений по признакам, предусмотренных ст. 159, 163 УК РФ, прокуратура не рассматривает в принципе.

Граждане убедились, что действия прокуратуры во всех районах Москвы и других крупных городах, таких как Санкт-Петербург, одинаковы.

В ответах прокуратуры, которые удалось получить, сказано, что продажа и дарение не выделенных в натуре долей законна и права граждан, к которым вселили третьих лиц, не нарушены, со ссылкой на ст. 250 ГК РФ, которая продавцом доли в праве на квартиру, не подлежащую коммунальному заселению, была соблюдена.

Прокуратура не опровергает доводов и представленных доказательств незаконности продажи/дарения не выделенных в натуре долей в общей долевой собственности посторонним лицам, уклоняясь от рассмотрения данного вопроса в отношении регистраторов Росреестра.

Надо отметить, что только в 2020 году прокуратура подключилась к защите прав несовершеннолетних детей - один из родителей продал долю посторонним лицам, подвергнув здоровье и жизнь детей опасности. По заявлению прокуроров в защиту прав несовершеннолетних детей сделки по продаже не выделенной в натуре доли в праве на квартиру признавались ничтожными, недействительными по основаниям статей 10, 169 ГК РФ.

Сотрудники прокуратуры при одних и тех же обстоятельствах силового вторжения рейдеров в квартиры выносят противоречивые постановления: либо считают, что состава уголовного преступления нет, либо усматривают признаки преступлений, предусмотренных статьями «Самоуправство», «Принуждение к сделке», «Вымогательство», «Подстрекательство».

На приёме в Генеральной прокуратуре, как следует из опросов и бесед, сотрудники прокуратуры убеждают пострадавших от действий рейдеров людей, что

рейдеры имеют право вторгаться в квартиры и дома без решения суда и без соглашения приоритетных собственников, проживающих в квартире, приобретших квартиру, а не долю, в долевую собственность.

В прокуратуре считают, что выдел доли в натуре необязателен, соглашение с сособственниками о порядке пользования квартирой необязательно, решение суда о порядке пользования квартирой и вселении необязательно, полностью поддерживают рейдерство, нарушая нормы, закреплённые в статьях 133, 247, 252, 549-558 ГК РФ.

Фактически прокуроры отказываются осуществлять надзор за соблюдением законодательства, прав, свобод человека и гражданина, устранилась от своих обязанностей по надзору и проверкой такого государственного органа как Росреестр, создавшего проблему долевого рейдерства своими противоправными действиями.

VI. ПОЛИЦИЯ

В феврале 2015 года ГУ МВД РФ был издан приказ и принято решение разработать стратегию противодействия квартирным рейдерам, методические рекомендации и инструкцию для использования ОВД. Было принято решение создать рабочую группу, в которую должны войти депутаты Мосгордумы, сотрудники прокуратуры и других правоохранительных органов.

Предполагалось, что после того, как инструкция будет разработана и утверждена, она будет отправлена в правоохранительные органы, где будет изучена и принята к исполнению, и любой отход от этой инструкции будет рассматриваться как предательство интересов службы.

Прокурором ЮЗАО Ольгой Вилковой инструкция была разработана, но до полиции не доведена, текст её неизвестен.

Инициатором разработки методов решения проблемы в Москве с привлечением полиции от Московской городской думы выступил депутат по ЮЗАО Москвы Александр Семенников. Толчком к усилению внимания к проблеме квартирного рейдерства стала коррупционная составляющая этого явления в рядах полиции.

В частности, три громких дела, о главаре кавказской ОПГ **квартирных рейдеров** участковом ОВД «Щукино» Евгении **Макарове**, квартирном рейдере Махутове, который имел в собственности более 100 долей в праве на квартиры москвичей, получивших по 10 лет лишения свободы, и о сотруднике полиции Михаиле Дроннике, который с особой жестокостью убил своих соседей - супругов и их малолетнего ребёнка. Супруги отказывались от сделки по продаже своей комнаты Дроннику. Их отрезанные головы он разложил по разным местам квартиры. И если бы не его сдавшие нервы, то это преступление оказалось бы не раскрытым, семью некому было искать, квартира была бы оформлена целиком на Дронника.

В конце 2017 года была убита многодетная мать, занимающаяся квартирным рейдерством, которая терроризировала семью с детьми, пытаясь выселить их из квартиры. Глава семьи не выдержал издевательств, сработал кумулятивный аффект – длительное эмоциональное напряжение, накопленное в результате истязания его семьи в течение нескольких месяцев.

Расстрелял квартирному рейдера художник Александр Боровой, взяв в заложники его семью, не выдержав издевательств со стороны семьи рейдера, долю которому продала бывшая жена Борового. Признано наличие психического заболевания. Неизвестно, болезнь развилась в результате издевательств рейдера или ранее захвата квартиры посторонними лицами.

По результатам опросов пострадавших от квартирных рейдеров выяснилось, что полиция, которую вызывают и просят защитить от рейдеров, когда те вскрывают двери без решения суда о вселении и определении порядка пользования квартирой, выбрасывают и разворовывают вещи, избивают владельцев квартиры, - или не приезжает, или отказывается забирать рейдеров для дачи объяснений, и не выносит им предостережение в нарушение приказа Министра МВД России от 4 марта 2020 г. №119 «О некоторых вопросах объявления органами внутренних дел Российской Федерации официального предостережения (предостережения) о недопустимости действий, создающих условия для совершения преступлений, административных правонарушений, разрешение которых отнесено к компетенции полиции, либо недопустимости продолжения антиобщественного поведения».

Полицейские по сегодняшний день ссылаются на наличие гражданско-правовых отношений, на наличие судебных решений в гражданском судопроизводстве, отказываются возбуждать уголовные дела по признакам преступлений, предусмотренных статьями 330, 163, 179, 33, 303 УК РФ - самоуправство, подстрекательство, вымогательство, принуждение к сделке, порча имущества, побои.

Из смысла Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2011 г. N 30-П следует, что статья 90 УПК РФ не может рассматриваться как препятствующая рассмотрению и привлечению к уголовной ответственности лиц, участвующих в гражданских процессах «...признание при рассмотрении уголовного дела преюдициального значения фактических обстоятельств, установленных вступившим в законную силу судебным актом, разрешившим дело по существу в порядке гражданского судопроизводства, не может препятствовать рассмотрению уголовного дела на основе принципа презумпции невиновности лица, обвиняемого в совершении преступления, которая может быть опровергнута только посредством процедур, предусмотренных уголовно-процессуальным законом, и только в рамках уголовного судопроизводства».

Подобная позиция сотрудников полиции, ссылающихся на гражданско-правовые отношения, возникшие между приоритетными собственниками квартир и посторонними лицами, приобретенными не выделенные в натуре доли в праве на квартиру, вызывает возмущение граждан, столкнувшихся с квартирными рейдерами, поскольку при наличии подобных действий в общественном месте – избиение, кража, угрозы, – уголовные дела возбуждаются немедленно. Наличие у квартирных рейдеров свидетельства о праве собственности на долю в праве на квартиру не наделяет их правом избивать граждан, угрожать им, разрушать имущество, совершать кражи документов и ценностей.

С 2015 года такое положение стало медленно меняться. Полицейские наряды по вызову граждан, к которым рвутся рейдеры, срезая двери болгаркой, выезжают чаще, хотя ранее отказывались выезжать совсем.

