



EASTERN  
HUMAN RIGHTS  
GROUP



INSTITUTE  
FOR STRATEGIC STUDIES  
AND SECURITY



NATIONAL  
ENDOWMENT  
FOR  
DEMOCRACY

# Конфіскація

КОНФІСКОВАНО

2024



СХІДНА  
ПРАВОНАХОДИНА  
ГРУПА



ІНСТИТУТ  
СТРАТЕГІЧНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ  
І БЕЗПЕКИ

Аналітичний звіт

# Конфіскація майна

на окупованих  
територіях України

Цей аналітичний звіт підготовлено Східною правозахисною групою та Інститутом стратегічних досліджень та безпеки на підставі матеріалів, зібраних у 2020-2024

Грудень  
**2024**



# Зміст

- 03 Вступ
- 04 Методологія
- 05 Загальна інформація
- 07 Резюме до аналітичного звіту
- 08 Конфіскація квартир і нерухомості громадян України на тимчасово окупованих територіях України
- 13 Механізм конфіскації жилих будинків, квартир, кімнат на окупованих територіях
- 18 Інтерв'ю про особливі випадки конфіскації майна
- 24 Використання конфіскованого майна
- 32 Загальний розгляд питання конфіскації як інструменту зменшення кількості українців на окупованих територіях
- 39 Прогноз щодо конфіскацій на 2025 рік
- 43 Акти, прийняті окупаційними адміністраціями щодо конфіскації майна на окупованих територіях України
- 60 Конфіскація об'єктів, які належать юридичним особам-підприємцям з України на окупованих територіях
- 80 Висновок
- 88 Про авторів

# Вступ

**СХІДНА ПРАВОНАХОДИНА ГРУПА (СПГ)** — некомерційна організація юристів, адвокатів, правозахисних активістів зі східних регіонів України. Мета організації — всебічний захист прав людини, постійний моніторинг дотримання прав людини, адвокування принципів демократії та прав людини у південно-східних регіонах України та на тимчасово окупованих рф територіях України.

**ІНСТИТУТ СТРАТЕГІЧНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ І БЕЗПЕКИ** — некомерційне та недержавне об'єднання експертів у галузі кремлінології, безпеки та політології, яке вивчає процеси в рф, пов'язані з веденням агресивної політики проти України та інших країн. СПГ та ІСДІБ у своїй діяльності керуються, насамперед, нормами основних документів у сфері прав людини, а саме: Загальною декларацією прав людини, Конвенцією про права дитини, Декларацією про права дитини, Гельсінським Заключним Актом, Конвенцією про захист прав людини та основних свобод, Міжнародним пактом про громадянські та політичні права, Міжнародним пактом про економічні, соціальні та культурні права, Конституцією України тощо.

## Основні завдання СПГ та ІСДІБ:

- ▶ Всебічний захист прав людини у південно-східних регіонах України, у тому числі, й на тимчасово окупованій рф території України.
- ▶ Збір та аналіз інформації щодо ситуації з дотриманням прав людини у південно-східних регіонах України, у тому числі, і на тимчасово окупованій рф території України.
- ▶ Широке інформування державних органів влади України, міжнародних організацій, міжурядових структур, неурядових організацій, засобів масової інформації та інших цільових груп шляхом публікації та розповсюдження інформаційних матеріалів щодо ситуації з порушеннями прав людини у південно-східних регіонах України, у тому числі, й на тимчасово окупованій рф території України.
- ▶ Привернення уваги громадськості до проблематики порушень прав людини у південно-східних регіонах України, у тому числі, й у на тимчасово окупованій рф території України.
- ▶ Сприяння розвитку механізмів захисту прав людини та дотримання норм міжнародного права у південно-східних регіонах України, у тому числі, і на тимчасово окупованій рф території України.

При підготовці та поширенні інформації СПГ та ІСДІБ керуються принципами об'єктивності, чесності та достовірності.

**Спільна Інформаційно-аналітична група «СПГ» та «ІСДІБ» (СІАГ «СПГ»)** — спільний аналітичний відділ організацій СПГ та ІСДІБ, метою якого є збір інформації про порушення прав людини, події та тенденції, що

впливають на ситуацію з дотриманням прав людини на тимчасово окупованих рф територіях України. У своїх дослідженнях СІАГ «СПГ» використовує закриті та відкриті джерела інформації.

### Основні завдання СІАГ «СПГ» та «ІСДІБ»:

Збір та аналіз інформації, пов'язаної з порушеннями прав людини на тимчасово окупованій рф території України

Підготовка тематичних звітів, спрямованих на висвітлення прихованих тем, що впливають на ситуацію з дотриманням прав людини на тимчасово окупованій території України

Організація закритої та відкритої системи інформування про порушення прав людини на тимчасово окупованій рф території України

## Методологія

Даний аналітичний звіт підготовлено Спільною інформаційно-аналітичною групою «СПГ» та «ІСДІБ» (далі СІАГ «СПГ»).

Звіт ґрунтується на дослідженнях, які проводились у період з 2021 по 2024 роки. Основна мета дослідження — це дослідження випадків конфіскації майна громадян України, які перебувають на тимчасово окупованій території України. Конфіскація — це система, розроблена диктаторським режимом Кремля, спрямована на знищення матеріальних зв'язків мешканців тимчасово окупованих територій України. Таким чином окупаційні адміністрації росії здійснюють переміщення місцевих жителів, а їх майно віддають громадянам рф, які приїжджають на тимчасово окуповані території України. З конфіскацією майна тісно пов'язана заборона в'їзду громадянам України на тимчасово окуповану територію, яка діє 2023 року.

У даному аналітичному дослідженні використано загальнонаукові та спеціальні наукові методи: порівняльний, спостереження, аналіз та синтез, структурно-функціональний, та інші. А також проведені інтерв'ю з тими, хто зіткнувся з проблемами конфіскації свого майна. Методи порівняння, індукції та дедукції використовувалися під час розгляду організації системи конфіскації майна в окупації; аналіз та синтез використані щодо причин і особливостей конфіскації майна на тимчасово окупованій території; спосіб спостереження використаний при аналізі діяльності окупаційних адміністрацій при конфіскації та розподілі конфіскованого майна для громадян Росії; системний метод був використаний при аналізі впливу системи конфіскації нерухомого майна, промислових підприємств, земельних ділянок у громадян України та подальший розподіл конфіскованого між громадянами Росії; структурно-функціональний метод був застосований під час розгляду негативних наслідків для місцевого населення, яке пройшло процедуру конфіскації свого майна.

Під час проведення аналітичного дослідження було проведено 42 інтерв'ю з місцевими мешканцями окупованих територій і їхніми родичами, які стали свідками конфіскації майна місцевих мешканців. Декілька інтерв'ю ми публікуємо в цьому аналітичному звіті.

# Загальна інформація

З початком військової агресії росії та окупацією територій Луганської та Донецької областей у 2014 році, окупанти розпочали процес відбирання майна місцевих жителів. Але ця процедура мала хаотичний характер і навіть визнавалася незаконною окупаційними адміністраціями. Необхідно розуміти, що в період з 2014 до 2016 року на окупованих територіях Луганської та Донецької областей відбувався процес становлення окупаційних адміністрацій. Тут варто зазначити, що у 2014-2015 рр. в окупованій частині Луганської області окупаційні адміністрації «ЛНР» контролювали лише 30% територій, а в окупованій частині Донецької області — лише 20%. Решта контролю над окупованими територіями належала проросійським загонам, які здійснювали не тільки контроль над окупованою територією, але ще й чинили злочини проти місцевого населення.

Але відібрання майна місцевого населення окупованих територій у 2014-2016 роках можна вважати несистемними діями збройних проросійських формувань. Системна робота окупаційних адміністрацій щодо конфіскації майна місцевих жителів на тимчасово окупованих територіях України розпочалася з 2020 року. Варто розділяти конфіскацію майна фізичних осіб і майна юридичних осіб. Іншими словами, конфіскація промислових підприємств почалася набагато раніше, а з 2020 року почався процес конфіскації об'єктів нерухомості у місцевих жителів.

Після повномасштабного вторгнення РФ та анексії тимчасово окупованих територій України представники окупаційних адміністрацій почали приймати рішення, спрямовані на масову конфіскацію майна у місцевих жителів.



## Так, у 2024 році окупаційні адміністрації ухвалили відповідні рішення:

- Окупаційна адміністрація РФ у Луганській області. 27.06.2024 р. «Народною радою «ЛНР»» за №77-1 було прийнято «Закон» «Про особливості виявлення, використання та визнання права муніципальної власності муніципальних утворень «Луганської Народної Республіки» на житлові приміщення, що мають ознаки безхазяйного майна, розташовані на території «Луганської Народної Республіки».
- Окупаційна адміністрація РФ у Донецькій області. 21 березня 2024 року «Народною радою «ДНР»» було прийнято «Закон» «Про особливості виявлення, використання та визнання права муніципальної власності муніципальних утворень донецької народної республіки на житлові приміщення, що мають ознаки безхазяйного майна, що розташовані на території донецької народної республіки».
- Окупаційна адміністрація РФ у Запорізькій області. 20.05.2024 р. «Законодавчі збори Запорізької області» ухвалили «Закон» «Про особливості регулювання майнових прав щодо об'єктів нерухомого майна у вигляді житлових приміщень, що мають ознаки безхазяйного майна, що розташовані на територіях Запорізької області».
- Окупаційна адміністрація РФ у Херсонській області. 22.03.2024 р. «Уряд Херсонської області» прийняв ухвалу № 25 «Про затвердження порядку виявлення та використання житлових приміщень, що мають ознаки безхазяйного майна, на території Херсонської області».

Дані «Закони», які були прийняті окупаційними адміністраціями, повністю розписали процедуру відчуження нерухомого майна у громадян України, які проживають на тимчасово окупованих територіях України, але змушені були виїхати через початок військової агресії РФ проти України. На даний момент даний механізм, який розроблений окупаційними адміністраціями РФ, вже приведений в дію. За повідомленнями глав окупаційних адміністрацій РФ в Україні, у 2024 році націоналізовані тисячі квартир громадян України, які раніше мешкали на тимчасово окупованих територіях України. Конфісковане нерухоме майно переходить у розпорядження окупаційних адміністрацій, які називаються «муніципалітетами», а далі це майно може бути передано громадянам РФ, які приїжджають на тимчасово окуповану територію України для роботи в окупаційних адміністраціях та сило-

вих органах РФ. Також зафіксовано випадки, коли конфісковане майно виставлялося на продаж для громадян РФ. Продаж проходив через надання іпотечного кредиту громадянам РФ.

Таким чином, дії окупаційних адміністрацій свідчать про масове порушення майнових прав мешканців тимчасово окупованих територій України. Також можна зробити висновок, що у людей, у яких конфіскували нерухоме майно, відсутня можливість повернення на тимчасово окуповані території України, а їхнє майно передається громадянам РФ. Таким чином, окупаційні адміністрації поступово здійснюють процес переселення громадян РФ на окуповані території України, а місцевих жителів витісняють. На нашу думку, такі дії свідчать про масове та примусове переселення громадян РФ на окуповані території України для витіснення громадян України.

# Резюме

## до аналітичного звіту «конфіскація майна на окупованих територіях України»

**1**

### Захоплення приватної та комерційної нерухомості

Російські окупаційні адміністрації здійснюють систематичну експропріацію нерухомості на тимчасово окупованих територіях України, включаючи житлові будинки, підприємства та земельні ділянки. Вилучення проводиться під приводом «безхазяйності» майна або через примусове зовнішнє управління.

**2**

### Економічний контроль та перерозподіл активів

Захоплені підприємства інтегруються до російської економіки через спеціально створені структури, такі як ППК «Фонд розвитку територій». Ці структури використовуються для забезпечення фінансування окупаційних адміністрацій та підтримки російської економіки.

**3**

### Демографічні та адміністративні зміни

Росія проводить політику заміщення населення, переселяючи своїх громадян на окуповані території, створюючи стимули у вигляді пільгової іпотеки та високих зарплат. Водночас українське населення позбавляється права власності та можливості оскаржити дії окупаційної влади.

**4**

### Організація штабів підвищення доходів та реєстрації майна

У червні 2024 року на окупованих територіях створено штаби для легалізації працевлаштування та реєстрації прав на нерухомість та землю. Їх завданнями є виявлення незареєстрованих об'єктів та передача даних у Росмайн та Росреєстр для подальшого обліку.

**5**

### Конфіскація сільськогосподарських земель

З червня 2023 р. розпочато конфіскацію сільгоспземель із залученням їх у програму, яка дозволяє передачу ділянок в оренду російським фермерам. Українські землевласники, пов'язані з фінансуванням ЗСУ, позбавляються прав власності.

**6**

### Інвентаризація земель та нерухомості

У 2024 році Росреєстр активізував інвентаризацію понад 5,5 млн. об'єктів нерухомості з метою перенесення даних до Єдиного державного реєстру нерухомості (ЄДРН). Процес включає аерофотозйомку, складання кадастрових даних та підготовку об'єктів до продажу російським інвесторам.

**7**

### Пріоритет у конфіскації житлових об'єктів

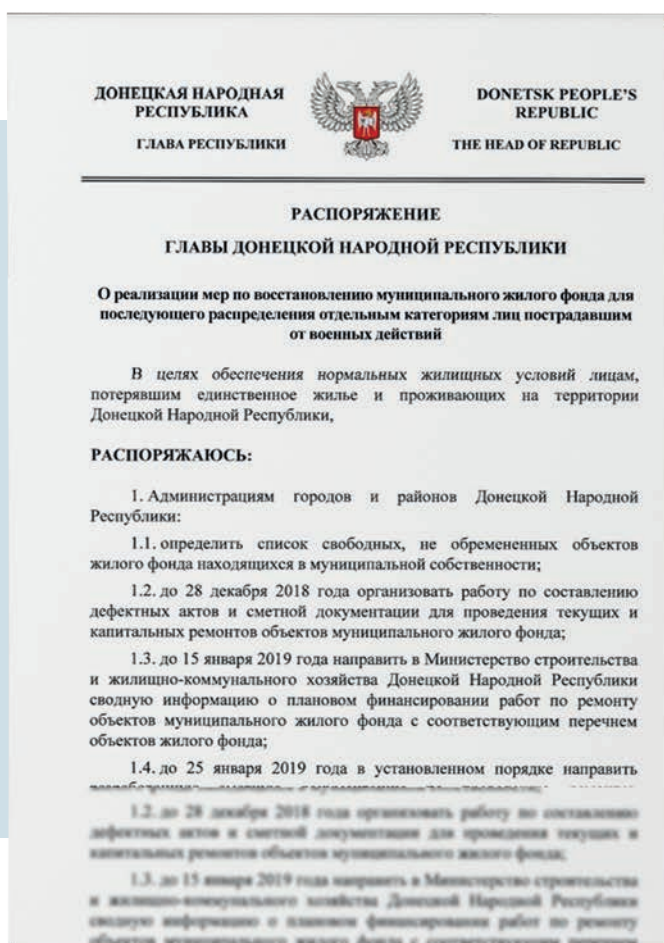
Конфісковані квартири та будинки, в першу чергу, надаються російським силовикам та державним службовцям. Це супроводжується обмеженням прав місцевих жителів, зокрема масовими відмовами у реєстрації майна.



