Кримінальний бізнес на чужих квартирах: хто і як незаконно захоплює нерухомість на Івано-Франківщині

Ігор Кушнір, РІСУ, 16:30

Колаж: Рідне місто

Через реєстрацію — до розпаду або втрати житла. Як шахраї використовують довіру, недосвідченість та прогалини в законодавстві, аби позбавити власників нерухомості.

Тема рейдерських захоплень нерухомості в Івано-Франківській області вже не нова. Попередні розслідування РІСУ показували, як через підроблені документи та корупційні схеми у судах і держреєстраторах люди втрачали квартири, будинки та навіть цілі бізнеси. Ми вже писали про те, як у Івано-Франківську та області діють злочинні групи, які спеціалізуються на таких оборудках, і як вони працюють.

Але з часом методи змінюються. Якщо раніше рейдери часто покладалися на підроблені рішення судів, то зараз вони дедалі частіше використовують інші, більш приховані механізми. Зокрема, йдеться про маніпуляції з реєстрацією місця проживання та експлуатацію вразливих категорій громадян.

Ми вирішили дослідити, як працюють ці схеми, хто може стати їхньою жертвою і чому від цього так важко захиститися. Для цього ми поспілкувалися з адвокатами, правозахисниками та людьми, які самі пережили подібну ситуацію.

Легкий спосіб отримати чужу квартиру

Одним із найпоширеніших способів незаконного заволодіння житлом є так званий «фіктивний прописка». Суть проста: шахраї знаходять людину, яка потребує швидких грошей, і пропонують їй «допомогу» — за певну суму вона дає згоду зареєструвати в квартирі чужих людей. Після цього ці люди отримують право вимагати виселення власника.

Саме так сталося з Ольгою Ковальчук (ім'я змінено на прохання героїні). Вона розповіла, що потрапила в ситуацію, коли їй терміново були потрібні гроші на лікування. Через знайомих вона дізналася, що можна «здати» квартиру, і погодилася.

«Мені сказали, що це просто формальність, що ніхто не буде там жити. Я навіть не думала, що це може мати наслідки. Коли я отримала гроші, мені здавалося, що це легкий спосіб вирішити проблему», — розповідає вона.

Через кілька місяців у квартиру заселили чотирьох людей, а Ольга опинилася перед фактом, що не може туди повернутися. Вона не знала, що її підпис на документах може бути використаний для позбавлення її житла.

Подібні історії трапляються не лише в Івано-Франківську. Адвокати, з якими ми спілкувалися, зазначають, що такі схеми часто працюють за однаковим сценарієм: шахраї шукають людей, які перебувають у складній фінансовій ситуації, і пропонують їм швидкий спосіб заробити. Часто це молоді люди, люди з обмеженими можливостями або ті, хто потребує терміново гроші.

Після реєстрації нових мешканців власник втрачає можливість розпоряджатися своєю власністю. Він не може продати, подарувати або здати квартиру в оренду, поки ці люди залишаються зареєстрованими. Виселити їх також непросто — процес може тривати місяцями, а іноді й роками.

Як працює система

Щоб зрозуміти, як саме працюють такі схеми, ми поспілкувалися з адвокатом Ігорем Мельником, який спеціалізується на захисті прав власників нерухомості. За його словами, ключовим інструментом шахраїв є можливість зареєструвати людину за певною адресою без її фактичного проживання.

«Зазвичай це виглядає так: людина погоджується на реєстрацію, їй обіцяють невелику суму грошей, а потім вона просто зникає. Але її прописка залишається, і саме вона стає головною проблемою для власника», — пояснює він.

Мельник також зазначає, що такі справи часто важко довести в суді, оскільки формально все виглядає законно. Власник може подати позов про виселення, але процес може затягнутися надовго, а результат не завжди передбачуваний.

Ще одна проблема — відсутність швидких механізмів захисту. Навіть якщо людина розуміє, що її обманули, вона не може миттєво повернути собі житло. Це створює ситуацію, коли шахраї фактично отримують час, щоб знайти наступну жертву.