Полицейские забирают квартирных рейдеров в участок и разъясняют, что они могут вселиться в квартиру только при наличии судебного решения о вселении и определении порядка пользования квартирой в присутствии судебных приставов, выносят предостережения, что в случае попытки вторгнуться в квартиру без решения суда и присутствия приставов, будет возбуждено уголовное дело по факту самоуправства.

Свидетельство о праве собственности на долю в праве на квартиру не может служить основанием для принудительного вселения квартирных рейдеров вопреки согласию проживающих в квартире совладельцев, поскольку отсутствует соглашение совладельцев квартиры, приобретших её в общую долевую собственность.

Показательна ситуация с семьёй Дениса Селиванова. Он живёт в однокомнатной квартире с женой и маленькой дочерью. Квартира, в которой он постоянно жил с бабушкой получена им по завещанию от неё. Совладельцем квартиры стала также его двоюродная сестра, которая внезапно ПОДАРИЛА незнакомым людям свою трёхкомнатную квартиру, доли в праве на общую дачу семьи и 1/3 долю в праве на квартиру Дениса и исчезла.

По одним сведениям, она умерла в одном из регионов, по другим – числится пропавшей. Её доля в квартире Дениса Селиванова передаривалась квартирным рейдерам более 10 раз. Уголовное дело полиция не возбуждала, участковый, напротив, помогает квартирным рейдерам.

В 2015 году владелец доли снова сменился. Им стал Горкин Н. Н., уроженец Ростовской области - начальник отдела взыскания коллекторского агентства "РусБизнесАктив", а также сотрудник и инвестор организации, предоставляющей микрозаймы и экспресс-кредиты ООО МФО «Одолжим.ру» и ООО МФО "Экспресс-кредит", который стал терроризировать семью, дежурить у дверей часами, пытаясь вскрыть дверь, оскорблять, швыряться камнями в супругу Дениса, выходящую из подъезда с малолетней дочерью.

Вызванные неоднократно наряды не реагировали, участковый уклонялся от разбирательства с Горкиным Н.Н.

В целях защиты своей семьи, несовершеннолетней дочери Денис Скливанов компенсировал рейдерам стоимость доли. Фактически заплатил рейдерам за убийство своей сестры, за завладение имуществом семьи и за многолетнее издевательство в течение 10 лет.

И совсем другая ситуация рядом в другом ОВД этого же округа. Полицейские надели наручники прямо на ступеньках Мосгорсуда на скупающего доли Гальцева А.И., после того как суд отказал ему во вселении в квартиру, где ему «подарили» 1/3 доли в праве на квартиру, совладельцев которой он терроризировал.

Представители МВД разъясняют общественности, что ещё не до всех полицейских доведена информация о мероприятиях по противодействию квартирному рейдерству, также сказывается правовая безграмотность сотрудников полиции, и, без сомнения, присутствует коррупционная составляющая, особенно среди участковых уполномоченных, которые обладают всей информацией о проблемных квартирах.

Полиция часто становится на защиту рейдеров, либо бездействует.

Квартирным рейдерам удаётся возбуждать уголовные дела в отношении сособственников, к которым они вселились практически моментально, а на заявления людей, к которым, вскрыв двери, вселяются рейдеры, принуждающие к сделке путём угроз физическим насилием, полиция не реагирует.

По всем обращениям и жалобам граждан на квартирных рейдеров проверку поручают проводить участковому уполномоченному, который осуществляет её самостоятельно и пишет постановление об отказе в возбуждении уголовного дела, не передавая результаты проверки следователю или дознавателю. Иногда прокуратура возвращает постановление об отказе в возбуждении уголовного дела. Это повторяется несколько раз и длится годами.

Усилия полиции с 2015 года по возбуждению уголовных дел в отношении действий лиц, занимающихся скупкой долей, несмотря на проблемы, привели к тому, что нападения квартирных рейдеров и физическое и психическое насилие немного уменьшилось, так как главный метод принуждения к кабальной сделке – насилие и запугивание – стало труднее применять по отношению к владельцам квартир. Удалось возбудить и довести до суда уголовные дела в отношении квартирных рейдеров, имеющих в собственности десятки и сотни не выделенных в натуре долей в праве на квартиры москвичей и жителей московской области.

Руководство ГУ МВД России по г. Москве поддержало законопроект депутата Московской городской Думы Наталии Метлиной, вносило свои предложения и замечания во время разработки законопроекта по противодействию рейдерству в сфере жилой недвижимости.

Но противодействие квартирному рейдерству со стороны полиции не может решить проблему в полном объёме – квартирные рейдеры, получив тюремный срок, перепродают или передаривают свои доли в праве другим рейдерам, вновь регистрируя право собственности в Росреестре.

Для людей снова начинается ад в собственном доме.

VII. СЛЕДСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ

Неоднократно на незаконные действия квартирных рейдеров, их групп, на незаконные действия Росреестра, бездействие полиции, противозаконные решения судов подавались жалобы в Следственный комитет города Москвы и Российской Федерации.

Позиция сотрудников и руководства СК противоречива.

Позиция 1 – всё законно, никаких нарушений нет. Квартирные рейдеры имеют право делать в квартире, где они незаконно приобрели долю в праве на квартиру, всё, что им заблагорассудится, в том числе вскрывать двери и вторгаться в квартиру, не имея соглашения с приоритетными собственниками о пользовании квартирой, не имея решения суда о вселении и определении порядка пользования квартирой, разглашать семейную тайну, вмешиваться в частную жизнь. Расследование подобных действий нарушения неприкосновенности жилища (ст. 139 УК РФ) входит в подследственность СК РФ.

Позиция 2 – разбирательство в отношении квартирного рейдерства не относится к функции Следственного комитета – это функция полиции, что не

соответствует действительности, поскольку за СК РФ закреплены несколько статей УК РФ, имеющих отношение к рейдерству в сфере жилой недвижимости.

Позиция 3 – сотрудниками СК РФ признаётся коррупционная составляющая квартирного рейдерства в части незаконных действий регистраторов Росреестра, но эту проблему легко может и должна решать прокуратура, а не СК, расторгая сделки по продаже/дарению не выделенной в натуре доли в праве на квартиру в судебном порядке.

Позиция 4 – при обращениях граждан, указывающих на признаки преступления в действиях судей по статье 305 УК РФ, неправосудное решение суда и обращения пересылаются в суд, принявший такое решение.

Позиция 5 – СК РФ уклоняется от возбуждения уголовных дел в отношении нотариусов, регистраторов Росреестра, заверивших сделки, не соответствующие закону, в отношении адвокатов, скупающих доли и участвующих в рейдерстве, приставов.

Впервые только в 2021 году суд с учетом позиции прокуратуры избрал в отношении нотариуса г. Москвы Дмитрия Бублия, участвовавшего в оформлении сделок с недвижимостью семьи актера Алексея Баталова, меру пресечения в виде запрета определенных действий.

Так же, по требованию прокуратуры в отношении нотариуса Дмитрия Бублия, изготовившего договоры пожизненного содержания с иждивением, на основании которых в собственность Михаила Цивина и Наталии Дрожжиной перешли доля в квартире на ул. Серафимовича, квартира в 1-м Самотечном пер. и нежилое помещение, а также удостоверившего подписи Марии Баталовой и Гитаны Леонченко на них без их присутствия, - возбуждено уголовное дело по п. 5 ст. 33, ч. 4 ст. 159 УК РФ (пособничество в совершении мошенничества) и ч. 1 ст. 202 УК РФ (злоупотребление полномочиями частными нотариусами и аудиторами).