# Конфіскація квартир і нерухомості громадян України на тимчасово окупованих територіях України

Після окупації у 2014 році окремих районів Луганської та Донецької областей на окупованих територіях було розроблено

механізм конфіскації нерухомого майна (квартир, будинків), що належить громадянам України, які залишили окуповані території.



Розпорядження голови окупаційної адміністрації «ДНР» № 152 від 25.12.2018 «Про реалізацію заходів щодо відновлення муніципального житлового фонду для подальшого розподілу окремим категоріям осіб, які постраждали від військових дій»

Конфіскація нерухомого майна (квартир, будинків), що належить громадянам України, здійснювалася під виглядом створення «маневреного житлового фонду». Регулювали процедуру конфіскації «Тимчасовий порядок надання житлових приміщень маневреного житлового фонду», затверджений ухвалою окупаційного уряду «ЛНР» від 19.06.2016 № 374 та указ голови окупаційної адміністрації «ДНР» №152 від 25.12.2018 «Про реалізацію заходів щодо відновлення муніципального житлового фонду для подальшого розподілу окремим категоріям осіб, які постраждали від військових дій».

Ухваленими документами передбачалося створення маневреного житлового фонду, призначений для тимчасового проживання осіб, «житло яких, яке знаходиться на території республік, повністю або частково зруйноване внаслідок ведення бойових дій», а також порядок примусового відкриття «житлового приміщення, в якому ніхто не проживає».

Після початку повномасштабного вторгнення у лютому 2022 року відпрацьований механізм конфіскації нерухомого майна (квартир, будинків), що належить громадянам України, які залишили окуповані території, був поширений на захоплені РФ території Луганської, Донецької, Запорізької та Херсонської областей.

На першому етапі через відсутність законодавчої бази, яка регулювала процедуру проведення конфіскації, житловий фонд на окупованих територіях також вилучався під приводом допомоги мешканцям/переселенцям «житлові приміщення яких були пошкоджені або втрачені внаслідок проведення бойових дій, і які потребують житлових приміщень з маневреного житлового фонду». На тимчасово окупованих територіях були затверджені

однотипні «порядки обліку громадян, житлові приміщення яких пошкоджені або втрачені внаслідок проведення бойових дій, та які потребують житлових приміщень з маневреного житлового фонду, їх вселення у такі приміщення, а також надання компенсації власникам житлових приміщень, включених до маневреного фонду», які були прийняті у вересні-жовтні 2022 року.

**Администрация города Северодонецка ЛНР**  
6 дек 2022 · Госорганизация

Часть 3

Администрация города Северодонецка уведомляет о планируемом вскрытии жилого помещения и о необходимости явки собственника в Администрацию города Северодонецка с целью предоставления согласия на вселение в жилое помещение сроком на 3 года или же отказе в предоставлении согласия на вселение.  
Список адресов прилагается.

**Перечень квартир многоквартирных жилых домов города Северодонецка Луганской Народной Республики, в которых производится доступ без согласия собственников**

1	г. Северодонецк: пр. Гвардейский, 61	11,12,13,20,24,26,27,28,38,47
2	г. Северодонецк: ул. Гагарина, 86	1,19,20,25,32,41,42,44,46,47,53,54,56,57,58,64,66,68,69,70,71,73,75,78,79,80,82,84,87,88,91,93,94,95
3	г. Северодонецк: ул. Гагарина, 94	4,9,10,11,13,15,16,18,19,20,32,39,40,41,45,46,54,55,60,61,63,64,68,69,72,73,74,75,76,86,88,92,93,94,99
4	г. Северодонецк: ул. Гагарина, 96а	1,2,4,6,7,8,9,10,12,14,15,17,18,20,21,25,26,28,29,34,35,36,38,52,53,54,55,57,58,60,61,62,63,64,66,67,68,69
5	г. Северодонецк: пр. Гвардейский, 55а	2,8,9,11,13,16,17,18,26,27,28,30,34,38,39,41,42,53,58,61,63,65,66,67,68,69
6	г. Северодонецк: пр. Гвардейский, 55б	1,2,3,4,5,6,7,8,10,12,13,14,15,16,18,19,20,21,22,23,24,25,26,28,29,30,32,33,36,37,38,39,40,42,44,46,47,48,49,50,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,65,66,67,69,72,73,76,77,78,80,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,99,100
7	г. Северодонецк: пр. Гвардейский, 57а	5,6,10,11,14,15,16,17,20,21,22,24,25,29,31,32,33,36,37,42,44,50,52,53,55,57,58,60,61,63,64,65,66,67,68,70
8	г. Северодонецк: пр. Гвардейский, 57б	1,3,5,10,12,13,14,19,21,23,24,25,27,28,29,30,31,33,34,43,45,46,51,54,56,59,61,62,63,65,66,68

До повноважень створених комісій входить також право примусово відкривати житлові приміщення, в яких ніхто не проживає.

Формування маневреного житлового фонду відбувалося окупаційними адміністраціями з житлових приміщень, в яких «ніхто не проживає». Інформація про житлові приміщення, в яких «ніхто не проживає», надходила до окупаційних адміністрацій на підставі «заяв про виявлення житлових приміщень з ознаками таких, в яких ніхто не проживає, які пода-

ються фізичними особами, муніципальними унітарними підприємствами, державними унітарними підприємствами». Для створення маневреного житлового фонду при окупаційних адміністраціях були створені постійно діючі комісії з виявлення та огляду житлових приміщень, у яких ніхто не проживає.

До повноважень створених комісій також входили права примусового відкриття житлового приміщення, в якому ніхто не проживає.

Зокрема, указ голови окупаційної адміністрації «ЛНР» № УГ-953/22 від 27 вересня 2022 р. «Про затвердження Порядку обліку громадян, житлові приміщення яких пошкод-

жені/втрачені внаслідок проведення бойових дій та які потребують житлових приміщень з маневрового житлового фонду, їх вселення у такі приміщення, а також надання компенсації власникам житлових приміщень, включених до маневрового житлового фонду», передбачав наступний порядок примусового відкриття квартир, що належать громадянам України:



До повноважень створених комісій входить також право примусово відкривати житлові приміщення, в яких ніхто не проживає.

«За фактом перевірки наявності житлового приміщення, в якому ніхто не проживає, комісією складається акт про наявність житлового приміщення. Крім того, на під'їзді багатоквартирного житлового будинку, в якому розташоване житлове приміщення/на вхідних дверях двору, на території якого розташоване житлове приміщення, а також у періодичному виданні Уряду Луганської Народної Республіки (Газеті «Республіка») та на офіційному сайті Адміністрації (при наявності) розміщується повідомлення про заплановане примусове відкриття житлового приміщення та необхідність явки власника (протягом 10 календарних днів з дня розміщення повідомлення) до Адміністрації з метою надання згоди на

вселення до житлового приміщення строком на 3 (три) роки/відмови у наданні згоди на вселення до житлового приміщення.

Якщо протягом 10 календарних днів з дня розміщення повідомлення власник не з'явився до Адміністрації, комісія протягом трьох робочих днів приймає рішення про примусове відкриття житлового приміщення.

Про дату примусового відкриття житлового приміщення не пізніше ніж за 24 години до примусового відкриття Адміністрація повідомляє органи прокуратури окупаційних адміністрацій».

У січні 2023 року створені на окупованих територіях органи Росреєстру почали реєструвати права власності на житлові будинки, квартири та кімнати відповідно до законодавства рф. Для реєстрації прав власності від мешканців окупованих територій до жовтня 2023 року приймалися, у тому числі, паспорти, що підтверджують наявність громадянства України, а також довіреності, видані українськими нотаріусам. З 17 жовтня 2023 року управління Росреєстру на окупованих територіях припинили прийом документів для реєстрації нерухомості від іноземних громадян та громадян України.

В управліннях Росреєстру на тимчасово окупованих територіях повідомили, що «з 17 жовтня прийом документів на внесення відомостей до Росреєстру у відділах МФЦ для іноземних громадян та громадян України (осіб без громадянства), у тому числі, при подачі заяви через представника, який має громадянство рф, є неприпустимим». Для здійснення послуг з

реєстрації нерухомості, потрібна наявність у власника майна громадянства рф.

Влітку 2024 року на окупованих територіях сталося чергове посилення законодавства, пов'язане з конфіскацією нерухомого майна, яке належить громадянам України. Починаючи з червня 2024 року, вступити в право спадщини на тимчасово окупованих територіях стало можливим лише за наявності паспорта громадянина рф.

Органи Росреєстру на окупованих територіях повідомили, що здійснюється оформлення нерухомості для «вступу в право спадщини тільки за наявності документа, що підтверджує громадянство рф». Для вступу в право спадщини необхідно було внести дані про майно до Єдиного державного реєстру нерухомості та здійснити постановку об'єкта нерухомості на державний кадастровий облік рф. І ці операції надавалися лише за наявності у заявника паспорта громадянина рф.

**НОВАЯ УСЛУГА В МФЦ ЗАПОРОЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ЧТО ТРЕБУЕТСЯ СОБСТВЕННИКУ ДЛЯ ПЕРЕОФОРМЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ?**

- ✓ Паспорт РФ
- ✓ СНИЛС
- ✓ Правоустанавливающие документы на недвижимость
- ✓ Техпаспорт объекта

З 17 жовтня 2023 року органи Росреєстра на окупованих територіях припинили прийом документів на реєстрацію нерухомості від іноземних громадян і громадян України

**КАК ЖИТЕЛЯМ ЗАПОРОЖСКОЙ ОБЛАСТИ ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ ПОСЛЕ ВСТУПЛЕНИЯ В НАСЛЕДСТВО?**

**КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ ПОТРЕБУЮТСЯ?**

- Паспорт РФ
- СНИЛС
- Правоустанавливающие документы на недвижимость
- Технический паспорт
- Справка нотариуса об открытии наследства (для подачи заявления наследником)
- Документ об установлении соответствия вида разрешённого использования земельного участка соответствующему классификатору (для внесения сведений о ранее учтённом земельном участке)

**КУДА ОБРАЩАТЬСЯ?**

- ✓ В МФЦ
- ✓ К нотариусу

З червня 2024 року вступити в права спадщини на тимчасово окупованих територіях стало можливим лише за паспортом громадянина РФ



На початку 2024 року на тимчасово окупованих територіях були прийняті нормативно-правові акти, які «узаконили» процедуру конфіскації житлових квартир, що належать громадянам України, які виїхали з окупованих територій внаслідок збройної агресії рф.



### **Перелік нормативно-правових актів, які «узаконили» процедуру конфіскації житлових квартир:**

- Закон народної ради «ДНР» № 66-РЗ від 21 березня 2024 р. «Про особливості виявлення, використання та визнання права муніципальної власності муніципальних утворень Донецької Народної Республіки на житлові приміщення, що мають ознаки безхазяйного майна, розташовані на території Донецької Народної Республіки»;
- Закон народної ради «ЛНР» № 52-І від 27 березня 2024 р. «Про особливості виявлення, використання та визнання права муніципальної власності муніципальних утворень Луганської Народної Республіки на житлові приміщення, що мають ознаки безхазяйного майна, розташовані на території Луганської Народної Республіки»;
- Закон законодавчих зборів Запорізької області № 29 від 20 травня 2024 р. «Про особливості регулювання майнових прав щодо об'єктів нерухомого майна у вигляді житлових приміщень, що мають ознаки безхазяйного майна, розташованих на території Запорізької області»;
- Постанова уряду Херсонської області №25-пп від 22 березня 2024 р. «Про затвердження Порядку виявлення та використання житлових приміщень, що мають ознаки безхазяйного майна, на території Херсонської області».

Конфісковані на окупованих територіях будинки та квартири у пріоритетному порядку надавалися представникам силових органів РФ на окупованих територіях. 28 червня 2024 року окупаційний законодавчий орган «ЛНР» ухвалив закон №77 від 28 червня 2024 року «Про внесення змін до статей 7 та 8 Закону Луганської Народної Республіки «Про особливості виявлення, використання та визнання права муніципальної власності муніципальних утворень Луганської Народної Республіки на житлові приміщення, що мають ознаки безхазяйного майна, розташовані на території Луганської Народної Республіки».

Відповідно до прийнятих змін, кон-

фісковані у громадян України будинки та квартири «в пріоритетному порядку підлягають наданню в користування співробітникам Міністерства оборони РФ, Міністерства внутрішніх справ РФ, Федеральної служби безпеки РФ, Міністерства РФ у справах цивільної оборони, надзвичайних ситуацій та ліквідації наслідків стихійних лих, Федеральної служби військ національної гвардії РФ, Служби зовнішньої розвідки РФ, Федеральної служби охорони РФ, Федеральної митної служби, Міністерства юстиції РФ, Федеральної служби судових приставів, Федеральної служби виконання покарань, Державної фельд'єгерської служби РФ, Прокуратури РФ, Слідчого комітету РФ».

# Механізм конфіскації жилих будинків, квартир, кімнат

## на окупованих територіях

Прийняті документи регламентували процедуру визнання «безхазяйним» та конфіскації нерухомого майна, яке належало

громадянам України, вимушеним залишити окуповані території внаслідок збройної агресії рф.



**Для визнання «безхазяйними» та конфіскації житлових будинків, квартир, кімнат на окупованих територіях було встановлено такі критерії:**

- Невнесення плати за житлове приміщення та комунальні послуги протягом одного року до дня виявлення житлового приміщення, що має ознаки безхазяйного майна.
- Відсутність відомостей про зареєстроване право власності на житлове приміщення у Єдиному державному реєстрі нерухомості рф.
- Невикористання житлового приміщення, що, у тому числі, створює загрозу його безпеці (або багатоквартирному будинку у разі, якщо приміщенням є квартира, кімната в багатоквартирному будинку), безпеці життя та здоров'ю інших осіб (у тому числі, правовласників інших приміщень у багатоквартирному будинку у випадку, якщо приміщенням є квартира, кімната в багатоквартирному будинку).

Повноваження щодо виявлення, обліку та прийняття житлових приміщень, які мають ознаки «безхазяйного» майна, було покладено на окупаційні органи місцевого самоврядування. Інформація про житлові приміщення, що мають ознаки «безхазяйних», могла надходити від будь-яких фізичних та юридичних осіб на окупованих територіях.

