

## **Проект резолюции отменённого круглого стола запланированного в Государственной Думе на 15.11.2019 г., авторство Евсеевой Е.П.**

**15 ноября 2019 года** в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации состоялся круглый стол по теме «О законодательном обеспечении права на жильё граждан Российской Федерации».

В работе круглого стола приняли участие представители профильных федеральных органов исполнительной власти, комитетов Государственной Думы и Совета Федерации, общественные объединения и инициативные группы, осуществляющие общественный контроль и выражающие позицию населения по обсуждаемой проблеме.

В ходе работы круглого стола были рассмотрены следующие актуальные вопросы:

Проблема рейдерства в сфере жилой недвижимости, принадлежащей гражданам на правах общей долевой собственности;

Причины социально — правового конфликта общества и государственных структур в отношении владения, пользования и распоряжения общей долевой собственностью в виде индивидуальных жилых помещений предназначенных для семейного пользования;

Пути решения защиты конституционных прав граждан на жилище, на безопасность, неприкосновенность частной жизни, тайну семейной жизни, справедливое судебное решение, на право получать адекватные решения судов и ответы уполномоченных госструктур на свои жалобы и заявления.

Рассмотрены предложения по методам противодействия рейдерству, коррупции, мошенничеству и бандитизму в сфере жилой недвижимости.

Обществом выявлены источники криминализации рынка жилой недвижимости и возникновения квартирного рейдерства, мошенничества и бандитизма в сфере лишения граждан жилья.

С 1957 года в стране проектируются и строятся квартиры (отдельные) для заселения одной семьёй, что подтверждается утверждёнными санитарно-строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами, разработанными Министерством строительства и .

С 1998 года данные нормы нарушаются. В отдельные квартиры, спроектированные для проживания семей, вселяются третьи лица, занимающиеся принуждением к кабальной сделке приоритетных совладельцев квартиры путём вымогательства, истязания, угроз физическим насилием. Растёт криминализация рынка недвижимости.

Проблема является системной, затрагивает действия регистраторов Росреестра, нотариата, судов, правоохранительных органов, органов опеки и попечительства, предпринимателей, владеющих компаниями недвижимости, уполномоченных по правам человека и правам детей.

Граждане России, при заключении сделки с недвижимостью, не наделены законодательством правом самостоятельно оценивать юридическую чистоту содержания договоров.

Росреестр и нотариат, согласно действующему законодательству, несут административную и уголовную ответственность за незаконные действия по регистрации и удостоверению

документов, не соответствующих законодательным нормам, проверяя на юридическую чистоту договоры купли-продажи/дарения жилой недвижимости.

Нотариат удостоверяет сделки продажи долей посторонним лицам не соответствующие закону, в содержании которых отсутствует предмет договора.

Росреестр, на основании беспредметного незаключённого договора права собственности постороннему лицу на не выделенную в натуре долю в праве на отдельную квартиру вносит запись о в ЕГРН, изменяя вид квартиры, предназначенной для проживания гражданина и членов его семьи, на неизвестный вид жилого помещения близкого к коммунальному барaku, хостелу.

Противоправные действия регистраторов Росреестра и нотариусов приводит к загруженности судов, полиции, прокуратуры, следственного комитета, уполномоченного по правам человека, аппарата приёмной президента Российской Федерации заявлениями граждан о нарушении их прав в жилищной сфере.

Решение регистратора Росреестра, оказывающего государственную услугу, сегодня стало выше решения суда, в том числе и Конституционного суда РФ, и прямых законов.

Суды отказываются признать сделки по продаже/дарению третьим лицам не выделенных в натуре долей в праве на квартиру, недействительными, ссылаясь на то, что законность сделки подтверждена её регистрацией в Росреестре.

Суды принудительно вселяют рейдеров в отдельные квартиры, подвергая жизнь и здоровье людей опасности, изменяя вид квартир предназначенных для семейного проживания: квартира заселяется судом гражданами не связанными родством – это признак коммунальной квартиры, в квартире отсутствуют комнаты с кадастровыми номерами и кадастровой ценой – это признак отдельной квартиры.

Суды отказывают приоритетным совладельцам, даже многодетным семьям, в выплате компенсации рейдерам, судебные эксперты-оценщики в нарушении закона завышают цену доли, являющуюся на рынке недвижимости неликвидом, более чем в два-три раза.

Суды принуждают приоритетных совладельцев платить компенсацию рейдерам за аренду долей, которые согласно закону не могут являться объектом аренды.

Суды открыто принуждают совладельцев заплатить рейдерам завышенную сумму и в зале суда шантажируют тем, что при отказе выплатить завышенную цену, вселят рейдеров в квартиру.