Сотрудники СК РФ обосновывают законность действий квартирных рейдеров и вселения их в квартиры нормами и правилами части 2 статьи 246 ГК РФ и статьи 250 ГК РФ, отказываясь возбуждать уголовные дела по своей подследственности, статье 139 УК РФ - Незаконное проникновение в жилище, совершенное против воли проживающего в нем лица. Квартирные рейдеры не обладают правом на пользование квартирой, не имеют соглашения с проживающими в квартире собственниками о владении, пользовании и распоряжении имуществом (триединство понятия собственность)

Таким образом, СК РФ, в подследственность которого входят, согласно ст. 447 УПК РФ, категории лиц, в отношении которых применяется особый порядок производства по уголовным делам, в том числе регистраторы Росреестра, нотариусы, судьи, адвокаты и сотрудники правоохранительных органов, - полностью игнорирует проблему долевого рейдерства в сфере жилой недвижимости.

VIII. СХЕМЫ ДОЛЕВОГО РЕЙДЕРСТВА

Схема захвата отдельных квартир, индивидуальных домов, комнат в коммунальных квартирах, принадлежащих гражданам на правах общей долевой

собственности, заключается в незаконном приобретении не выделенной в натуре доли в квартире посторонним лицом, рейдером, при помощи нотариусов, заверяющих данные беспредметные договоры купли-продажи доли в праве и регистраторов Росреестра, регистрирующих право собственности рейдеру.

Законодательство не позволяет приватизировать доли в праве на квартиру, поскольку они не являются помещением (ст.15, 16 ЖК РФ). Закон о приватизации позволяет передавать в собственность только квартиры в индивидуальную или общую собственность – долевую либо совместную, при согласии всех зарегистрированных в помещении лиц.

Однако после регистрации права общей долевой собственности на отдельную квартиру, не подлежащую коммунальному заселению, выделяющийся сосособственник квартиры, нарушая нормы ст. 252 ГК РФ, права других совладельцев квартиры, игнорируя отсутствие возможности выделить долю в натуре, продаёт долю в праве постороннему лицу, ссылаясь на нормы ст. 250 ГК РФ.

Компании недвижимости, риэлторы, нотариусы вводят граждан в заблуждение, заверяют выделяющегося сосособственника, что продажа доли в праве постороннему лицу законна, если совладельцы откажутся от преимущественного права покупки доли в праве на квартиру по нормам ст. 250 ГК РФ.

Доля в праве может оказаться в залоге у микрофинансовых организаций.

Подмена законодательных норм и порочное правоприменение приводит к конфликту рейдера и проживающих в квартире сосособственников.

Рейдер не может считаться сосособственником проживающих в квартире совладельцев, членов одной семьи, поскольку не приобрел квартиру в общую долевую собственность по соглашению со всеми её участниками (п.1 ст.246 ГК РФ, ст. 247 ГК РФ).

В силу статьи 308 ГК РФ приоритетные собственники, не являющиеся стороной договора продавца доли в праве и рейдера, не несут никаких обязательств перед посторонним лицом, приобретшим долю в праве, не являющуюся жилым помещением. Жилищные отношения между ними не возникают. Проживающие в квартире люди, сосособственники имеют право не впускать постороннее лицо в квартиру даже при наличии у него выписки о праве собственности на долю в праве на квартиру.

Рейдер не имеет права вселяться в квартиру в отсутствие соглашения с ранее вселёнными в квартиру и проживающими в ней совладельцами помещения.

Продавец доли не имеет права вселять рейдера в квартиру после продажи доли в праве, поскольку уже не является собственником, а у рейдера отсутствует соглашение о пользовании квартирой с приоритетными собственниками.

Для вселения постороннего лица необходимо решение суда.

Судебная практика противоречивая.

Суды часто отказывают рейдерам во вселении и определении порядка пользования, ссылаясь на невозможность выдела доли в натуре в квартире, на невозможность совместного пользования квартирой, не предназначенной для коммунального заселения, на злоупотребление правами посторонним лицом, приобретшим на рынке недвижимости дешёвый неликвид в виде доли в праве на отдельную квартиру или комнату в коммунальной квартире.

Доля в праве на квартиру на рынке недвижимости стоит на 50-70% ниже рыночной стоимости, которую можно получить при продаже всей квартиры с распределением полученной суммы между собственниками пропорционально величине их доли в праве на квартиру.

Покупка рейдером доли в праве на квартиру по низкой цене, затем принуждение проживающих в квартире собственников посредством создания невыносимых условий проживания, выставить квартиру на продажу, либо выкупить у рейдеров его долю по завышенной цене, либо продать рейдеру долю в праве по заниженной цене, является основой получения сверхдохода от данной незаконной деятельности на рынке недвижимости.

Долевым рейдерством в сфере жилой недвижимости занимаются различные социальные группы, частные организации, сотрудники госструктур: банки через организацию и финансирование компаний недвижимости, микрофинансовых организаций, риэлторы, адвокаты, юристы, сотрудники правоохранительных органов, маргиналы, сотрудники социальных служб, департаментов городского имущества, психиатрических клиник.

Для сбора информации криминальные структуры создают, не только компании недвижимости, но и общественные некоммерческие организации, позволяющие им под видом помощи пострадавшим от действий «долевых рейдеров» выяснять обстоятельства перехода прав собственности на долю постороннему лицу, связаться с ним для дальнейших действий по принуждению граждан к кабальной сделке.

На сегодняшний день люди, заработавшие на квартирном рейдерстве теневой капитал, начинавшие с того, что сами ходили с болгарками и вскрывали двери квартир, вселяясь и издеваясь над гражданами, - открывают различные коммерческие компании с различными видами деятельности, в том числе в области жилой недвижимости.

В основном специализируются на недвижимости и на юридических консультациях, открывают микрофинансовые организации, что даёт возможность получить информацию о проблемной жилой недвижимости, находящейся как в общей, так и в индивидуальной собственности.

Рейдеры для вселения и создания невыносимых условий для совладельцев отдельных квартир, находящихся в общей долевой собственности российских семей, используют в крупных городах в основном приезжих из других регионов России и стран СНГ. Это так называемые «прокладки» - мужчины и женщины с криминальным прошлым, вышедшие из тюрем, люди без семьи, маргиналы, многодетные семьи, где детей вовлекают в действия, наносящие вред основным первоначальным совладельцам жилья, дети многодетных матерей, находящихся в заключении, дети из детских домов, семьи с детьми-инвалидами. Им поручается оплачиваемая работа по созданию невыносимых условий для людей, проживающих в квартире или индивидуальном доме.

Закон о микрофинансовых организациях породил ещё один вид отъёма жилья у граждан через заём денежных средств под залог недвижимости с широким набором схем мошенничества. Отнимают как квартиры, так и не выделенные в натуре доли в праве на квартиру. Как правило, в такие организации обращаются люди, которые в силу возраста, неопытности или психических отклонений не могут оценить рисков

подобных операций. Их родные оказываются перед свершившимся фактом, о котором ничего не подозревали, с незнакомыми людьми в своих квартирах, либо узнают, что их близкий человек потерял жильё, которое они ему приобрели ранее.