Протягом 10 календарних днів з дня виявлення житлового приміщення, що має ознаки «безхазяйного», окупаційні органи були зобов'язані розмістити на офіційному сайті органу місцевого самоврядування в мережі Інтернет, а також у доступних місцях біля входу до житлового приміщення оголошення про виявлення житлового приміщення, що має

ознаки безхазяйного, та про необхідність особистої явки особи, яка вважає себе власником або має на приміщення права, протягом 30 календарних днів з дня розміщення такого оголошення, з наступними документами:

**а) паспортом громадянина рф чи іншим документом, що засвідчує особу;**

**б) правовстановлюючими документами на житлове приміщення.**

Введена норма про наявність паспорта громадянина рф для підтвердження права власності на житлове приміщення обмежувала права осіб, які проживають на окупованих територіях, які відмовлялися отримувати громадянство рф, що було додатковим стимулом примусової паспортизації.

У разі відсутності власника житла, органи місцевого самоврядування на окупованих територіях надсилають інформацію про безхазяйне житлове приміщення до колегіальних органів з питань управління та розпорядження об'єктами майна. Колегіальні органи з

питань управління та розпорядження об'єктами майна були створені на всіх окупованих територіях та зобов'язані були узгоджувати свої рішення, пов'язані з передачею прав власності на всі об'єкти майна на окупованих територіях виключно з ППК «ФРТ».

**25**  
НОЯБРЬ 2024  
**О ВЫЯВЛЕНИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ИМЕЮЩИХ ПРИЗНАКИ БЕСХОЗЯЙНОГО ИМУЩЕСТВА**  
Во исполнение полномочий по выявлению и принятию на учет жилых помещений, имеющих признаки бесхозяйного имущества, согласно Закону Луганской Народной Республики от 27.03.2024 № 52-1 «Об особенностях выявления, использования и признания права муниципальной собственности...

**28**  
ОКТАБРЬ 2024  
**О ВЫЯВЛЕНИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ИМЕЮЩИХ ПРИЗНАКИ БЕСХОЗЯЙНОГО ИМУЩЕСТВА**  
Во исполнение полномочий по выявлению и принятию на учет жилых помещений, имеющих признаки бесхозяйного имущества, согласно Закону Луганской Народной Республики от 27.03.2024 № 52-1 «Об особенностях выявления, использования и признания права муниципальной собственности...

**21**  
ОКТАБРЬ 2024  
**О ВЫЯВЛЕНИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ИМЕЮЩИХ ПРИЗНАКИ БЕСХОЗЯЙНОГО ИМУЩЕСТВА**  
Во исполнение полномочий по выявлению и принятию на учет жилых помещений, имеющих признаки бесхозяйного имущества, согласно Закону Луганской Народной Республики от 27.03.2024 № 52-1 «Об особенностях выявления, использования и признания права муниципальной собственности...

**14**  
ОКТАБРЬ 2024  
**О ВЫЯВЛЕНИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ИМЕЮЩИХ ПРИЗНАКИ БЕСХОЗЯЙНОГО ИМУЩЕСТВА**  
Во исполнение полномочий по выявлению и принятию на учет жилых помещений, имеющих признаки бесхозяйного имущества, согласно Закону Луганской Народной Республики от 27.03.2024 № 52-1 «Об особенностях выявления, использования и признания права муниципальной собственности...

**01**  
ОКТАБРЬ 2024  
**УВАЖАЕМЫЕ ЖИТЕЛИ ГОРОДА!**  
Напомним, в случае возникновения пожара, срочно звоните по телефонам: 112, 101 - пожарная часть, либо +5-22-33, моб.т. +7(959)173-43-90 - круглосуточная горячая линия Администрации города.

**02**  
СЕНТЯБРЬ 2024  
**О ВЫЯВЛЕНИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ИМЕЮЩИХ ПРИЗНАКИ БЕСХОЗЯЙНОГО ИМУЩЕСТВА**  
Во исполнение полномочий по выявлению и принятию на учет жилых помещений, имеющих признаки бесхозяйного имущества, согласно Закону от 27.03.2024 № 52-1 «Об особенностях выявления, использования и признания права муниципальной собственности муниципальных образований...

**26**  
АВГУСТ 2024  
**О ВЫЯВЛЕНИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ИМЕЮЩИХ ПРИЗНАКИ БЕСХОЗЯЙНОГО ИМУЩЕСТВА**  
Во исполнение полномочий по выявлению и принятию на учет жилых помещений, имеющих признаки бесхозяйного имущества, согласно Закону от 27.03.2024 № 52-1 «Об особенностях

*Окупаційну владу зобов'язали розмістити на офіційному сайті органу місцевого самоврядування в мережі Інтернет, а також у доступних місцях при вході до житлових приміщень оголошення про ідентифікацію «безхазяйних» житлових приміщень.*

У разі відсутності власника житлового будинку, квартири чи кімнати колегіальний орган з питань управління та розпорядження об'єктами майна звертається до органів Росреєстру для постановки на облік виявленого майна як безхазяйного та визначає осіб, яким безхазяйні житлові приміщення будуть передані для їх належного утримання, у тому числі, для підтримки експлуатаційних властивостей. Після закінчення трьох місяців з дня

постановки житлового приміщення як «безхазяйного» у Росреєстр, уповноважений орган місцевого самоврядування звертається до суду із заявою про визнання права муніципальної власності муніципального утворення на дане житлове приміщення у порядку, передбаченому законодавством рф.

Право муніципальної власності на «безхазяйне» житлове приміщення виникає після рішення суду і підлягає державній реєстрації.

## Зловживання представників окупаційних адміністрацій щодо власників жилих будинків, квартир і кімнат, що належать громадянам України

Після початку конфіскації нерухомого майна (квартир, будинків), що належать громадянам України на окупованих територіях, різко збільшилася кількість зловживань представників окупаційних адміністрацій, пов'язаних із процедурою конфіскації нерухомого майна.

У серпні 2023 року федеральна нотаріальна палата рф повідомила, що на «території нових регіонів значно збільшилася кількість спроб шахрайських дій із житлом». У федеральній нотаріальній палаті заявили, що

більшість звернень на окупованих територіях пов'язана «з посвідченням справжності підпису перекладача та посвідченням угод з нерухомістю, що дозволяє забезпечити гарантії безпеки та мінімізувати ризики оскарження угод та актів у майбутньому. Це важливо, враховуючи, що зараз на місцях фіксуються спроби шахрайських дій з житлом». Станом на 1 серпня 2023 року нотаріуси на тимчасово окупованих територіях внесли 131,9 тисячі записів до Єдиної інформаційної системи нотаріату рф.



У червні 2024 року на окупованій Донеччині затримали групу осіб за махінації у сфері нерухомості громадян України на десятки мільйонів рублів.



У червні 2024 року в окупованій Донецькій області було затримано групу осіб за шахрайство у сфері нерухомості на десятки мільйонів рублів. Шахрайство здійснювалося з майном, яке належало громадянам України, які вимушені залишити окуповану область.

Співробітники управління економічної безпеки та протидії корупції МВС рф в окупованому Маріуполі «припинили злочинну діяльність групи осіб, які виготовляли та використовували фіктивні документи на право власності приміщень та квартир українського зразка, за допомогою яких здійснювали угоди купівлі-продажу нерухомості, що належить особам, які виїхали за межі рф починаючи з 2022 року. У ході проведення оперативних заходів правоохоронці встановили низку співробітників одного з міських агентств

нерухомості, які також причетні до незаконних угод».

Співробітники Росгвардії та МВС рф провели обшуки на робочих місцях та за місцем проживання, де «виявили порожні бланки документів, нотаріальні довіреності, печатку нотаріуса українського зразка, порожні бланки посвідчень «Управління відділу технічної інвентаризації, обліку та оцінки нерухомого майна» та пристрій для їх виготовлення, а також низку іншої супутньої документації».

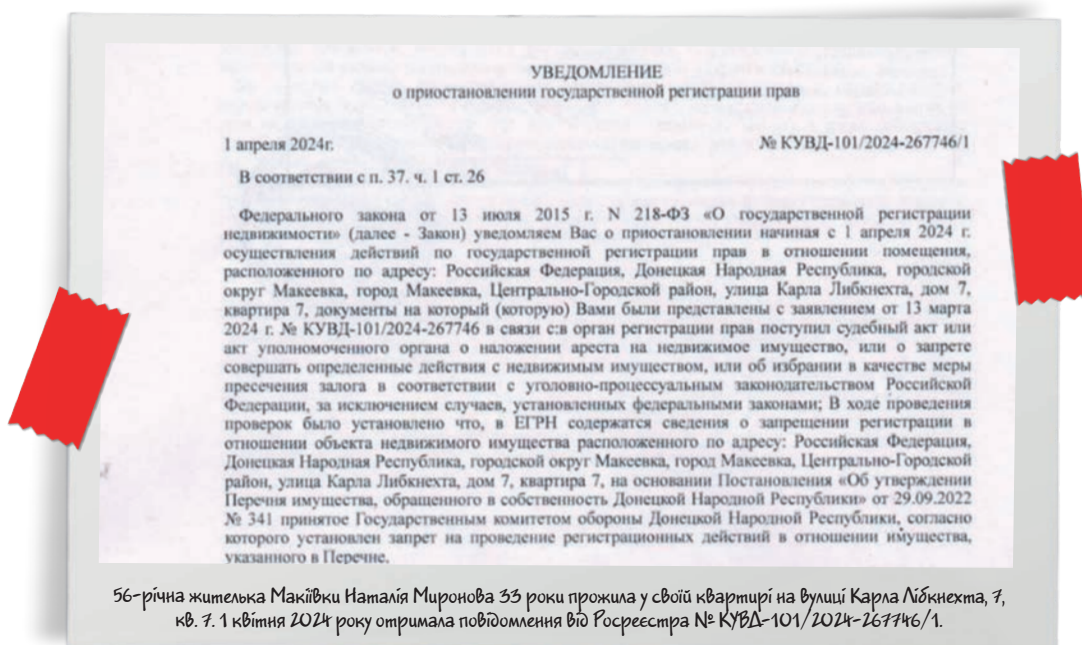


За цим фактом слідчою частиною з розслідування злочинів та організованої злочинної діяльності ДСУ МВС рф було порушено кримінальну справу за ознаками складу злочину, передбаченого ч. 4 ст. 159 КК рф (шахрайство, вчинене організованою групою чи у особливо великому розмірі чи яке призвело до позбавлення права громадянина на житлове приміщення).

У 2024 році на окупованих територіях відбулися два масові скандали, пов'язані зі зловживанням чиновників окупаційних адміністрацій при конфіскації житлових будинків і квартир на окупованих територіях. Наслідки скандалів перейшли в публічну площину, за якими були заяви про те, що «буде врегульована ситуація з квартирами, щодо яких було припинено

реєстрацію прав власності громадян».

На початку 2024 року жителі окупованої Донецької стали масово протестувати у зв'язку з позбавленням прав їхньої власності на житлові будинки, квартири та кімнати. При зверненні до відділень Росреєстру із заявами про реєстрацію нерухомості місцевим жителям масово відмовляли в оформленні документів через «накладення арешту на нерухоме майно, або про заборону вчиняти певні дії з нерухомим майном... на підставі Постанови «Про затвердження Переліку майна, зверненого у власність Донецької Народної Республіки» від 29.09.2022 № 341, прийнятій «Головним комітетом оборони Донецької Народної Республіки» згідно з якою встановлено заборону на проведення реєстраційних дій щодо майна, зазначеного у переліку».



Зокрема, траплялися випадки, коли майна позбавлялися літні жителі Донецька. Наприклад, мешканка Макіївки, 56-річна Наталія Миронова прожила 33 роки у своїй квартирі за адресою Карла Лібкнехта 7, кв. 7. 1 квітня 2024 року вона отримала повідомлення з Росреєстру №КУВД-101/2024-267746/1 про зупинення державної реєстрації прав власності. У якості причини відомство вказало постанову Головного комітету оборони ДНР № 341 від 29.09.22 року за підписом «Глави ДНР»

Дениса Пушиліна, до якої додається перелік з адресами нерухомого майна щодо яких не можуть здійснюватися будь-які дії. Боргів із комуналки вона не мала.

Прийнятою постановою Головного комітету оборони № 341 від 29 вересня 2022 року було накладено арешт та заборону вчиняти певні дії на житлові квартири та будинки приблизно 300 тис. мешканців, які проживають в окупованій Донецькій області. Текст ухвалені постанови не був опублікований.



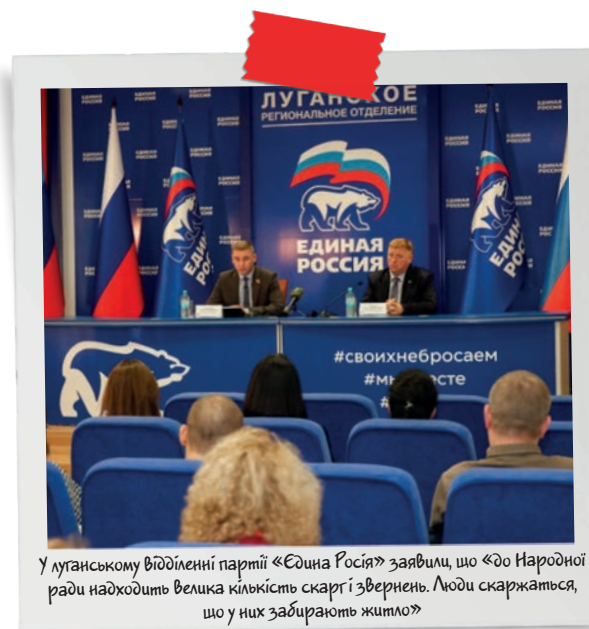
Вимушений реагувати на масові протести позбавлених житлових будинків та квартир місцевих жителів голова окупаційної адміністрації «ДНР» у липні 2024 року заявив, що «при прийнятті постанови Головного комітету оборони № 341 відбулася технічна накладка». 21 червня 2024 року глава окупаційної адміністрації підписав указ №307, відповідно до якого «буде врегульовано ситуацію з квартирами, щодо яких було припинено реєстрацію прав власності громадян, вироблено порядок дій, а уповноваженим органам надані необхідні повноваження».

Не менш масштабний скандал, пов'язаний із конфіскацією житлових будинків та квартир, спалахнув і в окупованій території Луганської області. Жителі, які проживають на окупованій території, стали «масово скаржитися депутатам державної думи та сенаторам ради федерації, що у них відбирають житло».

На ситуацію, що склалася, змушені були відреагувати в Луганському відділенні партії «Єдина росія», де заявили, що «на адресу Народної Ради надходить велика кількість скарг і звернень. Люди скаржаться, що у них забирають житло».

22 листопада в окупованому Луганську з ініціативи фракції «Єдина росія» відбулася робоча нарада з представниками окупаційних муніципальних утворень, присвячена питанням, пов'язаним із застосуванням положень закону «ЛНР» «Про особливості виявлення, використання та визнання права муніципальної власності муніципальних утворень Луганської Народної приміщення, що мають ознаки безхазяйного майна, розташовані на території Луганської Народної Республіки».

