

**РЕЗОЛЮЦИЯ**  
круглого стола 20.10.2017 в Мосгордуме  
тема: **Методы согласованного взаимодействия правоохранительных и государственных структур, общественных правозащитных организаций и инициативных групп граждан по противодействию квартирному мошенничеству и бандитизму в сфере недвижимости**

Мы уже не первый десяток лет слышим и читаем в государственных СМИ многообещающие фразы о содействии развитию институтов гражданского общества, обеспечение их участия в законопроектной деятельности, формировании и реализации городских программ по реализации улучшения жилищных условий москвичей. Сегодня понимание московской властью улучшение жилищных условий связано исключительно с жилищным строительством.

Однако, в таком социально и политически важном аспекте, как защита собственного дома, безопасность в нём, общественными экспертами выявлено отсутствие эффективного взаимовыгодного сотрудничества и конструктивного диалога между общественными организациями, правоохранительными органами и государственными структурами.

СМИ еженедельно показывают ужасающие истории о криминализации рынка недвижимости, от которой, в первую очередь, страдают рядовые граждане, давно выявленная и застаревшая проблема квартирного рейдерства и бандитизма десятилетиями остаётся без внимания властей.

Это приводит к невозможности повлиять на ситуацию в сфере защиты гражданских прав и свобод, в которых нуждаются граждане, столкнувшиеся с проблемой квартирного рейдерства и бандитизма в сфере недвижимости. Отсутствие взаимодействия между институтами гражданского общества и госструктур негативно отражается на авторитете государственной власти.

Актуальной задачей на сегодня является обеспечение всемерной поддержки обществом решаемых правоохранительной системой стратегических задач, которые были сформулированы еще в 2004 г. в выступлении В.В. Путина: «Это вопросы обеспечения единства страны, укрепления государственных структур и доверия к власти, создания эффективной системы внутренней безопасности».

Общество готово поддерживать правоохранительные структуры, оказывать им всемерную помощь, но сами правоохранительные структуры не готовы сотрудничать с законопослушными гражданами, выполнять свои должностные обязанности добросовестно, пресекать преступную деятельность.

Правоохранительные органы, суды, открыто демонстрируют поддержку и покровительство квартирным рейдерам, которые в различных формах – бандитизма, мошенничества, используя различные обманные схемы, займы, кредиты, ипотеку, отбирают у граждан дома и квартиры.

При объективной необходимости и очевидной взаимной выгоды налаживания конструктивных связей с обществом, на практике вместо делового сотрудничества повсеместно возникают конфликтные ситуации, явно не способствующие повышению престижа правоохранительных органов и судебной системы. Такая ситуация ведет к расколу в обществе, создание у населения устойчивого мнения о том, что правоохранительные органы действуют не в интересах защиты правопорядка, а выбирают наиболее выгодную сторону для так называемого «сотрудничества».

Если в 2000 году президент страны говорил о том, что низкая правовая грамотность населения угрожает безопасности страны, то за последние годы исследования подтвердили наличие правового нигилизма у представителей правоохранительных структур и судебной системы.

Общественные организации, группы активных граждан и тех, кто на практике столкнулся с проблемой квартирного рейдерства и бандитизма в сфере недвижимости давно выявили способы совершения преступлений, участников преступных групп, проанализировали схемы отъёма у граждан их собственности. Однако, накопленный общественными организациями багаж информации остается невостребованным у правоохранительных структур, что ведет к слабой

раскрываемости преступлений в сфере квартирного мошенничества и бандитизма и дальнейшего роста преступности в этой сфере.

Способы незаконного завладения жилых помещений условно можно разделить на три вида:

1. Отчуждение права собственности на квартиру с помощью поддельных документов.
2. Завладение собственностью с помощью обманной схемы «займ под залог недвижимости».
3. Долевое рейдерство: понуждение к заключению кабальных сделок по продаже квартиры с помощью подселения «профессиональных соседей» через незаконное приобретение в собственность не выделенной в натуре доли в праве на квартиру.

