

# ВВЕДЕНИЕ

---

«Квартирное рейдерство» представляет собой особый вид противоправной деятельности, направленной на приобретение небольших долей в праве собственности на квартиру с целью последующего завладения всем жилым помещением целиком<sup>1</sup> путем выкупа у остальных собственников их долей по заниженной стоимости, или продажи им приобретенной доли по завышенной стоимости, либо путем продажи всего объекта стороннему покупателю с удержанием квартирными рейдерами в свою пользу большей части вырученной покупной цены.

Собственников долей в квартире к таким невыгодным сделкам квартирные рейдеры склоняют различными способами, к числу которых относятся создание негативного психологического климата в квартире, порча и уничтожение имущества<sup>2</sup>, оскорбление и унижение жильцов, а также прямые угрозы и причинение вреда их жизни и здоровью<sup>3</sup>.

Квартирное рейдерство является системной проблемой нашего правопорядка, обусловленной наличием пробелов в законодательстве Российской Федерации и противоречивой правоприменительной практикой, отсутствием комплексных подходов в противодействии этой противоправной деятельности<sup>4</sup>, участники которой пользуются имеющимися лазейками в законе с целью незаконного обогащения

---

<sup>1</sup> Комиссаров А. Квартирного рейдерства стоит опасаться каждому // Электрон. ресурс: <https://www.advgazeta.ru/ag-expert/advices/kvartirnogo-reyderstva-stoit-opasatsya-kazhdomu/> (дата обращения — 17.05.2022).

<sup>2</sup> Красиенко Я. Рейдеры захватили квартиру и избили съемочную группу // Электрон. ресурс: <https://www.vesti.ru/article/2571658> (дата обращения — 17.05.2022).

<sup>3</sup> Профессиональные соседи: как квартирные рейдеры отбирают чужое жилье // Электрон. ресурс: <https://realty.ria.ru/20210210/sosedi-1596831150.html> (дата обращения — 17.05.2022).

<sup>4</sup> Квартирное рейдерство набирает обороты. Как остановить захваты жилья // Электрон. ресурс: <https://notariat.ru/sovet/pages/page/kvartirnoe-reiderstvo-nabiraet-oboroty-kak-ostanovit-zakhvaty-zhilia> (дата обращения 17.05.2022).

за счет добросовестных участников гражданского оборота, страдающих от их нарушений и злоупотреблений.

На просторах Рунета можно найти множество советов и рекомендаций о том, как следует противостоять квартирным рейдерам, например, вселить в квартиру других людей, нанять охранников, вызывать по каждому инциденту полицию и фиксировать нарушения с помощью аудио- и видеосъемки и др<sup>5</sup>.

Все такие практические средства направлены на преодоление уже возникших проблем и связаны с фактическим противостоянием квартирным рейдерам, пытающимся завладеть жилой недвижимостью. Их следует применять наряду с инструментами правовой защиты, которые различаются в зависимости от конкретной ситуации, в которой оказались потерпевшие владельцы объекта недвижимости.

В настоящей книге с опорой на сложившуюся судебную практику мы решили проанализировать основные способы судебной защиты, которые с учетом вида и характера нарушений прав долевого собственника жилья могут быть применены против квартирных рейдеров: принудительный выкуп долей, защита преимущественного права покупки, реализация преимущественного права при разделе наследства, уменьшение обязательной доли в наследстве или отказ в ее взыскании, оспаривание кабальных сделок, определение порядка пользования квартирой, обмен (размен) социального жилья и др.

---

<sup>5</sup> Квартирные рейдеры, кто это и как с ними бороться в 2022 году // Электрон. ресурс: [https://gethom.com/blog/квартирные рейдеры/](https://gethom.com/blog/квартирные_рейдеры/) (дата обращения — 17.05.2022).