Захід провели голова комітету народної ради «ЛНР» з бюджету, податків та власності Олексій Білецький та голова комітету народної ради «ЛНР» з аграрної політики, природокористування та земельних відносин Василь Леонов. Відкриваючи нараду, Олексій Білецький наголосив, що «причиною зустрічі стало неправильне застосування муніципалітетами положень закону».



У луганському відділенні партії «Єдина Росія» заявили, що «до Народної ради надходить велика кількість скарг і звернень. Люди скаржаться, що у них забирають житло»




«У мешканців виникає дуже багато запитань. На адресу Народної Ради та депутатів надходить велика кількість скарг та звернень. Також вони вже почали надходити депутатам Державної Думи та сенаторам Ради Федерації. Люди скаржаться, що відбирають житло. Хоча, коли ми ухвалювали цей закон, ми говорили про те, що жодного свавілля не буде. Але складається враження, що багато хто просто не розуміє, або неправильно трактує його норми.

І виходять неприємні ситуації», – заявив Білецький.



# Інтерв'ю

## про особливі випадки конфіскації майна

 **Основна функція пошуку майна, яке може бути конфісковано, покладено на органи місцевої окупаційної влади. При цьому окупаційна влада називає кілька вимог для «визначення квартир як безхазяйних», зокрема:**

- Відсутність оплати житлово-комунальних послуг та наявність заборгованості більше року;
- Відсутність реєстрації даних об'єктів в єдиному російському реєстрі об'єктів нерухомості;
- Коли житло «несе загрозу» або становить небезпеку для оточуючих у плані затоплення.

Наприклад, у «ДНР» об'єкти нерухомості в односторонньому порядку були вилучені на користь окупантів, а власників цієї нерухомості в примусовому порядку, без суду та слідства, без попередження та пояснень з боку місцевої влади було позбавлено їх прав на житло.

Спочатку з боку місцевої окупаційної влади має проходити процес «виявлення» так званих «безхазяйних квартир», потім «повідомлення» безпосередньо на самому об'єкті нерухомості та «фінальним» моментом повинна бути підготовка позовної заяви та направлення її до суду з метою «визнання даної квартири безхазяйною та передання її у муніципальну власність».

Проте, насправді відбувається зовсім навпаки: нерухоме майно забирають, та потім власників змушують до того що, щоб вони довели, що майно належить їм. Так, наприклад, відбувається в окупованому Мелітополі, де окупанти виявляють нерухомість, чиї власники виїхали з міста, а потім вимагають власників довести, що майно належить їм й перереєструвати його згідно російського законодавства. Причому в документах росіяни зазначають, що з 2028

року лише громадяни рф мають право зупинити процедуру визнання майна безхазяйним.

Власники нерухомості, які не пройдуть обов'язкової інвентаризації своїх об'єктів, зіткнуться з серйозними наслідками. Насамперед, їхнє житло буде визнано «безхазяйним» та опубліковано на офіційному сайті міста. Це означає, що місцева влада розпочне процес реєстрації таких об'єктів у Росреєстрі як безхазяйних. Цей процес триватиме не більше трьох місяців.

Після завершення реєстрації протягом наступного тримісячного періоду такі об'єкти будуть переведені в муніципальну власність. Надалі нерухомість окупанти розподілять між працівниками чи виставлять на продаж через пільгову іпотеку. За даними від окупаційної влади близько 1 тис. пільгових іпотек росіянам видадуть на окупованій частині України до кінця 2024 року. Така програма з пільгової іпотеки видає кредити під 2% і діє до 2030 року. Для порівняння: зараз на території росії ставки за іпотечними кредитами становлять 26-28%. Таким чином, окупаційна влада заохочує переїзд росіян з різних регіонів рф на окуповану частину України.

При цьому окупаційна влада створює різні перепони для того, щоб не давати людям переоформити житло за російським законодавством і таким чином не потрапити під статус «безхазяйного». Зокрема, йдеться і про те, що мешканці подають документи до Багатофункціонального центру (МФЦ), але їхні документи не розглядаються. Потім їхні квартири

з'являються у списках «безхазяйних», після чого мешканці знову подають дані до так званого Росреєстру і знову відмови. При цьому місцеві жителі зазначають, що навіть звернення до «прокурорів» не дає ефекту — житло все одно вважають «безхазяйним» і мешканцям загрожує виселення.

## Надія, 38 років, мешканка Мелітополя

Все почалося з того, що у Мелітополі сформували «робочі групи», які мають обстежувати різні будинки — ходити та виявляти власників. По суті, це спроба привласнити чуже майно окупантами, посилаючись на «відсутність власників».

Я виїхала з міста ще минулого року, але для того, щоб мені це зробити, довелося оформити російський паспорт. Тож виїжджала через Крим і далі через Грузію до Європи. Коли мені сусіди повідомили, що мою квартиру внесено до списку на конфіскацію, подумала, що треба повернутися і продати цю квартиру. Поверталася на окуповану частину Запорізької області через Москву, довелося пройти сім кіл пекла в аеропорту Шереметьєво, де проходила фільтрацію. Але мене, дякувати Богові, пропустили.

Однак, коли потрапила до окупованого Мелітополя, то виявилось, що окупаційна влада вигадує нові і нові обмеження, щоб не дати можливості городянам зберегти свою власність. Наприклад, у Росреєстрі відмовляються приймати доручення на право розпоряджатися майном, видані в європейському російському консульстві, щоб забрати якомога більшу кількість нерухомості.

У моєму випадку було трохи інакше — при візиті до Багатофункціонального центру, де відбувається видача дозвільних документів, мені відмовляли у реєстрації житла, бо фізично з'явився лише один власник. Тобто для того, щоб зареєструвати житло за російськими законами, усім його власникам треба прийти до МФЦ

особисто, що часто неможливо. У моєму випадку ще тому, що чоловік не може приїхати на окуповану частину Запорізької області, бо пов'язаний з українськими силовими структурами — і його, напевно, можуть схопити й відправити до «підвалу». Так мені довелося повернутись до Європи, а що тепер буде з квартирою, я не знаю.

1. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Дарьи Дуговой, 35, кв. 107;
2. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Дарьи Дуговой, 35, кв. 35;
3. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Дарьи Дуговой, 37, кв. 26;
4. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Дарьи Дуговой, 39, кв. 21;
5. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Университетская, 84, кв. 61;
6. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Гвардейская, 27, кв. 1;
7. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Гвардейская, 27, кв. 5;
8. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Гвардейская, 21, кв. 59;
9. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Гвардейская, 21, кв. 63 ;
10. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Крупской, 16, кв. 96;
11. Запорожская область, г. Мелитополь, просп. 50-летия Победы, 22Б, кв. 34;
12. Запорожская область, г. Мелитополь, просп. 50-летия Победы, 42, кв. 18;
13. Запорожская область, г. Мелитополь, просп. 50-летия Победы, 36/9, кв. 11;
14. Запорожская область, г. Мелитополь, просп. 50-летия Победы, 38, кв. 4;
15. Запорожская область, г. Мелитополь, просп. 50-летия Победы, 38, кв. 16;
16. Запорожская область, г. Мелитополь, просп. 50-летия Победы, 38, кв. 23;
17. Запорожская область, г. Мелитополь, просп. 50-летия Победы, 38, кв. 49;
18. Запорожская область, г. Мелитополь, просп. 50-летия Победы, 38, кв. 50;
19. Запорожская область, г. Мелитополь, просп. 50-летия Победы, 40, кв. 55;
20. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Ивана Алексеева, 14, кв. 26;
21. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Гоголя, 142, кв. 3;
22. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Кирова, 39, кв. 19;
23. Запорожская область, г. Мелитополь, переулок Садовый, 9А, кв. 57;
24. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Ярослава Мудрого, 6, кв. 226
25. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Леси Украинки, 5/2;
26. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Дружбы, 199, кв. 98;
27. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Дружбы, 199, кв. 99;
28. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Дружбы, 132А;
29. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Дружбы, 167/1;
30. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Дружбы, 167/2;
31. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Дружбы, 99/7;
32. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Дружбы, 128;
33. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Запорожская, 195Б;
34. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Запорожская, 162;
35. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. 1-я Агростроевская, 25;
36. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. 2-я Агростроевская, 14;
37. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Геническая, 5;
38. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Панаса Мирного, 7;
39. Запорожская область, г. Мелитополь, 1-й переулок Куйбышева, 33;
40. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Аргентная, 22;
41. Запорожская область, г. Мелитополь, 1-й переулок Малюги, 71;
42. Запорожская область, г. Мелитополь, 1-й переулок Малюги, 49;
43. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Гоголя, 5/1;
44. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Чкалова, 152/1;
45. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Героев Крут, 69
46. Запорожская область, г. Мелитополь, ул. Толбухина, 49;

Список конфіскованих квартир в окупованому Мелітополі

## Ольга, 57 років, мешканка Мелітополя

Минулого року мене схопили за відмову співпрацювати з окупантами. Сталося це одного дня тому що я працювала в адміністрації при Україні, але після окупації не стала виходити на роботу. Мені запропонували місце для роботи — російська влада повідомила мене про це. Я не стала йти на угоду, тому мене схопили і кинули до «підвалу», де я пробула три дні. Після трьох днів ув'язнення мені всучили якесь «рішення про депортацію» і насильно вивезли з Мелітополя. Мені допомогли, я зараз перебуваю в європейській країні,

у хостелі, завдяки допомозі українських та міжнародних волонтерських організацій.

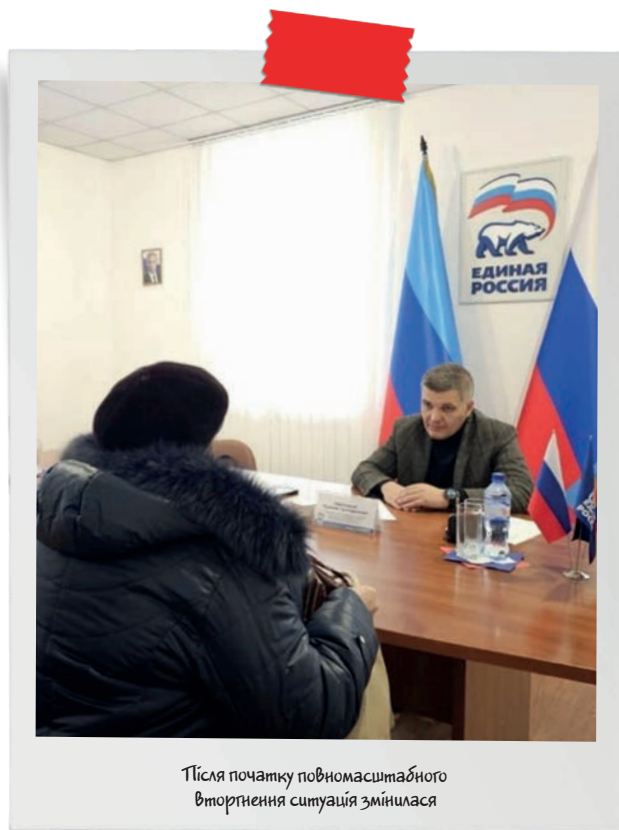
Трохи згодом у мою мелітопольську квартиру було вселено російську громадянку з двома дітьми. Як повернути тепер квартиру, я не розумію, бо повертатися на окуповану частину України не можу, а мої діти, які прописані у квартирі, перебувають на контрольованій Києвом території. Звичайно, вони не можуть поїхати туди. Внести майно до Реєстру можуть лише громадяни росії, а ні я, ні діти, російськими громадянами не є.



При цьому, як я дізналася, приходили представники окупаційної влади та сказали, що «неблагонадійних» позбавлять всього: якщо не квартири, то, як мінімум, квадратних метрів, які вони колись займали.

## Лариса, 47 років, мешканка Донецька

Наш від'їзд із Донецька у 2014 році був вимушеним та поспішним. Рішення покинути рідне місто було нелегким, але безпека сім'ї стала пріоритетом. Квартира залишилася і спочатку ми намагалися керувати нею дистанційно. Здавати її в оренду було непросто: ситуація в регіоні постійно змінювалася, і знаходити надійних орендарів, які вчасно оплачували б житло, представляло певну складність. У результаті протягом кількох років, приблизно до 2021 року, самі займалися оплатою комунальних послуг. В основному покладалися на допомогу знайомих, які періодично передавали гроші до місцевого ЖЕКу. Я також робила поїздки до Донецька приблизно раз на рік. Ці поїздки були напруженими і вимагали ретельного планування з огляду на складну політичну та транспортну обстановку. Кожна поїздка перетворювалася на марафон: швидка оплата всіх накопичених рахунків за квартиру (квартплата, опалення, гаряча та холодна вода, вивіз сміття та інше), швидкий огляд стану квартири і негайне повернення. Усі квитанції та платіжні документи я збирала та зберігала.



Після початку повномасштабного вторгнення ситуація змінилася



Мешканці окупованого Маріуполя, які залишилися без квартир, записали відеозвернення до президента РФ 26 травня 2024 року. Повідомлення записали жителі лівого берега: район Стадіону (Азовстальська, Ломізова, Комсомольський бульвар, 50 років Жовтневої) та району площі Перемоги.

Але після того, як почалося повномасштабне вторгнення, ситуація змінилася. Нині ніхто не збирається туди їхати. Ми навіть не можемо перерахувати гроші, щоб погасити заборгованість із комунальних послуг. У нашій квартирі навіть немає газу, що робить ситуацію ще абсурднішою. Ми довгий час збирали гроші на цю квартиру, і це був нелегкий шлях. Жили у гуртожитку, де умови були далекі від ідеалу: постійний шум, відсутність особистого простору та елементарного затишку. Щодня ми мріяли про власний куточок, де можна було б

розслабитися і почуватися у безпеці. Але тепер квартира потрапила в так звані списки на конфіскацію. Ситуація, в якій ми опинилися, просто шокує. Тепер з'ясується, що у нас накопичилися величезні борги перед окупаційною адміністрацією, і внаслідок цього нашу квартиру мають намір «націоналізувати». Квартира зареєстрована на ім'я чоловіка, а поїхати до окупованого Донецька йому дуже небезпечно, адже його можуть мобілізувати, відправити на фронт або кинути у «підвал», як це часто відбувається з проукраїнськими громадянами.

## Олександр, 41 рік, мешканець Луганська

Я поїхав давно з Луганська, але у місті залишалася моя мати. Вона жила у квартирі, де я був прописаний, але після окупації 2014 року не повертався. Цього року мати померла, а квартиру мав успадкувати я як єдиний син. Однак потім почалися систематичні перевірки квартир, власники яких були відсутні. Окупаційна влада, використовуючи неповні та часто спотворені дані реєстру нерухомості, виявляла квартири померлих людей, де документи на власність не були переоформлені відповідно до «норм» російського законодавства. Процедура «переоформлення» практично означає присвоєння майна.