По первому способу совершения преступления методы его раскрытия и расследования отработаны и не представляют особой сложности. Почерковедческая экспертиза определяет ложность совершенных подписей в документах по совершению сделки. Так как переход права собственности на квартиру подлежит обязательной регистрации, установление и изобличение лиц, совершивших преступление, не представляет особой сложности. Тем не менее, как показывает практика, и при очевидных признаках совершения преступления, правоохранительные органы не всегда возбуждают уголовные дела по данным фактам преступления, а возбужденные уголовные дела не всегда доходят до судебного разбирательства.

Большую сложность представляют собой преступления второго вида, в связи с тем, что обратившиеся за займом люди собственноручно подписывают договор купли-продажи квартиры, полагая, что они подписали договор займа, либо под воздействием обмана подписывают договор займа под залог недвижимости, теряя в конечном итоге право собственности на заложенное имущество. На этом основании полиция отказывается возбуждать уголовные дела по факту мошенничества.

Сложность раскрытия таких дел заключается в том, что для распознавания наличия состава преступления и отделения его от гражданско-правовых отношений необходимы специальные познания в области правоотношений по договорам займа и договорам залога, сделок с недвижимостью, которыми сотрудники, получающие сообщение о совершении преступления, обычно не обладают. Обычно под воздействием обмана потерпевшие сами подписывают все необходимые для совершения преступления документы, поэтому одним из способов распознать мошенничество является системность действий мошенников, то есть обман нескольких потерпевших по аналогичной схеме. Если отчуждение права собственности происходит в разных районах города, поиском и сбором сообщений о совершении преступлений по городу правоохранительные органы не занимаются.

Положительные примеры возбужденных уголовных дел показывают, что потерпевшие сами своими силами находят друг друга, объединяются в группы, а затем совместно длительное время добиваются возбуждения уголовного дела. Раскрытие таких преступлений требует оперативного вмешательства на ранних стадиях обнаружения преступления, когда можно проводить оперативные разработки, пока преступники уверены, что они неуязвимы. Однако это, как правило, не происходит.

Кроме того, расследование уголовных дел часто намерено затягивается следователями, из-под обвинения выводятся организаторы и финансисты преступных групп. Следователи не предпринимают мер по аресту похищенного имущества, что позволяет мошенникам заканчивать преступные намерения, выселяя потерпевших из квартир и продавая квартиры добросовестным предпринимателям, которые после вынесения обвинительного приговора в отношении мошенников также рискуют понести имущественный ущерб при возврате квартиры потерпевшим.

Также совершению преступлений в сфере займ - залог является неопределенность законодательного регулирования в сфере финансовых услуг по предоставлению займов. В настоящее время появилось большое количество организаций предоставляющие займы (включая микрофинансовые организации) неограниченному количеству клиентов. При этом данные договорные отношения регулируются лишь общими нормами Гражданского кодекса РФ, либо законом «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях в РФ».

В отличие от деятельности кредитных организаций по предоставлению ипотечных кредитов и кредитов под залог недвижимого имущества, где государством контролируется процентная ставка, проводится проверка финансовой платежеспособности клиента, условия

кредитного договора разрабатываются на условиях возвратности кредита, деятельность организаций, специализирующихся на выдачах замов, никем не контролируются, что способствует развитию мошенничества в этой сфере.

Все преступления в сфере недвижимого имущества совершаются при активном участии нотариусов, регистраторов Росреестра, которые, например, нарушая закон, от имени государства подтверждают право собственности на долю в праве на квартиру, комнату или дом третьим лицам.

Два последних вида практически не расследуются правоохранными органами со ссылкой на возникновение гражданско-правовых отношений, хотя в действиях квартирных рейдеров всегда присутствуют признаки составов преступлений предусмотренных статьями мошенничество, вымогательство, кража, самоуправство, причинение вреда здоровью.

Общественными организациями, противодействующими квартирному рейдерству, проведена большая работа по сбору информации.