В антиобщественном поведении квартирных рейдеров выражается их пренебрежение и презрение к нравственным и моральным нормам, традициям, существующим в обществе, презрение к закону. Они сознательно и умышленно нарушают закон и культурные нормы, издевательство и травля людей доставляют им удовольствие. Более того, они гордятся своими действиями по вымогательству, безнаказанность и поддержка государства делает их агрессивными.

Мотивом и целью их действий является быстрое получение дохода, презрение к труду. Их непыльная работа заключается в захвате всей квартиры, воровству и порче имущества. Они издеваются над людьми, пользуясь их мебелью, вещами, продуктами в холодильнике, бьют сантехнику. Рейдеры намеренно льют воду, расписывают стены, обрывают обои, льют клей на пол, разбрасывают по квартире помои, оскорбляют, угрожают физической расправой, применяют физическое насилие. Врываясь в квартиры рейдеры, сразу заводят якобы бригаду рабочих, которые начинают делать ремонт, вскрывая полы, увозят сантехнику, демонтируют окна и двери.

Рейдеры используют известный манипулятивный приём превращения жертвы в виновное лицо, утверждая, что проживающие в квартире люди сами виноваты в том, что их родственник, член семьи продал долю в праве посторонним лицам, так как они плохие родители, неблагодарные дети, недостойные братья и сёстры, а бывший супруг или супруга продавца доли просто монстры, замучившие ранее свою половину.

Они, в судах вместе со своими доверенными лицами, оскорбляют, обвиняют людей в неадекватности, психических отклонениях, алкоголизме, наркомании, в том, что они сами виноваты, что долю их родственники продали посторонним лицам, используя психологическое насилие и прямую клевету.

Приёмы и методы рейдеров совершенно идентичны в различных городах России. Типичны угрозы убийством, физической расправой, клевета, оскорбления, порча вещей, кражи документов и личных вещей, угрозы изъятием детей из семьи.

Жертвы квартирных рейдеров, включая детей и пожилых людей, испытывают тяжелые эмоциональные потрясения и запредельные хронические стрессы, обусловленные пребыванием в крайне некомфортной среде, представляющей опасность для жизни, здоровья.

Не удовлетворены их базовые потребности – потребность в безопасности и жилище. Человек не получает помощи от государства, в функции которого входит защита гражданина от подобных обстоятельств, он постоянно находится в опасности и в конфликтной ситуации. Не все столкнувшиеся с посторонними лицами в своей квартире, несправедливостью судебных решений и бездействием правоохранительных органов, справляются с подобной ситуацией.

Как отмечают специалисты, охранение психического здоровья граждан на данный момент должно стать задачей № 1 для нашей страны с учетом всех проблем в психиатрии. Отмечается, что депрессия стала тихой эпидемией, поражающей все социальные слои общества, согласно прогнозам, депрессия станет второй причиной нетрудоспособности населения после ишемической болезни

сердца. Проблема диагностики и лечения депрессивных расстройств выходит за рамки психолого-психиатрических дисциплин и становится общемедицинской.

Причины стресса можно ликвидировать не только и не столько лекарствами, а путём оздоровления общественных и экономических отношений, искоренением преступности и коррупции. Проблема особенно обострилась на фоне эпидемии коронавируса, и с началом Специальной Военной операции по денацификации на Украине. Существует угроза как захвата квартир погибших в ходе проведения СВО, так и освоение рейдерами новых территорий России.

Системная проблема долевого рейдерства в сфере жилой недвижимости углубляет социальный раскол в российском обществе и препятствует достижению общественного согласия.

IX. ОБЩЕСТВЕННОЕ МНЕНИЕ

СМИ на протяжении более 10 лет чуть ли не еженедельно показывают всё новые случаи жестких захватов отдельных квартир жителей городов рейдерами.

Все граждане считают квартирное рейдерство недопустимым, диким, незаконным, нарушающим права и законные интересы людей, базовые моральные и нравственные устои общества, семейные традиции, разрушающим государство и доверие к государственным структурам.

Особенно циничны ответы пострадавшим от действий рейдеров людям депутатов Государственной Думы Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, других государственных структур, которые прямо поддерживают доленое рейдерство в сфере жилой недвижимости, ссылаясь на невозможность изъятия из гражданского оборота долей, находящихся в праве и не являющихся недвижимостью.

По мнению, например, правового управления Госдумы РФ «для этого нет достаточных оснований». Оказывается, нарушение действующего закона, конституционных прав граждан, криминализация рынка недвижимости, нарастание протестных настроений в обществе спровоцированных ухудшением жилищных условий, а то и потерей жилья, не являются «достаточными основаниями» для приведения действий уполномоченных органов в соответствие с законом.

Юридическому сообществу, прямо поддерживающему квартирное рейдерство, недопустимо, игнорируя ценностные и морально-этические установки подавляющего социального большинства, навязывать ложную законодательную нормативность, отрицающую или ставящую под сомнение базовые ценности общего блага, важнейшей из которых является само право, которое игнорируется представителями государственных структур, призванных охранять право.

Документальный фильм Аркадия Мамонтова «Чёрные риэлторы» о доленом рейдерстве в Санкт-Петербурге рассказывает, как 30 человек, пострадавших от одной организованной группы, добились возбуждения уголовного дела и доведения его до суда. Однако доли были вновь перепроданы, передарены другим рейдерам, суды принудили потерпевших выплачивать компенсацию рейдерам за пользование их долей в праве на квартиру, не являющейся недвижимостью.

Александр Карпов снял фильм «Осторожно мошенники. Кривая доля» в 2013 году и на протяжении многих лет обращается к данной теме, как и другие

журналисты. Возмущённые действиями рейдеров зрители оставляют в соцсетях гневные комментарии не только в адрес рейдеров, но и в адрес руководства страны, допустившего возникновение криминального бизнеса.

Из бесед с потерпевшими, анализе мнений и комментариев к телесюжетам граждан следует, что:

Производя незаконную регистрацию перехода права на «долю в праве» на отдельную квартиру посторонних лиц, не входящих в круг собственников квартиры, Росреестр с помощью нотариата от имени государства занимается вымогательством и принуждением к сделке, принуждает собственников квартиры к заключению соглашения о пользовании квартирой с посторонними лицами, что противоречит закону, используя долевых рейдеров как инструмент вымогательства, к которому впоследствии присоединяются суды.

Ст. 422 ГК РФ запрещает принуждение к заключению договора.

Следствием этих противозаконных действий Росреестра является принуждение судами собственников квартир выплачивать рейдерам компенсацию за пользование отсутствующей "долей в квартире", якобы принадлежащей рейдерам.

Закон ст. 606, 607 ГК РФ, запрещает аренду долей в праве, то есть долю сдавать в аренду нельзя, но, **по мнению судов, получить компенсацию за не сданную в аренду отсутствующую в квартире долю, находящуюся в праве - можно.** Данная судебная практика стала складываться с 2019 года как реакция на привлечение долевых рейдеров к уголовной ответственности за использование физического и психологического насилия.

Суды прямо содействуют долевым рейдерству в вымогательстве и получении необоснованного дохода от противоправной деятельности с помощью судебных решений. Абсурдность и неадекватность происходящего в судах, где считается естественным сдавать в аренду (пользование) ПРАВО, усиливает недоверие к судебной системе и государству в целом.