Одного разу нам виламали двері, зайшли представники окупаційної адміністрації та пов'язані з ними особи і провели «оцінку майна»

При цьому це сталося просто: одного дня вони просто виламали двері. Туди проникли представники окупаційної адміністрації та пов'язані з ними особи і провели там «оцінку майна» для подальшого включення до

так званого «маневрового житлового фонду». По суті, це легалізоване пограбування, націлене на вилучення житла у всіх, хто не встиг або не зміг перереєструвати власність за російськими законами.



Дізнавшись про те, що відбувається, я встиг попросити сусідів винести речі матері та документи, щоб зберегти про неї пам'ять, але через тих же сусідів потім надійшло повідомлення, що квартиру буде передано або російським військовослужбовцям, або місцевим колабораціоністам, які увійшли до «нової еліти» окупованого міста.

## Анастасія, 44 роки, мешканка Лисичанська

Мені довелося виїхати з Луганська після 2014 року та оселитися у Лисичанську, бо роботою залишалася прив'язаною до Луганської області. Після повномасштабного вторгнення мені, звичайно, довелося залишити і Лисичанськ, і свою квартиру, яку раніше я купила і зробила хороший ремонт.

Минулого місяця з'явилася інформація про списки квартир, які підлягають

визнанню безхазяйними, але моєї квартири там не було. Втрата житла вдруге, після всього пережитого, стала б ударом в емоційному плані. Матеріальні втрати — це лише один бік медалі. Втрата дому — це втрата частини власної історії, пам'яті, відчуття стабільності та безпеки. А ще це втрата почуття, що я можу колись повернутися до Лисичанська.



Моя колишня сусідка, якій співпрацювала з окупаційною владою, доповіла росіянам, що моя квартира порожня



Надалі події розвивалися наступним чином: моя колишня сусідка, яка пішла на співпрацю з окупаційною владою, донесла росіянам, що моя квартира порожня.

Після цього на моїх дверях з'явилося повідомлення, яке вимагало негайної явки власників для перевірки права власності. Цікаво, що потім мені передали, як сусідка, яка виправдовувала свій вчинок, заявила, що знає

про мої проукраїнські настрої. З цього я роблю висновок, що окупанти насамперед забирають квартири тих, кого вважають ворогами, російська агресія руйнує не лише інфраструктуру, а й життя мільйонів людей.



Вважаю, що такі випадки систематично порушують права людини, і міжнародне співтовариство має вжити всіх необхідних заходів для притягнення винних до відповідальності та захисту прав українських громадян.

## Вікторія, 40 років, Сєверодонецьк

Ми жили у багатоповерховому будинку у своїй квартирі. Купили її за півтора роки до початку повномасштабної війни, зробили гарний ремонт. Довгий час я працювала кореспонденткою одного із центральних телеканалів у Луганській області, а мій чоловік військовий. 24 лютого 2022 року я з сином виїхала з Сєверодонецька, поки місто не було окуповане. Мені доводилося просити знайомих подивитися, що відбувається з нашим будинком, доки була можливість.

Потім туди у квартиру попросилися жити мої знайомі, хоча бої ще продовжувалися біля міста. Ті знайомі залишилися без житла, бо їхня хата була повністю зруйнована. Тоді я попросила зібрати наші речі, по яким можна зрозуміти, чим ми займалися (військове обмундирування, мої журналістські грамоти) та сховати їх у підвал. Та родина так і зробила, але коли фронт вже зовсім був близько, фактично бої почалися в місті, та родина виїхала з нашої квартири. А після того, як

місто повністю захопили росіяни, мені вже не вдавалося дізнатися, яке становище з нерухомістю.

Потім з'явилася така послуга, яку надавали місцеві, які залишилися жити при окупантах — вони за гроші перевіряли, що відбувається з квартирою і передавали дані господарям. Тоді ми попросили дізнатися про стан нашої квартири, замовивши таку послугу. Виявляється, у кожному будинку є так званий «наглядач» за квартирами, який збирає всю інформацію і передає її окупантам. Він повідомив, що у квартирі живуть російські офіцери, які там чекають, коли повернуться власники квартири, щоб їх схопити. Цікаво, що квартиру, по суті, вони відібрали, а жодної процедури не проходили, бо її не було у списках на конфіскацію. Можу припустити, що її просто оформить на себе хтось із російських офіцерів, бо нічого їм не заважає — вони просто внесуть дані до реєстру і ніхто проти й слова не скаже.



Поки окупація, я не можу поїхати і перевірити, що з квартирою і заявити про свої права. Я вже наплакалася від усвідомлення втрати і просто намагаюся не думати про це.



# Використання конфіскованого майна

На даний момент у різних частинах окупованої України відбуваються процеси конфіскації. Найчастіше ними керують приїжджі росіяни, яких окупаційна влада поставила на чолі профільних відомств. Наприклад, в окупованій частині Херсонської області переділом майна розпоряджається «Міністерство майнових та земельних відносин Херсонської області», зокрема, так звана «міністр» цього міністерства Олена Пекова і перша заступниця «міністра» Діана Саваровська.

Представники окупаційної влади активно займаються захопленням нерухомості, обираючи найпривабливіші та найкомфортабельніші об'єкти для свого розміщення. Вони проникають у житлові приміщення, де вже проживають люди, і примусово виганяють їх, незважаючи на їхні права та законні інтереси. Цей процес часто супроводжується залякуванням та погрозами, що робить його особливо травматичним для місцевих жителів, які опиняються у складній ситуації.

Так, починаючи з квітня 2024 року, російські окупанти публікують списки житлових приміщень, які погрожують відібрати у їхніх господарів, якщо вони не нададуть їм документи про право власності. Наприклад, окупанти посилаються на ухвалу так званого «уряду» окупованої Херсонської області №25-пп від 22 березня 2024 року «Про затвердження поряд-

ку використання житлових приміщень, що мають ознаки безхазяйного майна». У ньому прописано механізм незаконного присвоєння майна окупаційною адміністрацією рф.

При цьому, як було зазначено вище, в Херсонській області керують процесом конфіскації громадяни рф. Зокрема, росіянка Пекова Олена Юріївна, громадянка рф, податковий номер отримала у Чулимському районі Новосибірської області рф. З 2021 року вела юридичну практику в Севастополі, є дані про 23 судові справи, в яких вона брала участь, більшість із них стосувалися житлового та земельного права.



Голова окупаційного міністерства майнових і земельних відносин Херсонської області Олена Пекова



У червні 2022 року Пекова зареєструвалася індивідуальним підприємцем в окупованому Севастополі, основний вид діяльності – торгівля напоями у спеціалізованих магазинах, серед інших – торгівля тютюном та різними продуктами, діяльність ресторанів. Але вже за рік діяльність було припинено – за місяць до призначення її «міністром» у «Міністерстві майнових та земельних відносин Херсонської області».

Заступниця Пекової — росіянка Діана Юріївна Саваровська — має досвід ведення справ із майном та великими грошима у житловому будівництві. Вона приїхала зі столиці Ханти-Мансійського автономного округу Югри (ХМАО), де довго займалася бізнесом (торгівля, виробництво одягу), а з 2012 року працювала

заступником директора департаменту житлової політики ХМАО (згодом — будівництва).

На цій посаді Саваровська керувала багатомільйонними програмами будівництва житла, що супроводжувалося скандалами та масовими позовами мешканців Югри, яких викреслили з пільгових іпотечних програм.



Заступниця Пекової, росіянка Діана Юріївна Саваровська, має досвід роботи з майном і великими грошима в житловому будівництві.



Подібним чином розподіл майна відбувається через «профільні» міністерства на окупованій частині. Так, в окупованій Запорізькій області «Міністерством майнових та земельних відносин» з вересня 2024 року керує «міністр» Антон Олегович Прокоф'єв, ІПН 910227757621, зареєстрований у Криму.



На окупованій Луганщині процесом переділу власності займається міністр майнових і земельних відносин «ЛНР», громадянка Росії Антонова Олена Олександрівна.

В окупованій Луганській області процесом перерозподілу майна займається росіянка Антонова Олена Олександрівна, міністр майнових та земельних відносин «ЛНР», ІПН 345916885940, регіон реєстрації — Волгоградська область рф.

В окупованій Донецькій області розподілом майна займається Фонд державного майна «ДНР», який очолює Сергій Кайда.



**Також беруть активну участь у перерозподілі керівники відділень Росреєстру рф по окупованих частинах України:**

- керівник управління Росреєстру у «ЛНР» Денис Гедзерук
- керівник управління Росреєстру у «Херсонській області» Василь Романов
- керівник управління Росреєстру у «Запорізькій області» Дмитро Трухін
- керівник управління Росреєстру у «ДНР» Юрій Сироватко

Таким чином, майном в окупованих частинах розпоряджаються російські чиновники, які розподіляють «конфісковане» майно — як житлову нерухомість, так і комерційну нерухомість та різні об'єкти на підприємствах.

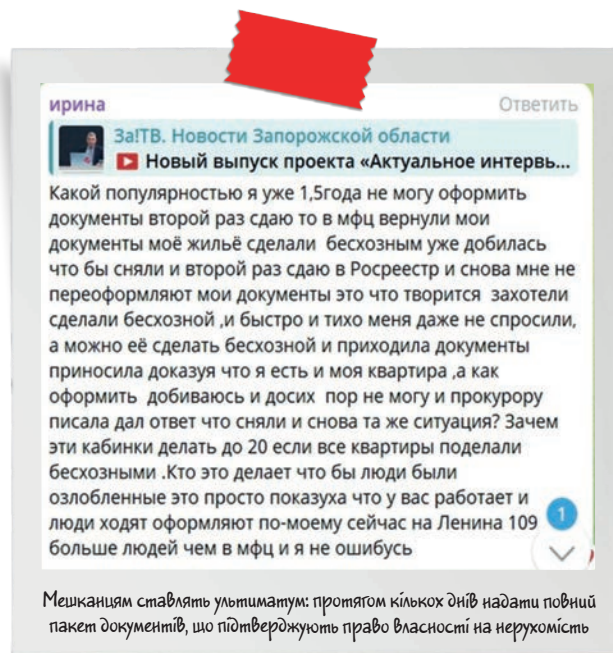
Існує багато прикладів такої активності представників окупаційної адміністрації як у «міністерствах», так і на місцях. Зокрема, російські окупанти у Каховці на Херсонщині почали

віджимати житло у тих, хто мусив виїхати з окупації. Відповідальним за це призначили колаборанта 47-річного Олександра Нагая, який працює «начальником господарського відділу» окупаційної адміністрації Каховки. Він ніколи не приховував своїх проросійських настроїв та у 2013-2014 роках був учасником «Антимайдану» у Києві.



Нагай організував обходи багатоповерхових будинків, фактично здійснюючи незаконний рейд по квартирах. Їхня мета — встановити, хто проживає в будинках, а хто ні. При цьому вони не обмежуються простим візуальним оглядом. Повідомляється про випадки проникнення до квартир під різними приводами, а також про вимогу надати ключі для «перевірки технічного стану».

Методика дій окупантів досить цинічна. Якщо квартира виглядає жилою (є сліди присутності мешканців, свіжі сліди прибирання, електроприлади, що працюють, або просто видно ознаки нещодавнього відвідування), мешканцям ставлять ультиматум: протягом декількох днів надати повний пакет документів, що підтверджують право власності на житло. Цей пакет документів може включати не лише свідоцтво про право власності, а й виписки з домової книги, договори купівлі-продажу, документи про спадщину та інші, залежно від ситуації. При цьому вимоги не обмежуються формальними аспектами. Окупанти часто вимагають надання додаткових відомостей, наприклад, підтвердження оплати комунальних послуг, навіть якщо рахунки виставляються не за російськими стандартами і не можуть бути пред'явлені.



Мешканцям ставлять ультиматум: протягом кількох днів надати повний пакет документів, що підтверджують право власності на нерухомість

При цьому у якості заохочення колаборанти одержують так звані «житлові сертифікати» на житло в Краснодарському краї рф.

На даний момент окупанти активно забирають не лише квартири, а й інше нерухоме майно, яке вони називають «безхазяйним». Зокрема, в окупованій Донецькій області Фонд державного майна ДНР інформує, що відбувається конфіскація майна у значних масштабах.

Наприклад, у жовтні-листопаді 2024 року Фонд державного майна «ДНР» повідомляв про виявлену «безхазяйну» нерухомість: об'єкт незавершеного будівництва площею 750 кв. м за адресою м. Донецьк, Куйбишівський район, 48.009074, 37.784046 (біля вул. Дубравна).

Також цей Фонд повідомляв про виявлену «безхазяйну» нерухомість станом на 02.11.2024: будівлю площею 2686,7 кв. м, розта-

шовану за адресою: рф, Донецька Народна Республіка, м. Донецьк, вул. Горлівська, 2К, яка примикає до будівлі складу готової продукції.



### І інші приклади «безхазяйного» майна:

- Станом на 14.10.2024: Будівля колишнього автосалону «Моторс», розташована за адресою: рф, ДНР, м. Донецьк, проспект Київський, буд. 50;
- Будівля магазину площею 566,5 кв. м, розташована за адресою: м. Маріуполь, вул. Машинобудівна, 80а;
- Станом на 03.10.2024: санаторій «Металург», розташований за адресою: міський округ Маріуполь, місто Маріуполь, бульвар Приморський, буд. 17, що складається з трьох корпусів: корпус 1 площею 2000 кв. м, корпус 2 площею 2000 кв. м, корпус 3 площею 700 кв. м;
- База відпочинку «Прибій» загальною площею близько 0,8 га, розташована за адресою: Мангуський муніципальний округ, село Мелекіне, вулиця Набережна, буд. 26;
- База відпочинку «Машинобудівник» загальною площею 8 га, розташована за адресою: Мангуський муніципальний округ, село Мелекіне, вулиця Перша Лінія, буд. 1;
- Станом на 02.10.2024: 1) Пансіонат «Дружба» загальною площею 3,7 га, розташований за адресою: Новоазовський М.О., сел. Сєдове, вул. Комсомольська, 10а; 2) Пансіонат «Промінь» загальною площею 1,4 га, розташований за адресою: Новоазовський М.О., сел. Сєдове, вул. Комсомольська, 62.