Хто найчастіше потрапляє в пастку

Аналіз історій, з якими ми працювали, показує, що ризик потрапити в таку ситуацію зростає для людей, які перебувають у складних життєвих обставинах. Це можуть бути люди з обмеженими можливостями, ті, хто потребує швидких грошей, або ті, хто не має достатньої юридичної підтримки.

Ольга Ковальчук, яка стала однією з героїнь нашого розслідування, також належить до цієї категорії. Вона розповіла, що не знала своїх прав і не розуміла, до кого звернутися по допомогу.

«Я думала, що це моя вина, що я сама все зіпсувала. Тільки згодом зрозуміла, що мене просто обдурили», — каже вона.

Експерти наголошують, що такі ситуації можна було б уникнути, якщо б люди мали доступ до простої та зрозумілої інформації про свої права. Але на сьогодні такої інформації майже немає.

Що можна зробити, щоб не стати жертвою

Адвокати радять бути надзвичайно обережними з будь-якими пропозиціями щодо реєстрації інших людей у своєму житлі. Навіть якщо це здається дрібною послугою, варто пам'ятати, що це може мати серйозні наслідки.

Також важливо регулярно перевіряти інформацію про свою нерухомість у державних реєстрах. Це дозволяє вчасно помітити підозрілі зміни та зупинити процес, поки він не зайшов надто далеко.

Ігор Мельник радить у разі виникнення сумнівних ситуацій одразу звертатися до юристів, не намагаючись вирішити проблему самостійно. За його словами, чим раніше людина отримає консультацію, тим більше шансів уникнути серйозних проблем.

Висновки

Історії, які ми дослідили, показують, що проблема незаконного заволодіння житлом є системною і стосується не лише окремих випадків, а цілих груп людей. Вона існує на перетині недосконалого законодавства, корупції та людської довірливості.

Ми продовжимо моніторити ці випадки та писати про нові схеми, щоб допомогти нашим читачам бути обізнаними та уникнути небезпеки. Якщо ви або ваші знайомі стикалися з подібними ситуаціями, ми готові вислухати ваші історії та допомогти порадою.

Автор: Олександр Шуба

Дизайнер: ЗАГЛУШКА

Автор публікації
Ігор Кушнір
Головний редактор РІСУ

Якщо ви помітили неточність або бажаєте доповнити матеріал, надсилайте інформацію на пошту

Теми: Івано-Франківськ | депутати | Франківська міськрада | нерухомість | Івано-Франківська область | Прикарпаття

Сторінка для друку

ВАЖЛИВІ НОВИНИ

Новини

ЗМІ вільного Івано-Франківська оприлюднили ім'я «Ярослава Мудрого» — Сенцов назвав ганебним вибором

Новини

Рекордне прибуття: Вітчизна за перші п'ять місяців 2026 року перевезла майже 50 тисяч пасажирів — більше, ніж за весь 2025-й

Новини

Майже за 500 років існування протоки Вовчок вона ще ніколи не була такою глибокою, як зараз

ОСТАННІ НОВИНИ

10:30 Івано-Франківськ
Ціни на бензин і дизель на АЗС Івано-Франківська: 1 квітня

10:30 Івано-Франківськ
Аптеки Івано-Франківська: де купити ліки цілодобово

10:30 Івано-Франківськ
Погода на Івано-Франківщині: прогноз на 1 квітня

10:30 Івано-Франківськ
Курс валют у Івано-Франківську: 1 квітня

10:30 Івано-Франківськ
Скільки коштує бензин і дизель у Івано-Франківську: ціни на АЗС 1 квітня

10:30 Івано-Франківськ
Курс валют у Івано-Франківську: 1 квітня

10:30 Івано-Франківськ
Погода на Івано-Франківщині: прогноз на 1 квітня

10:30 Івано-Франківськ
Аптеки Івано-Франківська: де купити ліки цілодобово

10:30 Івано-Франківськ
Ціни на бензин і дизель на АЗС Івано-Франківська