Председатель Конституционного суда Валерий Зорькин сказал:

«Основная проблема нашей судебной системы, которая пока что не решена в ходе реформы, - это *низкий уровень общественного доверия* к судьям, к суду как правовому институту и к национальной юрисдикции в целом.

Общественное доверие к правосудию – ключевой интегральный индикатор качества судебной системы. Понять реальные причины, способствующие снижению этого показателя, честно их сформулировать и выработать меры по их преодолению – в этом, в конечном итоге, и состоит суть проводимой в стране судебной реформы».

На сегодняшний день выносимые судьями решения, поддерживающие квартирных рейдеров, направленные против добросовестных граждан, часто социально незащищённых, противоречащие действующему законодательству, углубляют социальный раскол.

Прибыль государства за счёт оборота долей ничтожна, по сравнению с убытками, которые государство несёт при получении людьми, незаконно зарегистрированными на долях, пособий, социальных выплат, а также задолженностей по коммунальным платежам, нагрузки на суды и правоохранительную систему, медицину.

Выгодополучателями оборота долей в праве на рынке недвижимости являются только коммерческие, политические структуры, криминальные структуры.

Часто, помимо группировок, занимающихся долевым рейдерством, выходцами из которых являются жители Перми, Тольятти, Екатеринбурга и других городов, формируются этнические группировки жителей Кавказа, дагестанские группы, что приводит к нарастанию межэтнических и межконфессиональных конфликтов.

В увеличении оборота долей в праве собственности (при которой доля отчуждается постороннему лицу) не заинтересовано ни государство, объявившее войну коммунальным квартирам ещё в 1957 году, ни общество, защищающее права одной семьи, детей, право на жилище.

С одной стороны, незаконный оборот долей в праве на неделимое жилое помещение, не подлежащее коммунальному заселению, ведет к увеличению количества пострадавших от деятельности квартирных рейдеров. С другой стороны, такие продажи часто используются в схемах минимизации налогообложения - с целью занижения налогооблагаемой базы при продаже квартиры; завышения искусственным образом размера имущественного вычета, на который имеет право покупатель доли.

Увеличение количества пострадавших от долевого рейдерства ведет к возрастанию нагрузки на правоохранительную, судебную системы - конфликт может длиться десятилетиями. При этом неизбежно происходит снижение эффективности деятельности пострадавших граждан, жизненный уклад которых полностью разрушен.

Граждане пишут в соцсетях, что «передача доли в праве посторонним лицам без передачи недвижимости - это программа, закинутая сюда Западом по развалу страны таким простым методом: вселяйте в отдельные семейные квартиры посторонних, которые будут бесчинствовать и уничтожать частную собственность, и на выходе получите сломанные семьи, искалеченных людей, измотанных судебными процессами, возмущенных неправосудными решениями, что приведет к гибели общества, поскольку часть людей будет раздавлена морально, а в отдельных случаях физически уничтожена, другая часть будет генератором протестных настроений. Рано или поздно эти процессы приведут к массовым беспорядкам, выплеску агрессии, митингам, демонстрациям, направленным на смену власти.

Во всем этом просматриваются признаки управляемого хаоса. Эти технологии были разработаны американскими теневыми кукловодами. Об управляемом хаосе говорил Бжезинский. Сюда же, что называется "в строку", ложится ювенальная юстиция, работающая на развал семьи и забивающая последний гвоздь в крышку гроба, в котором хоронят традиционную семью и семейные ценности, их деятельность «инспирируется из-за рубежа и направлена на изменение политического строя в России».

«Выкуп права – «доли в праве» у рейдера или выплата компенсации за пользование «долей в квартире», которой нет, или «долей в праве» - нематериальным объектом, а фактически записью в ЕГРН, – является абсурдом, так как у рейдера не возникает никаких прав собственности на недвижимость. Без соглашения с совладельцами недвижимости, находящейся в общей собственности, у рейдера не возникает права пользования и владения квартирой (ст. 246, 247 ГК РФ),

что противоречит триединству понятия «собственность», включающего в себя право пользования, право владения и право распоряжения (ст. 209 ГК РФ).

Выкупать у рейдера запись в ЕГРН, сделанную Росреестром в нарушение действующего законодательства, - значит потакать Росреестру в нарушении им закона, закреплять практику неправосудных решений судов, встающих на защиту интересов рейдеров и покрывающих противозаконные действия Росреестра».

Или люди в комментариях пишут:

«Зарегистрированный Росреестром переход доли вещного права постороннему лицу, не входящему в круг собственников квартиры, выступающей в обороте единым неделимым объектом вещных прав, без передачи вещи - недвижимости - противоречит существу вещного права. Вещное право следует за передачей вещи и не является самостоятельным объектом гражданских правоотношений.

Производя регистрацию перехода доли вещного права, без передачи вещи, в то время как вещное право должно переноситься на индивидуально определенную вещь, Росреестр создает ситуацию, при которой вещное право не перенесено ни на что, но у постороннего лица возникают претензии на квартиру, которую ему никто не передает по договору.

Таким образом Росреестр понуждает собственников квартиры к заключению соглашения о пользовании квартирой с посторонними лицами, что противоречит закону. Ст. 422 ГК РФ запрещает понуждение к заключению договора.

Следствием этих противозаконных действий Росреестра является понуждение судами собственников квартир выплачивать рейдерам компенсацию за пользование якобы "долей в квартире", якобы принадлежащей рейдерам.

Суды подменяют понятие "доля в праве" на "доля в квартире", нарушая Федеральный закон N 218 от 13.07.2015. "Доля в праве" не является вещью, частью квартиры и недвижимостью. На доли поделено право, а не недвижимость. Право не является недвижимостью.

Таким образом, выкуп права - доли в праве у рейдера - является абсурдом, так как у него не возникает никаких прав на недвижимость».

Общество в целом и столкнувшиеся с квартирным рейдерством люди, называют это явление социальным терроризмом, социальным геноцидом, что соответствует этим понятиям, поскольку людей изгоняют из их дома, создавая невыносимые условия проживания, они не имеют возможности в таких условиях работать, отдыхать, воспитывать и рожать детей.

Х. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Согласно исследованию подкомиссии Общественной Палаты Российской Федерации по проблемам противодействия коррупции 2006 года, на основании которого была выпущена памятка о действиях при угрозе рейдерства, прошедшая согласование в Генеральной прокуратуре РФ, МВД России, с Уполномоченным по правам человека в РФ, в Совете Президента РФ по содействию развитию институтов гражданского общества и правам человека, одобренная представителями православной, исламской и иудаистской конфессий, захват недвижимости является одной из разновидностей рейдерства.

Особенностью рейдерства является противозаконный захват имущества с использованием коррумпированности чиновников и применением силы.

Рейдерство, основанное на захвате жилых помещений, не подлежащих коммунальному заселению, через приобретение доли в праве на квартиру, отдельными лицами, использующими коррумпированность определённых структур власти и управления, является социальной и политической проблемой, требующей немедленного разрешения.

В Государственную Думу Российской Федерации был внесён Московской городской Думой законопроект **№42326-8**, поддержанный всеми депутатами МГД (при двух воздержавшихся депутатах-навальнистах), редактором которого является депутат и журналист Наталия Метлина.

Законопроект направлен на защиту действующего законодательства, на защиту прав граждан и на прямой запрет продажи не выделенных в натуре долей в праве на квартиры, не подлежащие коммунальному заселению, посторонним лицам.