Подібним чином виявлено було «безхазяй-не» майно і в інших окупованих регіонах. Наприклад, в окупованій частині Запорізької області підпадає під статус «безхазяйного» таке майно:

- м. Мелітополь, вул. Ломоносова, 333/1, Мелітопольський інкубатор;
- м. Мелітополь, вул. Осипенка, 83, одноповерхова та двоповерхова будова, огорожена територія (використовувалися для проведення релігійних обрядів);
- м. Мелітополь, пр-кт Б. Хмельницького, 14, магазин «Вареничек»;
- м. Мелітополь, пр-кт Б. Хмельницького, 30, магазин «Світло»;
- м. Мелітополь, вул. Гагаріна, 7а, магазин «Будівельник»;
- м. Мелітополь, вул. Гагаріна, 3, магазин «Колос»;
- м. Мелітополь, вул. Гризодубової, 28/1, магазин «Кахель»;
- м. Мелітополь, пр-кт 50 років Перемоги, 28, салон краси «Елос»;
- м. Мелітополь, вул. Гагаріна, 3, кафе «Старий млин»;
- Мелітополь, смт. Кирилівка, вул. Курортна, 65, Гостьовий дім «Азалія» (Azalia);
- Мелітополь, смт. Кирилівка, вул. Степова, 7, Гостьовий будинок «Маяк»;
- Мелітополь, смт. Кирилівка, вул. Шевченка, 73, Пансіонат «Три товстуни».



## Приклади переданого майна на окупованій території

На даному етапі відбувається збір даних про так зване «безхазяйне майно», але вже є факти його передачі іншим власникам. А також дані про те, як це майно може бути використане. Наприклад, в окупованій Луганській області силовики пріоритетно можуть претендувати на отримання «безхазяйного житла». Відповідний «закон» ухвалили депутати «Народної ради ЛНР» у червні 2024 року, зокрема, було прийнято норми «Про внесення змін до статей 7 та 8 закону Луганської Народної Республіки «Про особливості виявлення, вико-

ристання та визнання права муніципальної власності муніципальних утворень Луганської Народної Республіки на житлові приміщення, що мають ознаки безхазяйного майна, розташовані на території Луганської Народної Республіки».

Восени 2024 року вже планується передати понад 40 житлових квартир у Луганську, які були забрані у законних власників, російським військовослужбовцям. Тим часом, в окупованій Луганській області вже «націоналізовано», тобто забрано 514 житлових приміщень.



Голову виборчкому з російського Волгограда Олега Рябчука призначили головою житлової інспекції в окупованій Запорізькій області

На окупованій території Запорізької області розпочала роботу так звана «Державна житлова інспекція», завдання якої — «контролювати якість послуг утримання багатоквартирних житлових будинків». Керувати житловою інспекцією поставили голову виборчкому із російського Волгограда Олега Рябчука. Багато років Рябчук займався розподілом коштів, виділених для утримання міських чиновників в РФ, а також російськими муніципальними виборами.

У листопаді 2024 року в окупованій Запорізькій області, а саме у Мелітополі, вже було продано за системою пільгової іпотеки перші квартири. «Власниками» житла стали приїжджі російські силовики та судді, а також лікарі і вчителі.

Так «губернатор» окупованої Запорізької області Євген Балицький публічно визнав, що передаватиме забрані квартири приїжджим російським фахівцям.

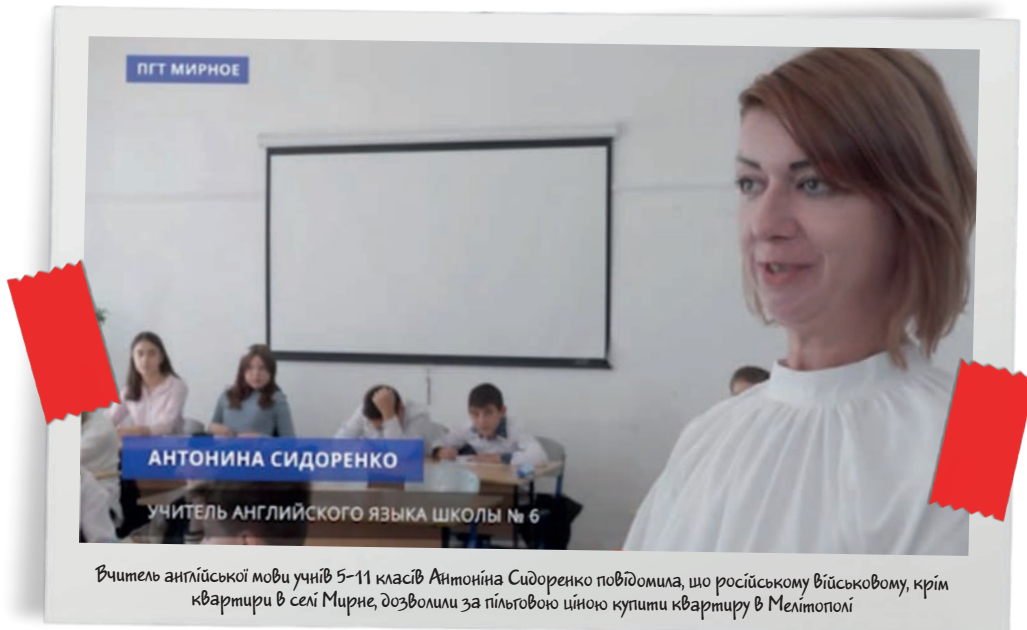


«Те саме стосується і покинутих будинків і квартир. Ми з цим питанням, можна сказати, не церемонимося. Історія нас розсудить, праві ми чи ні, але ми забираємо ці квартири та передаємо їх силовикам, працівникам суду, вчителям, лікарям тощо, які приїжджають до нас вахтовим методом. Ми маємо таку практику»,  
— заявив Балицький.



При цьому як приклад можна навести російського військового з окупованого Криму, який «купив» за пільговими умовами квартиру в окупованій Запорізькій області та перевіз туди свою родину. Зокрема, йдеться про родину військового, який завдяки пільгам купив квартиру у селищі Мирне (неподалік

Мелітополя). Дружина цього військового — викладач англійської мови учнів 5-11 класів Антоніна Сидоренко — повідомила, що окрім квартири у селищі Мирне, російському військовому також дозволили купити за пільговою ціною квартиру у Мелітополі.



Вчитель англійської мови учнів 5–11 класів Антоніна Сидоренко повідомила, що російському військовому, крім квартири в селі Мирне, дозволили за пільговою ціною купити квартиру в Мелітополі



У «ДНР» для того, щоб розподіляти забране майно, прописали процедуру із так званим «аукціоном», на якому виставлятимуться об'єкти. Електронним майданчиком для проведення онлайн-аукціонів з продажу такого майна визначено ТОВ «Системи безпечних торгів» – дочірнє товариство ПАТ «Промзв'язокбанк». Постанова набула чинності та діє до 1 січня 2028 року.

Приміром, окупаційна влада в Мелітополі визнала «безхазяйним» багатоквартирний будинок на вул. Беляєва, 70, що знаходиться на фінальній стадії будівництва. Незважаючи на те, що більшу частину квартир купили громадяни України ще в 2020 році, окупаційна влада на чолі з так званим «губернатором Запорізької області» Євгеном Балицьким оголосила будинок «безхазяйним» і проводить заселення нових мешканців.

Гостьовий будинок «МіЛіСа» у селі Генічеська Гірка Генічеського району окупанти передали підрозділу МРЕВ ДІБДР окупаційного міністерства внутрішніх справ Херсонщини «на праві безоплатного користування».

Будинки захоплених у курортному селі Генічеська Гірка бази відпочинку «Ялинки» (вул. Набережна, 54) та оздоровчого дитячого закладу імені Іллі Кулика (вул. Набережна, 57) росіяни передали окупаційній військовій комендатурі.



Новий многоквартирный дом на улице Беляева в Мелитополе готов к заселению уже в декабре

Строительство шестизэтажного жилого дома на улице Беляева в Мелитополе идёт полным ходом и завершится в декабре 2024 года.

В новом доме, рассчитанном на 84 семьи, будут расположены двух- и трёхкомнатные квартиры, а также два лифта.

Как сообщил руководитель проекта Евгений Новиков, сейчас рабочие занимаются черновой отделкой квартир, прокладкой инженерных сетей и подключением к внешним коммуникациям.

Кроме того, в рамках проекта предусмотрена реконструкция фасада, общих зон, крыши и проверка лифтов в соответствии с нормами РФ.

Окупаційна влада Мелітополя визнала «безхазяйним» житловий будинок на вулиці Беляєва, 70, який знаходиться на завершальній стадії будівництва.

Нерухоме майно в Генічеську на вулиці Монастирська, 45 та в селищі Новотроїцьке Генічеського району на вул. Суворова, 11 росіяни у липні 2023 року передали незаконному Головному бюро медико-соціальної експертизи у Херсонській області.

Нерухомість у Скадовську на вул. Сергіївській, 10 окупанти передали російському ТОВ «ЦМРБанк». Цей банківський холдинг має досвід роботи в окупованих Росією Абхазії та Криму. ТОВ «ЦМРБанк» (ІПН

7728547955) зареєстровано у квітні 2015 року; юридична адреса м. Москва, вулиця Паліха, 10, корпус 7. За даними держреєстру рф, його засновником є АТ «Форвард», засновники та акціонери якого не розголошуються.

За даними реєстру, «ЦМРБанк» має лише одну філію — Ростовську, у Ростові-на-Дону, яка має операційні офіси в Таганрозі та Аксі, у Білгороді, а також на півночі окупованого Криму у містах Джанкой та Красноперекоськ.



Майновий комплекс мобільного оператора зв'язку «Vodafone» (ПрАТ «ВФ Україна») у Херсонській області окупанти передали ТОВ «К-телеком» — російській компанії мобільного зв'язку, спеціально створеній для обслуговування абонентів у Криму після його незаконної анексії у 2014 році. Російська Державна комісія з радіочастот незаконно виділила їй частоти в окупованому Криму, на яких працювала компанія «МТС-Україна». ТОВ «К-телеком», створене у травні 2014 року, на 100% належить ВАТ «Мобільні Телесистеми». Ідентична назва «К-телеком» існує в російських реєстрах — компанія зареєстрована в Краснодарі в 2014 році, чиєю діяльністю заявлений «телефонний зв'язок». Ця компанія на 100% належить вірменському ЗАТ «Селл груп уорлдвайд холдинг» і управляється Борисом Боруновим.

Майновий комплекс іншого українсько-го мобільного оператора зв'язку "Lifecell" (ТОВ «Лайфселл») у Херсонській області окупанти у листопаді 2022 року передали так званому державному підприємству «ДНР» «Республіканський оператор зв'язку». Останнє також відоме мешканцям окупованих територій під назвою Фенікс: саме йому росіяни передали крадені потужності українських мобільних операторів Київстар та Lifecell у Донецькій області.

У Приморську «безхазяйним» визнано храм Благівіщення Пресвятої Богородиці УГКЦ та каплицю в центральному парку, а також санаторій Міноборони України «Приморський» та базу відпочинку «Аврора».

У Сєверодонецьку та навколишніх населених пунктів росіяни привласнили вже 300

будинків і квартир.

Приміщення аптечних мереж ТОВ «Авіс-Фарм» передано ТОВ «Ренесанс Фарма», зареєстрованому у жовтні 2021 року у місті Митіщі Московської області. За даними російського держреєстру, її директором та засновником є Нелюбов Ігор Юрійович. Мережа «Ренесанс Фарма» на Херсонщині налічувала кілька аптек у Генічеську, Риковому, Голій Пристані та Скадовську.

Будівлі та приміщення херсонського ТОВ «Система аптек «Крок» росіяни передали ТОВ «Урм-фарм». Це підприємство у 2020 році було зареєстроване в окупованому Донецьку. Директором «Урм-Фарм» є Малюк Ксенія Валеріївна, а засновницею — Мамаєва Лілія Леонідівна.



В окупованій Брянці Луганської області «націоналізоване» житло місцевих жителів окупанти роздають лікарям, які приїжджають із росії.



# Загальний розгляд питання конфіскації як інструменту зменшення кількості українців на окупованих територіях

Російська окупаційна політика на тимчасово захоплених територіях України є складною системою заходів, спрямованих на придушення опору та встановлення повного контролю. Її основні складові можна розділити на кілька взаємозалежних блоків, кожен із яких відіграє важливу роль у досягненні кінцевої мети — повної інтеграції захоплених земель до складу росії.

Одним із інструментів щодо зменшення чисельності громадян України на окупованих територіях є заборона в'їзду на окуповані території та конфіскація майна.

Так, Федеральна служба безпеки рф з 00 годин 00 хвилин 16 жовтня 2023 обмежила в'їзд до рф громадян України, які прибувають до рф з територій третіх держав, в пунктах

пропуску через державний кордон рф, за винятком багатостороннього повітряного пункту пропуску через державний кордон рф — Москва (аеропорт Шереметьєво) та автомобільного пункту пропуску через державний кордон рф Лудонка (Псковська область).

Громадяни України, які прибули в аеропорт Шереметьєво, піддаються процедурі дактилоскопії та фотографування, а також фільтраційним процедурам, які можуть проводитись кілька діб, включаючи перевірку контенту електронних засобів комунікації на наявність «націоналістичного контенту та контактів з правоохоронними та збройними силами України», заповнення анкети та проходження процедур служби безпеки рф.

За оцінкою Східної правозахисної групи, заборона на в'їзд на окуповані території громадян України пов'язана, зокрема, і з конфіскацією житлових будинків та квартир, що знаходяться на окупованих територіях.

Звертаємо увагу на той факт, що, починаючи з 17 жовтня 2024 року, управління Росреєстру на окупованих територіях припинили прийом документів на реєстрацію нерухомості від іноземних громадян та громадян України. В управліннях Росреєстру на тимчасово окупованих територіях повідомили, що «з 17 жовтня прийом документів на внесення відомостей до Росреєстру у відділах МФЦ для іноземних громадян та громадян України (осіб без громадянства), у тому числі, при подачі заяви через представника, який має громадянство рф, є неприпустимим».



У жовтні 2024 року представник міністерства закордонних справ рф в окупованому Луганську Владислав Дейнего заявив, що на тимчасово окуповані території російські

спецслужби пропускають лише тих громадян України, які «їдуть для підтримки росії, а не вибудовувати підривну роботу».

Відповідаючи на запитання про існуючі обмеження на в'їзд до рф для громадян України, які хочуть повернутися на окуповані території Луганської, Донецької, Запорізької та Херсонської областей, він заявив, що відповідні російські служби проводять усі необхідні заходи для попередження потрапляння до рф осіб **«які їдуть із завданнями аж ніяк не для підтримки росії, та всіма доступними способами виключають спроби Заходу вибудову-**

**вати підривну роботу».** За словами Дейнего, **проблеми повернення додому мешканців окупованих територій ускладнені лише логістикою.** **«Тут більше стосується не для яких жителів може бути обмежений в'їзд після перевірки, тут більше стосується самої логістики.** **Тому що потрапити на територію рф зараз технічно можливо лише авіа перелітом»,** — заявив Дейнего.



За даними міністерства соціальної політики України, станом на 29 листопада 2024 року як внутрішньо переміщених осіб (ВПО) зареєстровано 926 765 сімей з Луганської, Донецької, Запорізької та Херсонської областей, у тому числі, і окупованих після масштабного вторгнення рф у 2022 році.