Полиция и прокуратура, отказывая в возбуждении уголовного дела, по факту вторжения в жилище без согласия совладельцев, ссылаются на факт регистрации права собственности квартирными рейдерам на долю в праве на квартиру. Право собственности, по их мнению, позволяет квартирными рейдерам спиливать двери, вселяться в квартиру, избивать людей, склонять их к кабальной сделке, красть и пользоваться личным имуществом граждан, а неоспоримые факты истязания людей рейдерами следственные органы считают гражданско-правовыми отношениями.

Доследственная проверка длится годами, прокуратура неоднократно возвращает дела на следствие. Возбуждённые уголовные дела затягиваются.

Суды и правоохранительные органы признают Росреестр могущественной организацией стоящей выше судебной, исполнительной и законодательной властей.

Право собственности, закреплённое нотариусом и регистратором Росреестра, на не выделенную в натуре долю в праве на отдельную квартиру, выданное рейдеру, постороннему семье человеку, легко преодолевает конституционные права граждан — право на неприкосновенность частной и семейной жизни, право на безопасность в собственном доме, право на защиту семьи и детства, право на справедливое правосудие.

Передача права собственности на долю в отдельных квартирах и комнатах в коммунальных квартирах, в индивидуальных домах рейдерам, привели к проблемам в налогообложении, статистике, оплате коммунальных платежей.

Регистрация по месту жительства рейдеров в городских квартирах на основании свидетельства о собственности, приводит к незаконному получению льгот и пособий рейдерам, неплатежам за коммунальные услуги, наносит ущерб бюджетам городов.

Общество считает позицию власти, которая в принудительном порядке подселяет в отдельные квартиры посторонних людей, превращая отдельные квартиры в бараки и ночлежки, антиобщественной, противозаконной, противоречащей общественной морали и нравственности, основополагающим принципам российского правопорядка, принципам общественной, политической и экономической организации общества.

Законодательное обеспечение прав на жильё граждан, формально гарантированное Конституцией Российской Федерацией, не воплощены в реальную жизнь. На практике это право нарушается порочным правоприменением со стороны государственных органов и с молчаливого попустительства надзорных и контролирующих органов.

Эта суровая оценка не может быть оспорена до тех пор, пока в стране функционируют конвейеры криминального отъёма жилья у законных собственников. Она должна быть доведена до Президента Российской Федерации, и озвучена им в таком документа стратегического планирования, как его ежегодное послание членам Федерального Собрания Российской Федерации.

На этом основании необходимо создание федерального межведомственного плана мероприятий по устранению нарушений права граждан на жильё, выявлению и искоренению порождающих такие нарушения причин и способствующих этому условий. Причём плана, доступного публичному контролю, с назначением в нём ответственных лиц и контрольных сроков.

По итогам заседания круглого стола, учитывая информацию, обозначенную в докладах, были предложены направления взаимодействия общественных структур и государственных органов и обозначены следующие предложения по решению проблемы защиты прав граждан на жильё законодательным путём:

— обратиться в Конституционный суд Российской Федерации за разъяснением несоответствия Конституции РФ нормы части 2 статьи 246 Гражданского кодекса в смысле придаваемой ей сложившейся противоречивой правоприменительной судебной практикой и практикой регистрации права собственности на не выделенную в натуре долю в праве на неделимый объект недвижимости Росреестром.

— передать в Государственную Думу Российской Федерации законодательные инициативы в отношении внесения уточнений и поправок в статьи Гражданского Кодекса Российской

Федерации, касающиеся защиты прав совладельцев общей долевой собственности в виде неделимого объекта недвижимости;

**— передать в Государственную Думу Российской Федерации законодательную инициативу об усилении механизма неотвратимости наказания за нарушение норм УПК РФ должностными лицами, регистраторами и сотрудниками правоохранительных органов и, в частности дополнения статьи 293 УПК РФ;**

— усилить и развивать общественную экспертизу судебных решений при рассмотрении дел по рейдерству в сфере захвата жилой недвижимости.

— при участии общественности разработать и утвердить методические рекомендации для участковых уполномоченных и сотрудников Патрульно-постовой службы, при проникновении квартирных рейдеров в помещение без согласия приоритетных совладельцев квартиры или решения суда о вселении и определении порядка пользования квартирой;

— при участии общественности разработать и утвердить методические рекомендации для нотариусов при удостоверении сделок с не выделенными в натуре долями в праве на неделимый объект жилой недвижимости в виде квартиры или дома;

— Создать рабочую группу либо подкомитет при президенте Российской Федерации для разработки межведомственного плана мероприятий по устранению нарушений права граждан на жилье, выявлению и искоренению порождающих такие нарушения причин и способствующих этому условий;

**Довести решение круглого стола до сведения всех заинтересованных структур.**