Составлены списки отдельных людей и организаций, занимающихся квартирным мошенничеством и бандитизмом в сфере недвижимости. Проводится судебный мониторинг, анализируется судебная практика. Выявлены судьи, действующие на стороне квартирных рейдеров, которые систематически выносят решения в пользу мошенников, вселяют квартирных рейдеров в квартиры, подвергая жизнь людей опасности, лишая их безопасности в собственной квартире или доме.

Потерпевшие от действий квартирных рейдеров и бандитов люди постоянно обращаются в правоохранные структуры, в Администрацию Президента, в Росреестр и Минэкономразвития, в Федеральную Нотариальную палату РФ, в Центральный банк, неизменно получая от этих структур отписки, свидетельствующие о нежелании компетентных органов разбираться в острой проблеме квартирного рейдерства.

Создается мнение, что в данных структурах работают люди, не понимающие основополагающих принципов права и конституционных норм Российской Федерации. Право собственности не может нарушать другие права, гарантированные гражданину, осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Добиться позитивных изменений в возбуждении уголовных дел против квартирных рейдеров и бандитов, удалось только по нескольким эпизодам в масштабах всей страны. Однако, расследование основной части возбужденных уголовных дел затягивается органами предварительного следствия.

Решить проблему квартирного мошенничества и бандитизма в сфере недвижимости, провоцирующую социальную нестабильность, негативное отношение к правоохранным органам, судам, к власти в целом, формирующую протестные настроения, можно только с помощью конструктивного диалога общества с правоохранными и законодательными органами, с судебной системой путём создания условий для быстрого и эффективного обмена информацией. А также выработке совместных эффективных мероприятий по противодействию квартирному мошенничеству и бандитизму в сфере недвижимости.

Статья 10 закона «О полиции» говорит о том, что полиция взаимодействует с общественными организациями, объединениями и гражданами.

Проблема согласованного взаимодействия общественных структур и правоохранных органов, направленных на противодействие квартирному рейдерству в Москве не решена.

Руководствуясь статьёй 7 Федерального закон от 2 апреля 2014 г. N 44-ФЗ "Об участии граждан в охране общественного порядка", необходимо реализовать следующие направления совместной деятельности:

1. Включить представителей общественных организаций по противодействию квартирному рейдерству "Общественный комитет по защите от квартирного рейдерства" и «Мой дом. Против квартирного рейдерства» в Общественный совет при ГУ МВД России по городу Москве по разработке совместных мер противодействия и борьбы с квартирным мошенничеством и бандитизмом.

2. Включить в интегрированный банк данных федерального уровня подсистему, учитывающую субъектов – физических и юридических лиц, занимающихся противоправной деятельностью в сфере недвижимости, специализирующихся на квартирном рейдерстве.

3. Поставить на контроль проведение проверок по сообщениям о совершении преступлений, расследование уголовных дел, которые находятся на общественном контроле общественных движений (список прилагается к данной резолюции), с периодическим заслушиванием компетентных представителей правоохранительных органов о ходе их расследования на круглом столе при Московской городской Думе и причинах затягивания проведения проверок и расследований;

4. Московской городской Думе совместно с общественными движениями разработать законодательные инициативы по устранению пробелов в законодательстве и исправлению существующих норм, которые способствуют совершению преступлений и злоупотреблений в сфере недвижимости, для предоставления их в Государственную Думу Российской Федерации;

5. Провести круглый стол в Государственной думе РФ по проблеме квартирного мошенничества и бандитизма и формированию предложений по разрешению нарастающего социального конфликта общества и власти, которую провоцирует бездействие госструктур по защите прав граждан в области жилища;

6. Общественным движениям составить обзор судебной практики по результатам мониторинга судебных разбирательств с участием квартирных рейдеров для представления его председателю Московского городского суда, Московского областного суда.

Обратиться к председателю Мосгорсуда, Московского областного суда за разъяснениями противоречивой и противоправной правоприменительной судебной практики судей Мосгорсуда и нижестоящих судов по вынесению решений в пользу квартирных рейдеров по спорам о недействительности сделок, взыскании займов под залог недвижимости, по вселению квартирных рейдеров, третьих лиц в квартиры к титульным собственникам, обладающих приоритетным правом на владение и пользование квартирой, на не выделенные в натуре доли в праве на квартиру.