При цьому як ВПО реєструються не всі громадяни України, а тільки ті, чиї населені пункти перебувають у зоні бойових дій, а також окуповані в результаті повномасштабної агресії рф. Дані про кількість сімей, зареєстро-

ваних як ВПО з Луганської, Донецької, Запорізької та Херсонської областей, у тому числі, й окупованих після масштабного вторгнення рф у 2022 році, наведено у Таблиці 1.

**Таблиця 1. Дані про кількість сімей, зареєстрованих як ВПО з Луганської, Донецької, Запорізької та Херсонської областей, у тому числі, і окупованих після масштабного вторгнення рф у 2022 році**

Область	Кількість ВПО, зареєстрована в Міністерстві соціальної політики України станом на 29 листопада 2024 року
Луганська область	245,589
Донецька область	468,079
Запорізька область	176,669
Херсонська область	36,428
<b>Разом</b>	<b>926,765</b>



При цьому варто звертати увагу, що із майже повністю окупованої території Луганської області як ВПО у Міністерстві соціальної політики України зареєстровано 245 589 сімей, які мали у власності на окупованій території як мінімум один житловий будинок чи квартиру. Таким чином, на окупованій території Луганської області знаходиться як мінімум 245 589 житлових будинків і квартир, що належали місцевим жителям.

Виходячи із запропонованого методу, можна зробити приблизну оцінку кількості житлових будинків та квартир громадян України, що залишилася на окупованих територіях

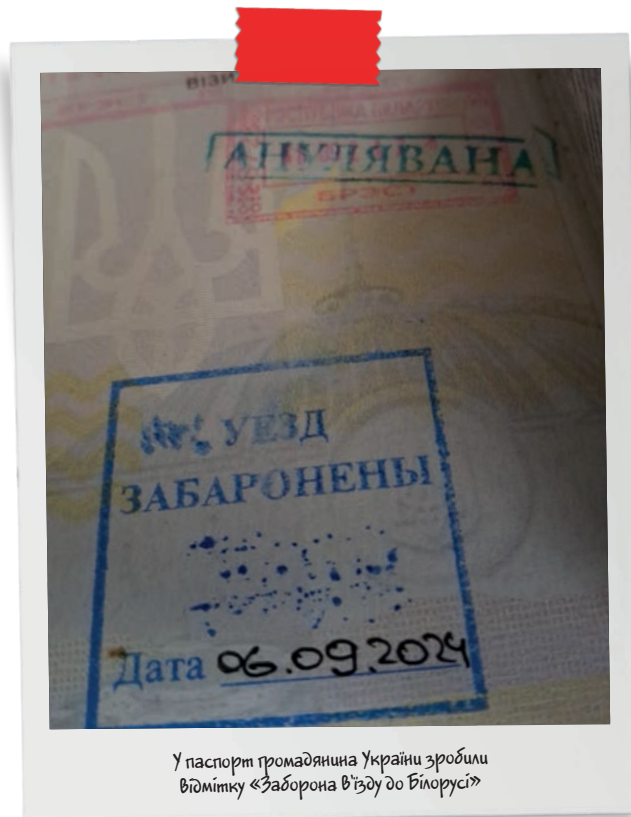
Луганської, Донецької, Запорізької та Херсонської областей — **926 765 об'єктів нерухомого майна, що належало громадянам України, що знаходиться на окупованих територіях.**

У рф не публікуються дані про кількість депортованих громадян України, щодо яких ухвалили рішення про небажаність перебування на території рф або про адміністративне видворення за межі рф через повітряний пункт пропуску через державний кордон рф — Москва (аеропорт Шереметьєво).

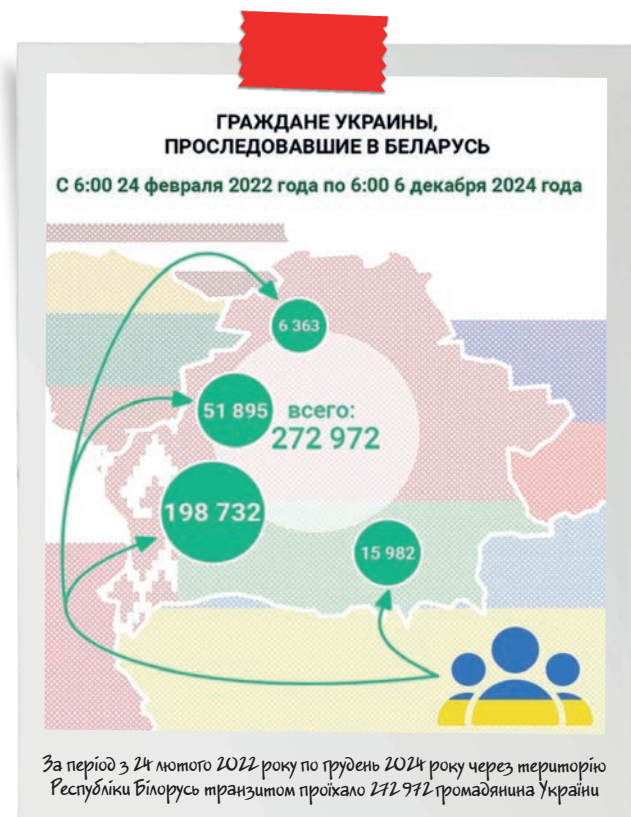
Після заборони на в'їзд громадяни України намагаються потрапити на окуповані території використовуючи перельоти через треті країни, в яких залишилося повітряне сполучення з рф — Туреччину, Сербію, Грузію, Вірменію і так далі.

Найбільш доступним для мешканців окупованих територій, що виїхали до Європи, залишився наземний шлях через Білорусь. Громадяни України можуть в'їхати в республіку Білорусь і використовуючи авіасполучення, дістатися до пункту пропуску через державний кордон рф — Москва (аеропорт Шереметьєво). У 2024 році у Кремлі та Білорусі погодили механізм фільтрації громадян України у повітряному пункті пропуску через державний кордон рф — Москва (аеропорт Шереметьєво). Державний прикордонний комітет Республіки Білорусь почав здійснювати попередню фільтрацію громадян України, не впускаючи їх до Білорусі. У паспортах громадян України ставили позначки про «Заборону в'їзду в Білорусь», при цьому дані щодо кількості громадян України, яким було відмовлено у в'їзді в республіку Білорусь, не публікуються.

За даними Державного прикордонного комітету Республіки Білорусь, за період з 24 лютого 2022 по грудень 2024 року через територію республіки транзитом пройшло 272 972 громадянина України. За період з 2023 по 2024 рік транзитом до повітряного пункту пропуску через державний кордон рф — Москва (аеропорт Шереметьєво) пройшло 197 769 громадян України (дані про кількість громадян України, що пройшли транзитом через Білорусь у 2023 і 2024 роках, наводяться в Таблиці 2).



У паспорт громадянина України зробили відмітку «Заборона в'їзду до Білорусі»



За період з 24 лютого 2022 року по грудень 2024 року через територію Республіки Білорусь транзитом пройшло 272 972 громадянина України



**Таблиця 2. Дані про кількість громадян України, що пройшли транзитом через Білорусь, у 2023 і 2024 роках**

2023	71,289
Січень-вересень 2024	126,480
<b>Разом</b>	<b>197,769</b>



У свою чергу, аналіз власних джерел даних підтверджує інформацію про те, що, починаючи з жовтня 2023 року (моменту обмеження в'їзду до рф для громадян України), в рф різко скоротився приріст у міграційному обміні з Україною, який підтверджує інформацію про значне збільшення фактів оголошення небажаності перебування на території рф громадянам України в аеропорту Шереметьєво:

- у січні-жовтні 2023 року скорочення приросту в міграційному обміні рф з Україною становило (мінус) -19,8 тис. осіб порівняно з відповідним періодом попереднього року;
- у січні-листопаді 2023 року скорочення міграційного приросту в міграційному обміні з Україною становило (мінус) -23,8 тис. порівняно з відповідним періодом попереднього року;
- за підсумками 2023 року в обміні населенням з Україною склався негативний міграційний приріст внаслідок скорочення кількості прибулих на 65,8%. Число вибулих із рф склало 80 532 громадян України. Під числом вибулих (80 532) ми маємо на увазі тих громадян України, яким було відмовлено у в'їзді до рф через прикордонний пункт пропуску до рф – Москва (аеропорт Шереметьєво);
- у січні-лютому 2024 року негативний міграційний приріст склав (мінус) -9 156 громадян України, за цей же період в'їхати в рф змогли 5 186 громадян України;
- за січень-червень 2024 року скорочення приросту в міграційному обміні рф з Україною становило (мінус) -26 421 особа. Під числом вибулих (26 421) маються на увазі ті громадяни України, яким було відмовлено у в'їзді до рф через прикордонний пункт пропуску до рф – Москва (аеропорт Шереметьєво);
- за січень-вересень 2024 року скорочення приросту в міграційному обміні рф з Україною становило (мінус) -34 928 осіб. Число прибулих до рф з України становило 19 284 осіб, а кількість вибулих -34 928 осіб. Негативний приріст населення становив 15 644 осіб. Під числом вибулих (34 928) маються на увазі ті громадяни України, яким було відмовлено у в'їзді до рф через прикордонний пункт пропуску до рф – Москва (аеропорт Шереметьєво). Дані про показники міграції між рф та Україною за 2023 та 2024 роки наведені у Таблиці 3.

**Таблиця 3. Дані про показники міграції між рф та Україною за 2023 та 2024 роки**

	Кількість прибулих	Кількість вибулих	Міграційний приріст (+), зниження (-)
2023	50,928	- 80,532	- 29,604
Січень-вересень 2024	19,284	- 34,928	- 15,644
<b>Загалом</b>	<b>70,212</b>	<b>-115,460</b>	<b>-45,248</b>

За 2023-2024 роки тільки через Білорусь до рф транзитом пройшло 197 769 громадян України, за цей же період з аеропорту Шереметьєво до рф змогли в'їхати всього 70 266 громадян України, які з високою ймовірністю поверталися на окуповані території з метою переоформлення права власності на житлові будинки та квартири.

Негативний баланс тільки між транзитом, що пройшов через Білорусь, до прикордонного пункту пропуску в рф — Москва (аеропорт Шереметьєво) громадянами України становить (мінус) -127 503 особи.

За цей же період, у 2023-2024 роках, кількість громадян України, що вибули з прикордонного пункту пропуску в рф — Москва (аеропорт Шереметьєво), склала -115 460 осіб (під числом вибулих -115 460 осіб маються на увазі ті громадяни України, яким було відмовлено у в'їзді в рф через прикордонний пункт пропуску до рф — Москва аеропорт Шереметьєво).

Таким чином, починаючи за період з 2023 до 2024 року, у в'їзді на територію рф було відмовлено приблизно 242 963 громадянам України.



Беручи до уваги приблизну оцінку кількості житлових будинків та квартир громадян України, що залишилися на окупованих територіях Луганської, Донецької, Запорізької та Херсонської областей (926 765 об'єктів нерухомого майна) та 70 266 громадян України, які в'їхали в РФ за 2023 і по вересень 2024 року, можна припустити, що найближчим часом окупаційними адміністраціями буде конфісковано 856 499 об'єктів нерухомості (житлових будинків і квартир).

## **Загалом можна назвати кілька факторів (блоків), завдяки яким російська влада витісняє громадян України з окупованих територій.**



**Перший блок** — це цілеспрямоване створення нестерпних умов життя для населення, нелояльного до окупаційної адміністрації та політики Кремля.

Це здійснюється через комплекс заходів, що включає економічний тиск (обмеження доступу до адміністративних послуг людей без російського паспорта, примусова заміна документів), політичні репресії (масові арешти, зникнення людей, судові процеси без дотримання законності), та інформаційну війну (пропаганда, цензура, блокування незалежних засобів масової інформації). Все це створює атмосферу страху та безвиході, змушуючи людей залишати свої домівки. Масова еміграція як зменшує кількість потенційних протестувальників, так і забезпечує «очищення» територій від небажаних елементів, формуючи більш податливе населення.



Поряд з економічними та адміністративними обмеженнями, окупанти активно використовують тактику «фільтраційних таборів», де громадяни проходять жорсткі допити для визначення їхньої лояльності до росії.

### ➤ **Другий блок пов'язаний з масштабним переділом власності.**

Тут йдеться не тільки про приватне майно громадян (квартири, будинки, земельні ділянки), але й про великі комерційні об'єкти: підприємства, промислові заводи, сільськогосподарські угіддя, об'єкти туристичної інфраструктури (бази відпочинку, готелі, ресторани). Окупаційні «міністерства майна», створені в окупаційних адміністраціях, займаються конфіскацією, примусовою націоналізацією та фіктивною приватизацією, часто через підставних осіб чи просто шляхом заяви про «безхазяйність» майна. Це захоплення активів забезпечує окупантам значні фінансові ресурси, які використовуються не лише для фінансування окупаційного апарату, але й наповнюють кишені чиновників та військових у результаті масштабної корупції.

Відсутність транспарентності та контролю створює умови для свавілля. Крім того, захоплення підприємств дозволяє окупантам контролювати економіку регіону, забезпечуючи власні потреби та поміщаючи місцеве населення у залежність.

### ➤ **Третій блок є насильницькою русифікацією.**

Це включає заміну української мови на російську в освіті, державних установах та засобах масової інформації. Закриваються українські школи та університети, українська культура зазнає знищення і спотворення. Впроваджуються нові історичні нарративи, засновані на пропаганді та фальсифікації. Ціль цих дій — повне викорінення української ідентичності та формування почуття належності до «російського світу».

➤ **Четвертий блок** пов'язаний із тим, що російська окупаційна адміністрація на тимчасово захоплених територіях України активно здійснює політику заміщення місцевого населення на громадян росії.

Ця політика, що є спланованою демографічною операцією, спрямована на зміну етнічного та політичного ландшафту регіону, і є одним з ключових елементів довгострокової стратегії Кремля з анексії та інтеграції захоплених територій до складу рф. Ключовим інструментом цієї стратегії є створення привабливих умов міграції росіян на окуповані землі України.

➤ **П'ятий блок** — матеріальні умови для міграції росіян. Одним з основних стимулів для переїзду є істотно більш висока заробітна плата, пропонувана росіянам на окупованих територіях в порівнянні з зарплатами в аналогічних регіонах росії. Ця різниця обумовлена не лише цілеспрямованою політикою завищення окладів для залучення робочої сили, але й нестачею кваліфікованих кадрів серед місцевого населення, частина якого була змушена тікати через бойові дії чи репресії з боку окупаційної влади. У деяких випадках різниця в заробітній платі між окупованою частиною та регіонами рф може досягати дворазового, а то й триразового розміру.



