

Секция «44.33 Уголовное право, уголовно-исполнительное право и криминология»

## **Квартирное рейдерство и механизмы защиты долевых собственников жилых помещений**

**Научный руководитель – Дзейтова Разия Башировна**

*Лямзина Надежда Михайловна*

*Студент (бакалавр)*

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Москва, Россия

*E-mail: idnadezda2017@icloud.com*

Квартирное рейдерство и механизмы защиты долевых собственников жилых помещений

Лямзина Надежда Михайловна

Студент (бакалавр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Кафедра уголовного права и криминологии, Москва, Россия

E-mail: idnadezda2017@icloud.com

Квартирное рейдерство — это захват долей в квартирах через манипуляции с правом общей долевой собственности, часто маскируемый под законные сделки, с целью вытеснения владельцев и перепродажи жилья по рыночной цене. Как правило, рейдерство включает в себя сочетание незаконных, полузаконных (не прописанных в законе, иными словами - противоправных, но не нашедших законодательного запрета) и законных способов приобретения привлекательного, но чужого бизнеса [1]. Рейдерским атакам чаще всего подвержены сферы недвижимости, природных ресурсов, оптовой торговли, услуг населению и т.п. [5]. Основными способами совершения квартирного рейдерства являются: подселение «профессиональных» соседей, создающих невыносимые условия проживания, обман уязвимых лиц под видом «долговой помощи», а также судебное выселение.

Являются ли эффективными механизмы защиты собственников, закрепленные в ГК? Одним из основных механизмов защиты является выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре с его согласия. ГК предусматривает также присуждение к выплате компенсации по судебному решению без согласия сособственника при отсутствии имущественного интереса и незначительности доли. Однако Конституционный суд увидел в этом механизме защиты возможность произвольного лишения права собственности, что повлияло на практику применения ст. 252 ГК РФ. Конституционный суд обратил внимание, что право на выдел доли в натуре является субъективным правом и невозможность выделения доли не является его ограничением, так как сохраняется вправо требования денежной компенсации [2].

Защищает ли собственников суд в случае попыток вселения новых жильцов? Однозначного ответа нет. Право на вселение по ст. 247 ГК РФ не является безусловным и осуществляется по решению суда. В ряде дел суды прямо говорят о фиктивном характере вселения в спорные квартиры, нарушении прав собственников жилых помещений, необходимости подтвердить субъективное право на вселение, что, безусловно, может выступать механизмом защиты от рейдерства. При возникновении споров о снятии с регистрационного учета лиц, владеющих меньшей долей в квартире, суды встают на защиту данных лиц. Поскольку они обладают правом собственности на долю, пусть и незначительную [3].

В иске о вселении в жилое помещение сособственнику может быть отказано в случае, если его доля не является явно незначительной, но удовлетворение требования могло бы привести к ущемлению прав других сособственников и нарушению сложившегося порядка

пользования жилым помещением. Также при вопросах о вселении суд должен учитывать особенности отдельного дела.

В случае незаконного вселения посторонних лиц одним из собственников, без получения согласия других собственников, собственники вправе требовать выселения указанных лиц. Подобные вселения имеют место быть с целью оказания давления на долевых собственников и создания для них неблагоприятных условий проживания и понуждения к совершению невыгодных для них сделок с долями или квартирой в целом.

Как же квалифицируется квартирное рейдерство? Поскольку в большинстве случаев рейдеры действуют через создание невыносимых условий проживания собственников, порчу или уничтожение чужого имущества, захламление помещений совместного пользования, угрозы применения силы или ее применение, вариантов квалификации довольно много[4]. В большинстве случаев ответственность наступает за мошенничество (ст. 159 УК РФ) или принуждение к заключению сделки (ст. 179 УК РФ). Могут также охватываться составы связанные с незаконным лишением свободы (ст. 127 УК РФ), повреждением или уничтожением имущества (ст. 167 УК РФ), самоуправством (ст. 330 УК РФ), подделкой документов (ст. 327 УК РФ), нарушением неприкосновенности жилища (ст. 139 УК РФ), вымогательством (ст. 163 УК РФ) и предоставлением поддельных доказательств (ст. 303 УК РФ). Но также могут быть выбраны и иные варианты квалификации.

Противодействие квартирным рейдерам. Главным и универсальным советом является сбор доказательной базы при появлении первых признаках каких-либо нарушений прав и свобод для дальнейшего обращения в суд. В случае вселения рейдеров в квартиру с целью создания невыносимых условий проживания, и при наличии финансовой возможности собственники могут нанять охранную организацию для охраны себя и семьи. Также можно подселить в квартиру лиц, которые за небольшую плату готовы терпеть подобное «соседство». Эта мера может быть эффективна, поскольку рейдеры рассчитывают на быстрый успех, а не длительную борьбу, при противодействии могут стать более сговорчивыми.

Желательным также видится возможность временного переезда, вывоза ценных и дорогостоящих вещей. Пустующая квартира может также устроить злоумышленников, поскольку у них появляется возможность пользоваться имуществом в своих целях, однако конечной целью все еще является получение выгодной для них сделки.

Борьба с квартирным рейдерством ведется не первый год, предлагались различные законопроекты по определению размера незначительной доли, правил вселения и выселения в квартиры, находящиеся в долевой собственности, по созданию отдельной статьи, посвященной рейдерству, однако, на данный момент все эти инициативы придали проблеме рейдерства огласку, но законодательного закрепления не нашли.

### Источники и литература

- 1) 1. Лопашенко Н. Рейдерство. - Законность, 2007, N 4.
- 2) 2. Конституционный Суд Российской Федерации. Определение от 7 февраля 2008 г. № 242-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Сангаджиева Анатолия Анатольевича и Сидорова Олега Анатольевича на нарушение их конституционных прав абзацем вторым пункта 4 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. 2008. № 4.
- 3) 3. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 06.09.2021 N 88-14843/2021.
- 4) 4. Противодействие квартирному рейдерству (Бычков А.И.). - Инфотропик Медиа, 2022 г.

- 5) 5. Противодействие криминальному рейдерству в Российской Федерации: современные тенденции уголовной политики (А.В. Майоров, А.П. Зыков, журнал "Юридическая наука и правоохранительная практика", № 2 (72), апрель-июнь 2025 г