7. Проблема квартирного рейдерства возникла в результате коррупции в нотариате, Росреестре, полиции, судах, прокуратуре, лоббировании интересов квартирных рейдеров в Государственной думе Российской Федерации и носит системный характер. Отношение сотрудников правоохранительных органов и судов к квартирным рейдерам является лакмусовой бумажкой коррумпированности их сотрудников.

В законе об основах общественного контроля закреплена норма – формировать в обществе нетерпимое отношение к коррупционным проявлениям в любой форме.

Необходимо обратиться к председателю Совета при Президенте Российской Федерации по развитию гражданского общества и правам человека Федотову Михаилу Александровича по вопросам нарушения конституционных и общепринятых прав граждан в результате незаконного лишения их жилья, к Морщаковой Тамаре Георгиевне по вопросам законодательной инициативе граждан в области гражданских и жилищных прав, к Кабанову Кириллу Викторовичу по вопросам противодействия коррупции в правоохранительной и судебной системах, связанной с рейдерством в сфере недвижимости.

8. Представителями общественных движений по противодействию квартирному рейдерству выявлен пробел в правовом регулировании, породивший противоречивую судебную практику в отношении гражданских и жилищных прав граждан.

Конституционный Суд Российской Федерации в постановлениях от 15 июля 1999 года N 11-П и от 27 мая 2003 года N 9-П, отмечал, что - не согласующиеся друг с другом правовые нормы порождают противоречивую правоприменительную практику, создают возможность произвольного их применения, ослабляют гарантии государственной защиты прав, свобод и законных интересов граждан (статья 45; статья 46, части 1 и 2, Конституции Российской Федерации)».

«Из принципов правового государства, справедливости и равенства всех перед законом и судом (статьи 1, 18 и 19 Конституции Российской Федерации) вытекает обращенное к законодателю требование определенности, ясности, недвусмысленности правовых норм и их согласованности в системе действующего правового регулирования, поскольку такое равенство может быть обеспечено лишь при условии единообразного понимания правовой нормы.

Учитывая положительную практику обращения в Конституционный суд Российской Федерации о признании положений законодательства не соответствующими Конституции РФ

уполномоченного по правам человека в Российской Федерации Татьяны Николаевны Москальковой, обратиться к ней с просьбой (заявлением) об обращении в Конституционный суд и лично к председателю Конституционного суда Валерию Дмитриевичу Зорькину в защиту прав и законных интересов неопределённого круга лиц с заявлением на нарушение их конституционных прав, выявленными пробелами в законодательстве.

9. Обратиться к Председателю Верховного суда Российской Федерации Лебедеву Вячеславу Михайловичу с просьбой вынести на рассмотрение Пленума Верховного суда Российской Федерации вопросы противоречивой судебной практики, выявленные общественными организациями по противодействию квартирному рейдерству и бандитизму:

- по правоприменительной судебной практике по разрешению споров, связанным с признанием договоров купли-продажи/дарения не выделенной в натуре доли в праве на квартиру, выдел доли в которой невозможен по техническим причинам, незаключёнными.

- по правоприменительной судебной практике о признании отсутствующими оснований для государственной регистрации права собственности на долю в праве на квартиру, выдел которой невозможен по техническим причинам, и признании незаконными действий Росреестра по регистрации права собственности на основании незаключённого договора.

- по правоприменительной практике по взысканию займов, выданных организациями физическим лицам, и обращению взыскания на заложенное имущество, о признании договоров займа, выданных под залог недвижимости недействительными сделками, о признании недействительными договоров купли-продажи квартиры.

- по правоприменительной судебной практике вселения/выселения третьих лиц, не являющихся членами семьи, в отдельные квартиры на основании свидетельства о праве на долю в праве на квартиру, право которых не возникало в связи с незаключённостью договора.