Были выявлены пробелы в законах, приводящие в противоречивой судебной практике, выявлена системная проблема особой коррупционной формы рейдерства в сфере жилой недвижимости в результате которой на протяжении последних 20 лет отдельные квартиры горожан, не подлежащие коммунальному заселению, превращаются в ночлежки, где проживают люди, не связанные родством, несмотря на то, что с 1957 года по сегодняшний день в России проектируются и строятся только квартиры, предназначенные для проживания семьи или индивидуальные.

Рассмотрение и принятие закона тормозится Павлом Крашенинниковым, что вызвало возмущение общественности, которая считает, что депутат поддерживает антисемейные ценности.

Законопроект Наталии Метлиной **№42326-8**, способный навсегда покончить с квартирным рейдерством, обоснован следующим:

Цель внесения уточнений и дополнений в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее - ГК РФ) - предотвращение совершения сделок отчуждения собственниками общего долевого имущества, в результате которых не выделенная в натуре доля в праве на неделимый объект собственности переходит к посторонним лицам в нарушение прав и законных интересов совладельцев.

Это приводит к невозможности использования собственности в соответствии с её назначением, к необоснованному снижению её стоимости на рынке, к криминализации рынка недвижимости.

Авторами законопроекта выявлена проблема незаконных захватов неделимого имущества, находящегося в общей долевой собственности: от автомобилей до квартир посемейного проживания, комнат в коммунальных квартирах, основанная на незаконном приобретении посторонними лицами не выделенной в натуре доли в праве на неделимое имущество различных видов с последующим силовым незаконным захватом всего имущества, с применением различных способов принуждения к кабальной сделке, имеющих признаки уголовных преступлений.

Проблема носит системный характер, связана с порочным правоприменением, отсутствием единой практики нотариата, судов, правоохранительных органов, Росреестра.

Правонарушения возникают при разделе наследства, совместной собственности супругов и общей долевой собственности членов семьи. Особенно острой является проблема распоряжения не выделенными в натуре долями в общей долевой имуществе в виде отдельной квартиры посемейного заселения, индивидуального дома, комнаты в коммунальной квартире.

Законопроектом предлагается внести уточнения и дополнения во взаимосвязанные статьи ГК РФ о нормах и правилах распоряжения совладельцами неделимой общей долевой собственностью.

Правоприменительная практика распоряжения не выделенными в натуре долями в праве на неделимое имущество приводит к нарушению прав совладельцев при незаконном отчуждении доли постороннему лицу.

В обоснование законности сделки недобросовестные сособственники ссылаются на нормы пункта 2 статьи 246 и статью 250 ГК РФ, игнорируя правила распоряжения не выделенными в натуре долями, закрепленные в статье 252 ГК РФ.

На этом основании создан и активно реализуется механизм силового захвата жилых помещений путем отчуждения доли постороннему лицу, не являющемуся собственником, с целью принуждения других собственников к продаже всего объекта целиком или выкупа их доли по заниженной цене.

Рейдеры без решения суда об определении порядка пользования или вселения вероломно вламываются в квартиры граждан, создают невыносимые условия проживания, угрожают физической расправой, портят имущество, используют несовершеннолетних в подобных криминальных операциях, нарушают права несовершеннолетних, проживающих в данном жилом помещении.

Данная ситуация провоцирует рост коррупции в государственных органах, протестные настроения, социальную напряженность и недоверие к власти, увеличивает нагрузку на бюджеты городов в связи с регистрацией на купленных рейдерами долей бесчисленного количества получателей социальных выплат, пенсионеров, несовершеннолетних, противоречит указам Президента Российской Федерации и государственным программам по ликвидации коммунального заселения и улучшению жилищных условий россиян. Пандемия коронавируса показала, какую угрозу жизни и здоровью приоритетных собственников несет подселение к ним в семьи посторонних граждан.

По нормам статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора: границы продаваемой доли в объекте недвижимости, ее кадастровый номер и кадастровая стоимость (статья 554 ГК РФ). Однако Росреестр регистрирует сделки отчуждения посторонним лицам долей без учета указанных выше условий. Законопроектом предлагается устранить и этот пробел в законодательстве.

Также в целях предотвращения злоупотреблений при реализации долей в общей долевой собственности в жилых помещениях посемейного проживания проектом федерального закона «О внесении изменений в часть первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации» предлагается запретить отчуждение долей в жилых помещениях посемейного проживания третьим лицам, не являющимся собственниками данного жилого помещения.

Отчуждение возможно только между собственниками либо путем продажи объекта целиком с последующим разделом денежных средств пропорционально долям собственников.

Законопроект предусматривает внесение изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК) следующие изменения:

1) пункт 4 статьи 133 изложить в следующей редакции:

«4. Отношения по поводу долей в праве собственности на неделимую вещь, в том числе при осуществлении прав владения, пользования, распоряжения такой вещью, при разделе наследства, регулируются правилами статей 252, 1168 настоящего Кодекса.»;

2) пункт 2 статьи 209 дополнить абзацем следующего содержания:

«Собственник доли в праве на делимое общее имущество осуществляет владение, пользование и распоряжение своей долей по правилам пунктов 1 и 2 статьи 246. Собственник доли в праве на неделимое имущество осуществляет владение, пользование и распоряжение своей долей по правилам статей 133 и 252.»;

3) статью 246 дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3. Участник долевой собственности в имуществе, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона, реализует свои права на распоряжение долей с соблюдением правил, предусмотренных статьей 252 настоящего Кодекса.»;

4) в статье 250:

а) абзац первый пункта 1 дополнить предложением следующего содержания: «Продажа постороннему лицу не выделенной в натуре доли в общей собственности на жилое помещение, являющееся неделимым объектом недвижимости, не допускается.»;

б) абзац второй пункта 2 после слов «недвижимое имущество» дополнить словами «, в том числе выделенную в натуре долю в праве собственности на жилое помещение.»;

5) в абзаце втором пункта 4 статьи 252 слово «незначительна,» исключить.

Законопроект предусматривает внесение изменений в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации следующие изменения:

Статья 2

1) абзац первый статьи 554 дополнить словами «, кадастровый номер объекта, площадь объекта»;

2) в статье 558:

а) пункт 1 дополнить словами «и наличие нотариально заверенных согласий этих лиц на такую продажу»;

б) дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4. Существенным условием договора продажи доли в праве общей собственности на жилое помещение является описание границ выделенной в натуре доли, указание ее площади и кадастрового номера, за исключением случаев продажи доли в праве общей собственности на жилое помещение другому участнику долевой собственности на данное жилое помещение. При невозможности выделения доли в праве общей собственности на жилое помещение в натуре выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками

долевой собственности с соблюдением правил, предусмотренных статьей 252 настоящего Кодекса.

Договор продажи не выделенной в натуре доли в праве общей собственности на жилое помещение постороннему лицу, не являющемуся членом семьи или близким родственником (статьи 2 и 14 Семейного кодекса Российской Федерации), является ничтожным.»;

3) пункт 2 статьи 576 дополнить абзацами следующего содержания:

«Дарение не выделенной в натуре доли в праве общедолевой собственности на жилое помещение постороннему лицу, не являющемуся членом семьи или близким родственником (статьи 2 и 14 Семейного кодекса Российской Федерации), не допускается.

Существенным условием договора дарения жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его получения одаряемым, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование подаренным жилым помещением и наличие нотариально заверенных согласий этих лиц на такое дарение.

Положения настоящего пункта не распространяются на случаи дарения, совершаемые между близкими родственниками.».

Согласно проведённым опросам и интервью, законопроект поддерживается гражданами и общественными группами пострадавшими от рейдерства людей.

В связи с этим применительно к проектируемым положениям они считают необходимым отметить следующее.

Согласно п. 1 ст. 4 Гражданского кодекса РФ акты гражданского законодательства обратной силы не имеют, вместе с тем в абз. 2 этого же пункта законодателю предоставлено право придавать гражданскому закону и обратное действие. Обратная сила закона, как правило, применяется в отношениях между государством и гражданами, причем делается это в интересах граждан.

Согласно анализу проблемы квартирного рейдерства, выявлено, что именно государственные структуры являются источником проблемы рейдерства в сфере жилой недвижимости: регистраторы Росреестра, нотариусы, судьи, сотрудники правоохранительных органов, исполнителями рейдерских захватов жилой недвижимости в виде отдельных квартир, индивидуальных домов, комнат в коммунальной квартире, являются организованные криминальные группы.

Законопроект имеет все признаки ретроактивного закона, поскольку действия данного закона направлены на правоотношения, при котором новый закон предполагается уже существовавшим в момент возникновения правоотношения, что подтверждается противоречивой судебной практикой, согласно которой при единообразных обстоятельствах перехода права на не выделенную в натуре долю в праве постороннему лицу:

- суды признавали ничтожными, незаключёнными сделки по продаже/дарению не выделенных в натуре долей в квартирах, не подлежащих коммунальному заселению, посторонним лицам;

- суды отказывали посторонним лицам во вселении в отдельные квартиры, индивидуальные дома, комнаты посемейного заселения;

- суды отказывали в признании ничтожными, незаключёнными сделок по продаже/дарению не выделенных в натуре долей посторонним лицам, ранее не входившим в круг совладельцев, приобретших квартиру в общую долевую собственность, а не долю в праве.

- суды вселяли посторонних лиц в отдельные квартиры, индивидуальные дома, комнаты посемейного заселения.

В качестве обоснования вынесенных противоречивых решений суды ссылаются на взаимосвязанные статьи Гражданского кодекса Российской Федерации 133, 247, 250, 252, 432, 554, 556, 558, как при вынесении решений о вселения рейдеров в жилые помещения, так и для отказа посторонним лицам во вселении, как для признания сделок ничтожными, незаключёнными, так и отказывая в таком признании.

Принятие данного закона с обратным действием улучшит положение людей не только в сохранении своего жилья, семейных ценностей, безопасности детей, но в том числе повысит доверие граждан к государственным структурам, послужит единообразию применения законодательных норм, снизит социальную напряжённость в обществе и протестные настроения.

Согласно общему принципу принятия законов с обратной силой, они должны быть направлены исключительно на улучшение процесса правоотношений для граждан РФ. Исходя из этого, ретроактивные законодательные положения могут быть применены во всех сферах права, если при этом не ухудшают положение дел для участников конкретных правоотношений.

Также представляется целесообразным внесение уточнений и дополнений в статью 247 ГК РФ о нормах пользования и владения общей долевой собственностью при невозможности использования вещи всеми совладельцами в соответствии с её назначением.

На сегодняшний день популярна схема завладения недвижимостью через покупку посторонним лицом доли в праве на квартиру, не подлежащую коммунальному заселению, последующим обращением в суд с иском о вселении. Суд отказывает во вселении в квартиру, но удовлетворяет требование о выплате компенсации за пользование долей в нарушение закона, не предусматривающего аренду не выделенных в натуре долей, выплачивать компенсацию граждане по неправосудному решению суда обязаны, так как приставы выставляют квартиру на торги без предупреждения.

Уточнение ст. 247 ГК РФ по отношению к неделимым объектам жилой недвижимости позволит избежать возникшей противоречивой судебной практики, в результате которой судебные решения принимаются как в пользу квартирных рейдеров (вселение рейдеров, выплата компенсации рейдерам за пользование долей), так и в защиту прав приоритетных совладельцев квартиры (отказ во вселении рейдерам, отказ в выплате компенсации рейдерам за пользование долей), и приведёт к единообразию применения данной нормы судами.

На основании вышеизложенного, общественные организации, группы активных граждан, концептуально поддерживая принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации», предлагают учесть указанные выше предложения при его доработке.

ИСТОЧНИКИ:

1. Конституция Российской Федерации
2. <http://www.ksrf.ru/ru/News/Speech/Pages/ViewItem.aspx?ParamId=70>
Выступление председателя КС РФ Валерия Зорькина 25.11.2014 в МГУ
3. Гражданский кодекс Российской Федерации
4. Семейный кодекс Российской Федерации
5. Жилищный кодекс Российской Федерации
6. Гражданско-процессуальный кодекс Российской Федерации
7. Уголовный кодекс Российской Федерации
8. Методические рекомендации по проведению правовой и антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований (с иллюстрацией на конкретных примерах): – М.: ФБУ НЦПИ при Минюсте России, 2017. 56 с. ISBN 978-5-901167-58-8
9. Решение № 2-1596/2014 2-1596/2014~М-1471/2014 М-1471/2014 от 29 июля 2014 г. (прокурор расторг договора купли-продажи микродолей)
10. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. N 14 г. Москва от "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"
11. Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. N 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 1998. N 8. Ст. 963. Не может быть объектом договора такое помещение, которое не представляет собой самостоятельного объекта недвижимого имущества. (Определение ВАС РФ от 20 сентября 2010 г. N ВАС-10364/10 по делу N А43-14227/2009-17-346).
12. Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 29 марта 2021 г. № 305-ЭС18-3299 (8) по делу № А40-25142/2017 Суд отменил вынесенные ранее судебные решения, поскольку принятое судами решение ухудшило положение совместно проживавшего с должником наследника в отсутствие к тому законных оснований (квартира по сути могла стать коммунальной при реализации доли на торгах за долги).
13. Обобщение правовых позиций межгосударственных органов по защите прав и свобод человека¹ и специальных докладчиков (рабочих групп), действующих в рамках Совета ООН по правам человека, по вопросу защиты права лица на уважение частной и семейной жизни, жилища. (2019 г. Управление систематизации законодательств и анализа судебной практики Верховного Суда Российской Федерации).
14. Письмо Росреестра от 01.03.2013 N 14-исх/01791-ГЕ/13 «О государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом»
15. «Современные проблемы права собственности и иных вещных прав на жилые помещения» Крашенинников П.В. Автореферат. Москва 1997 г.

16. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 24 августа 1993 года N 8 (в редакции от 25 октября 1996 года)
17. Постановление Пленума Верховного суда РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22
18. ПОСТАНОВЛЕНИЕ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 21 декабря 2011 г. N 30-П
19. Определение Конституционного Суда РФ от 21 декабря 2000 г. N 274 "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Ореховой Натальи Петровны на нарушение ее конституционных прав положениями статей 135 и 136 Жилищного кодекса РСФСР"
20. Определение ВАС РФ от 4 февраля 2009 г. N 114/09.
21. Определения Верховного суда РФ от 22 июня 2004 по делу №5—В04-68
22. Определения Верховного суда РФ от 09 марта 1999 года по делу №9-И98-9
23. Определения ВАС РФ от 03.07.2009 г. №ВАС-7466/09
24. Определения ВАС РФ от 31.05.2011 г. №ВАС-6292/11
25. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. N 25 г. Москва "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"
26. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 30.12.2020) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 23.03.2021)
27. Обобщении Московского областного суда от 01.06.2010 "Обобщение практики рассмотрения дел Президиумом Московского областного суда за 2009 год"
28. Апелляционное определение № 33-5949/2015 от 3 июня 2015 г. по делу № 33-5949/2015 Самарского областного суда
29. Апелляционное определение Московского городского суда по делу № 33-24949/2020
30. Апелляционное определение СК по гражданским делам Свердловского областного суда от 12 июля 2012 г. по делу N 33-8406/2012.
31. Кассационное определение СК по административным делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 11 декабря 2019 г. по делу N 8а-2231/2019
32. Апелляционное определение СК по административным делам Брянского областного суда от 29 апреля 2019 г. по делу N 33а-1662/2019
33. Апелляционное определение СК по административным делам Ленинградского областного суда от 03 мая 2018 г. по делу N 33а-2306/2018
34. Апелляционное определение СК по гражданским делам Суда Ханты-Мансийского автономного округа от 20 февраля 2018 г. по делу N 33-1067/2018

35. Апелляционное определение СК по гражданским делам Ростовского областного суда от 01 сентября 2016 г. по делу N 33-15265/2016
36. Апелляционное определение СК по административным делам Челябинского областного суда от 16 мая 2016 г. по делу N 11а-6830/2016
37. Апелляционное определение СК по гражданским делам Свердловского областного суда от 12 июля 2012 г. по делу N 33-8406/2012.
38. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 13 ноября 2018 №18-КГ18-186, судьи: Горшков В.В., Асташов С.В., Романовский С.В.
39. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 11 мая 2019 №4-КГ19-5, судьи: Кликушин А.А., Горохов Б.А., Юрьев И.М.
40. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 11 июня 2019 N 4-КГ19-18, судьи: Горшков В.В., Гетман Е.С., Марьин А.Н.
41. Определения Верховного Суда РФ от 18.07.2017 N 5-КГ17-109
42. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем"
43. Головинский районный суд г. Москвы дело №02-0108/2020
44. Головинский районный суд г. Москвы дело №2-301/18.
45. Головинский районный суд г. Москвы дело 2-2600/18.
46. Участок мирового судьи № 211 г. Москвы дело №2-30/16 от 01.04.2016
47. Гагаринский районный суд г. Москвы гр. дело №2-2802/2019
48. Апелляционное определение коллегии по гражданским делам МГС судебной коллегии по гражданским делам МГС, дело №33-39371/2019
49. Гагаринский районный суд г. Москвы дело № 2-176/2017
50. Гагаринский районный суд г. Москвы дело №2-3827/2019 выселение кошек
51. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда, дело №33-13815/2020 от 16.07.2020
52. Люблинский районный суд г. Москвы дело №2-0841/2017
53. Бабушкинский районный суд г. Москвы дело №1655/18
54. Гагаринский районный суд г. Москвы дело № 02-4113/2016 от 27.06.2016
55. Черемушкинский районный суд г. Москвы дело № 2-415/20 от 13.01.2020
56. Определение Верховного Суда РФ №5-КГ14-109 от 21 октября 2014 года
57. Кунцевский районный суд г. Москвы дело № №2-487/08
58. Кунцевский районный суд г. Москвы дело № 2-1142/08
59. Ответ Росреестра 13.04.2021 №13/1-00039/21 на вх. №ОГ-10411 от 31.03.2021
60. Ответ Росреестра 11.01.2019 №51-476/2019 на вх. №3563757 от 28.12.2018
61. Ответ Росреестра 28.01.2019 № 03-333/2019 на вх. от 14.01.2019
62. Ответ Росреестра 30.12.2019 №51-7429/2019 на вх. от 28.11.2019 №181891/2019
63. Ответ Росреестра 26.12.2018 № 51-25532/2018 на вх. от 12.12.2018 № б/н

64. Ответ Росреестра 11.06.2020 №14-07072/20 на вх. от 14.05.2020 № ОГ-4472/20
65. Ответ Росреестра 18.12.2012 №14-5706/12 на вх. от 21.11.2012
66. Ответ Росреестра от 27.03.2020 № 9732-ОГ/07 на вх. от 26.02.2020 № 134648
67. Ответ Росреестра от 18.12.2018 №03-3959/2018 вх. нет
68. Ответ Росреестра от 05.03.2021 № 15-1470/2021 на вх. 29.01.2021 б/н
69. Ответ Росреестра по Санкт-Петербургу от 11.12.2020 № 2-03332Z-1 на вх. от 04.11.2020 б/н
70. Ответ Росреестра от 26.11.2020 № 1-03014 на вх. 7р-2020 от 19.10.2020
71. Ответ Росреестра от 15.03.2021 № 5915/2021 на вх. от 25.02.2021 №14-02732/21
72. Ответ Минэкономразвития от 15.05.2015 № Г-Д23-6831 на вх. от 17.04.2015 №12248-ОГ
73. Ответ Росреестра по Красноярскому краю от 12.10.2018 №49/24072 на вх. от 29.09.2018
74. Ответ Росреестра от 18.05. 2018 №51-12697/2018 на вх. от 04.05.2018 №68150/2018
75. Ответ Росреестра от 16.11.2018 №14-12550/18 на вх. от 17.10.2018, от 18.10.2018
76. Ответ Росреестра от 20.03.2015 № 14-03611/15 на вх. от 18.02.2015
77. Ответ Росреестра от 29.12.2014 №14-исх/15364-ГЕ/14 на вх. от 11.12.2014
78. Ответ Росреестра от 09.01.2019 №09-29/2019 на вх. от 03.12.2018, 07.12.2018 № 14-13475/18@
79. Ответ Росреестра от 10.09.2019 №11-6022/2019@ на вх. б/н
80. Ответ Росреестра от 14.09.2018 №16171/2018 на вх. от 03.09.2018 №128123/2018
81. Ответ Росреестра от 23.11.2018 №14-12923/18 на вх. от 25.10.2018 б/н
82. Ответ Росреестра от 04.02.2019 №05-601/
83. Ответ Росреестра от 17.04.2012 № 14-2695-ГЕ на вх. от 13.03.2012
84. Ответ Росреестра от 20.03.2020 №09-1889/2020 на вх от 13.02.2020 и 14.02.2020
85. Ответ Росреестра от 30.11.2020 № 51-7084/2020 на вх. от 13.11.2020 № б/н
86. Ответ Росреестра от 22.05.2019 №14-06478/19 на вх. от 18.04.2019
87. Ответ Росреестра от 31.01.2019 №09-721/2019 на вх. от 18.01.2019
88. Ответ Росреестра от 31.01.2019 № 216/01909 на вх. от 25.01.2019 ОГ0288-1/19
89. Ответ Росреестра от 03 июля 2019 № 11253/2019 на вх. от 17.04.2019
90. Ответ Росреестра от 15.04.2015 №7925/2015 на вх. б/н (Мигунову А.Н.)
91. Ответ Росреестра от 12.12.2018 №09-4094/2018 на вх. от 04.12.2018 №3511645
92. Ответ Росреестра от 22.12.2020 №51-7572/2020 на вх. от 07.12.2020 №б/н