### ➤ **Шостий блок — іпотека і дешеве житло.**

Окрім високих зарплат, важливим фактором є надання пільгової іпотеки. На відміну від російських регіонів, де отримання іпотеки може бути складним процесом та з високим кредитним відсотком, на окупованих територіях діють спеціальні програми, які забезпечують росіянам доступ до житла на вигідних умовах. Це дозволяє їм легше адаптуватися до нового місця проживання та придбати власне житло за значно нижчими цінами, ніж на території росії. Ці програми, які фінансуються з російського бюджету, розглядаються як інструмент поступової зміни демографічного балансу на користь російського населення.

### ➤ **Сьомий блок — створення мілітаризованої зони.**

Не можна не зважати і на військовий аспект цієї міграції. Створення мілітаризованих кластерів та військових баз на окупованих територіях приваблює росіян, які готові служити в армії або працювати в структурах забезпечення діяльності військових частин. Це забезпечує їм стабільний прибуток та соціальні гарантії, а також можливість перевезти на окуповані території свої сім'ї. Через війну військові містечка, військові бази, військові полігони стають центрами тяжіння російського населення, сприяючи подальшому зміцненню російського контролю. Таким чином, росіяни масово переїжджають на окуповані території.

Всі ці блоки взаємопов'язані та підкріплюють один одного. Мета такої політики — не лише захоплення територій, але й повне підкорення населення, його асиміляція та інтеграція у російську систему. Ця система спрямована на знищення української державності на окупованих територіях та створення умов для їхньої подальшої анексії. Загалом політика заміщення населення на окупованих територіях України є багаторівневою операцією, заснованою на економічних та військових важелях, спрямованих на довгострокову анексію територій та зміну їхнього етнонаціонального складу. Ця політика порушує міжнародне гуманітарне право і є воєнним злочином.

# Прогноз щодо конфіскацій на 2025 рік

На даний момент російський уряд випустив трирічну «дорожню карту» з вилучення нерухомості та іншого майна на окупованій частині України. Станом на 1 вересня близько 1,3 млн. об'єктів нерухомості на окупованих територіях були внесені до Єдиного державного реєстру нерухомості (ЄДРН) органами Росреєстру, що становить майже 25% від загальної кількості об'єктів.

При цьому окупанти та їх посібники з числа місцевих колаборантів зібралися опрацювати дані про понад 5,5 мільйона об'єктів

нерухомості. Для активізації наповнення ЄДРН відомостями про об'єкти нерухомості з урахуванням доручень президента та уряду рф розроблено міжвідомчу дорожню картку на 2024-2026 роки, в рамках якої будуть проведені роботи з інвентаризації об'єктів нерухомості з метою подальшого внесення до ЄДРН відомостей про них, включаючи відомості про виявлені правоволодіння землями загального користування і про вільні землі в цілях залучення їх у оборот.



Заступник міністра будівництва та житлово-комунального господарства рф Алмаз Хусаїнов спільно з головою Росреєстра рф Олегом Скуфінським провели робочу зустріч з питання державної реєстрації нерухомості на окупованих територіях

У грудні 2024 року заступник міністра будівництва та житлово-комунального господарства рф Алмаз Хусаїнов спільно з керівником Федеральної служби державної реєстрації, кадастру та картографії рф Олегом Скуфінським провели робочу нараду з питання розвитку системи державної реєстрації нерухомості та інфраструктури просторових даних на окупованих територіях до 2030 року.

Окрему увагу було приділено програмі «створення реєстру нерухомості на території Донецької та Луганської Народних Республік, Запорізької та Херсонської областей». Однією з головних цілей програми є скорочення терміну державної реєстрації прав на окупованих територіях на нерухоме майно та державного кадастрового обліку до одного робочого дня.



На окупованих територіях планується провести суцільну інвентаризацію, створити геодезичну та картографічну основи, а також інші заходи. За підсумками реалізації програми до кінця 2030 року на окупованих територіях планується досягнення середньоросійських показників: створення «Єдиної електронної картографічної основи», доступне отримання послуг в електронному вигляді та скорочення термінів їх надання, проведення кадастрової оцінки, а також впровадження ФДМС «Єдина цифрова платформа «Національна система просторових даних» на окупованих територіях.

У вересні 2024 року уряд рф ухвалив розпорядження №2525-р, відповідно до якого

Росреєстру в 2024 році було виділено бюджетних асигнувань у розмірі 314 759,4 тис. рублів з метою перенесення в «Єдиний державний реєстр нерухомості відомостей про раніше враховані об'єкти нерухомості, розташовані в Донецькій Народній Республіці, Луганській Народній Республіці, Запорізькій області та Херсонській області, придбання космічних знімків щодо територій зазначених суб'єктів рф, маючи на увазі виконання у 2024 році робіт з формування даних про раніше враховані на території Донецької Народної Республіки, Луганської Народної Республіки, Запорізької області та Херсонської області не менше 327 198 об'єктів нерухомості». Роботи мають бути завершені до 1 березня 2025 року.



При цьому «конфіскована» власність ділитиметься на кілька рівнів, де вона розподілятиметься. Тож перший рівень – це «федеральний», другий рівень – «регіональний» і третій – «муніципальний». На даний момент окупаційна влада прискорено проводить ревізію майна, наприклад «Міністерство майнових та земельних відносин ЛНР» планує завершити роботу над розмежуванням майна на федеральну, регіональну та муніципальну власність на початку 2025 року.

Так, в одному з пунктів «дорожньої карти» щодо перерозподілу майна йдеться про продовження терміну дії технічних паспортів на об'єкти нерухомого майна до 1 січня 2027 року замість 2025 року і тепер вони, як і раніше, будуть «підставою для здійснення державного кадастрового обліку».

Таким чином, окупанти говорять про те, що «підготовка нового технічного плану за наявності (старого) технічного паспорта на об'єкт нерухомого майна для здійснення державного кадастрового обліку та (або) державної реєстрації прав на об'єкти нерухомості не вимагається. Це дозволяє їм значно спростити бюрократичну процедуру та використати для переоформлення майна старі документи.

Найближчим часом на тимчасово окуповані території України планується передислокація значного контингенту з росії — близько 10 000 фахівців разом із сім'ями. Це масштабне переселення, ініційоване окупа-

ційною владою, яке має на меті зміцнення контролю над захопленими регіонами та поступову інтеграцію їх у російську систему управління. Проте реалізація цього плану стикається із серйозними труднощами, головна з яких — забезпечення житлом такої кількості новоприбулих.

Для вирішення цієї проблеми окупаційна влада вдається до варварських методів, масштабно експропріюючи житло українських громадян. Процес експропріації відбувається під приводом «безхазяйності» житлових приміщень. При цьому окупанти обізнані про те, що законні власники, які змушені залишити свої домівки через бойові дії чи окупацію, позбавлені можливості своєчасно довести своє право власності. Збір необхідних документів, звернення до відповідних підконтрольних окупантам інстанцій за умов війни та окупації практично неможливі.



Щоб прискорити процес, відбуватиметься формування додаткових адміністративних можливостей. Одним із таких методів стало створення спеціальних комісій, завдання яких – фіксувати так зване «безхазяйне» майно. Наприклад, у Мелітополі вже було обстежено понад 100 будинків, що мають приблизно 10 000 квартир. Це говорить про масштабність їхньої операції та про те, що вони активно шукають способи контролю за нерухомістю. Також планується збільшити кількість членів цих комісій та збільшити кількість обстежуваних об'єктів.

Ще одним із факторів посилення конфіскації майна стало створення додаткових перешкод, щоб оскаржити процес експропріації цього майна. Згідно з інформацією, що надходить із Донецька, окупанти заздалегідь інформують мешканців про свої візити, розміщуючи оголошення на під'їздах. У цих оголошеннях вказується дата та час, коли комісія планує прибути. Такий крок, мабуть, покликаний створити ілюзію законності їхніх дій та забезпечити більш організований підхід до процесу. Мешканцям заздалегідь повідомляють, що їм необхідно підготувати певні документи, щоби підтвердити свої права на житло. Проте варто зазначити, що приймати представників окупаційної влади у призначений час мають лише власники квартир, а оскільки часто їх немає у місті, то відстояти свою квартиру практично неможливо. Таким чином, можна

припустити, що створюватимуться додаткові різні бюрократичні перепони для власників майна, яких ускладнюється завдання щодо повернення майна.

Більше того, процес експропріації у 2025 році відбуватиметься з прискореними темпами, минаючи будь-які законні процедури. Важливо відзначити, що прискореному процесу конфіскації майна сприятиме низка відсутності норм, за якими власники майна можуть відстояти свої права. Наприклад, відсутній незалежний судовий контроль, а рішення ухвалюються виключно окупаційними адміністраціями, які діють на користь російської сторони. Це грубе порушення міжнародного гуманітарного права, а саме четвертої Женевської конвенції, яка забороняє примусове переміщення цивільного населення та експропріацію приватної власності на окупованих територіях.

## Электронная регистрация перехода прав собственности

Совместный сервис Сбербанка и Росреестра  
Услуга доступна как для ипотечных, так и неипотечных сделок

**Преимущества сервиса «Электронная регистрация»**

<div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <p><b>Экономия до 4 рабочих дней</b></p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Срок регистрации сокращается за счет передачи документов онлайн из Банка сразу в Росреестр, минуя МФЦ;</li> <li>• Общий срок регистрации сделки составляет до 5-7 рабочих дней (для «ипотечных» квартир) согласно действующего законодательства.</li> </ul>	<div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <p><b>Регистрация права собственности за 1 визит в Банк вместо 4</b></p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Не нужно приезжать в МФЦ для подачи и получения документов;</li> <li>• Не нужно приезжать в Банк для проведения расчетов с продавцом, продавец получит деньги на основании выписки из ЕГРП.</li> </ul>
--	---

У листопаді 2024 року Росреєстр надав відділенням Сбербанку рф на окупованих територіях Луганської та Донецької областей доступ до онлайн реєстрації нерухомості

Також на окупованих територіях для організації механізму кредитування купівлі конфіскованої нерухомості буде посилюватися інтеграція кредитних установ з РФ. У листопаді 2024 року Росреєстр надав філіям ПАТ «Сбербанк» РФ на окупованих територіях Луганської та Донецької областей доступ до онлайн реєстрації нерухомості. З метою інтенсифікації угод щодо купівлі-продажу нерухомості, Росреєстр почав розвивати електронну взаємодію у сфері реєстрації прав з учасниками ринку нерухомості на окупованих територіях. Першим доступ до

електронного способу подання документів отримало ПАТ «Сбербанк». Доступ до онлайн реєстрації нерухомості передбачає можливість подання документів на реєстрацію прав, обмежень прав та обтяжень на нерухомість в електронному вигляді. Росреєстром забезпечено повну технічну готовність ізольованого продуктивного контуру ФДМС «Єдиний державний реєстр нерухомості» з великими кредитними організаціями, які хочуть подавати документи на держреєстрацію щодо нерухомості на окупованих територіях онлайн, й проведені відповідні організаційні заходи.



Крім конфіскації, на окупованих територіях готуються і до масштабного переділу власності, що належала юридичним особам та громадянам України.

Окупаційний законодавчий орган «ЛНР» у листопаді 2024 року ухвалив закон № 103-І «Про приватизацію державного майна Луганської Народної Республіки». Ухвалений документ «регулює питання приватизації державного майна Луганської Народної Республіки, визначає порядок приватизації, оплати та перерахування грошей від продажу такого майна, а також особливості правового становища акціонерних товариств та ТОВ, акції та частки у статутних капіталах яких перебувають у держвласності Республіки». Аналогічні законодавчі акти щодо приватизації майна перебувають у стадії розробки окупаційних законодавчих органів Донецької, Запорізької та Херсонської областей.

Також активно на окупованих територіях передають в оренду конфісковане у громадян України майно на рівні муніципальних утворень. З початку 2024 року окупаційними органами місцевого самоврядування почали ухвалюватися законодавчі акти, які регулюють процедуру передачі конфіскованого майна в оренду.

У листопаді 2024 року окупаційна адміністрація Луганська затвердила новий порядок оренди муніципального майна, конфіскованого у юридичних осіб та громадян України через аукціонні торги. Аукціони або конкурси на право укладання договорів «оренди муніципального

майна проводяться в електронній формі та є відкритими за складом учасників та формою подання пропозицій».

Процедура проведення торгів передбачає, що після реєстрації майбутнього лота в ЄДРН РФ, оголошується конкурс оцінювачів. Після чого укладається договір із переможцем, проводиться оцінка майбутнього лоту та формується конкурс-на документація, а надалі приймається рішення голови окупаційної адміністрації міста про проведення аукціону. Учасником конкурсу може бути будь-яка юридична чи фізична особа, у тому числі, й індивідуальні підприємці, але для цього кожен конкурсант має зареєструватися у системі ДВС «Торги». Початкова ціна лота визначається на підставі звіту про ринкову орендну плату, виконаного оцінювачем, а «крок» аукціону становить п'ять відсотків від початкової ціни лота.

Тільки в окупованому Луганську, близько 80% комерційної нерухомості, конфіскованої у громадян України, є торговельна нерухомість, у тому числі, підприємства та земельні ділянки під розміщення офісів, торгові центри, магазини, громадське харчування тощо. Вони були віднесені до муніципальної власності у ході розмежування майна на федеральну, регіональну та муніципальну власність.

# Акти, прийняті окупаційними адміністраціями щодо конфіскації майна на окупованих територіях України

На тимчасово окупованих територіях діють дві групи законодавчих актів, що регулюють процедуру конфіскації майна, яке належить юридичним особам-підприємцям та громадянам України. До першої групи відносяться федеральні законодавчі акти, прийняті

Держдумою рф, а також постанови уряду рф. До другої групи відносяться нормативно-правові акти, прийняті окупаційними законодавчими органами, а також постанови окупаційних глав адміністрацій та урядів.

## Законодавчі акти, прийняті Держдумою та урядом рф

Базові закони рф, які регулюють процедуру конфіскації майна, що належить юридичним особам-підприємцям та громадянам України на окупованих територіях, це федеральні конституційні закони № 5-ФКЗ, №

6-ФКЗ, № 7-ФКЗ і № 8-ФКЗ «Про прийняття до рф та виникнення у складі рф нових суб'єктів — Луганської та Донецької народних республік, Запорізької та Херсонської областей». Зокрема, підписані закони:

**А** **Встановлюють строк дії документів, що підтверджують право власності на нерухоме майно, видані державними та іншими офіційними органами України, а також порядок управління майном, визнаного безхазяйним:**

- документи, які є підставою для державної реєстрації прав на нерухоме майно, розташоване на окупованих територіях, можуть бути подані до 1 січня 2028 року для державної реєстрації відповідних прав, обмежень та обтяжень органами, які здійснюють державну реєстрацію прав на нерухоме майно та угод з ним, в Єдиному державному реєстрі нерухомості у порядку, встановленому законодавством рф;
- управління майном, розташованим на території окупованої території, що має ознаки безхазяйного і не віднесене до федеральної власності, власності суб'єкта рф або муніципальної власності, здійснюється місцевими органами в порядку, встановленому урядом рф, якщо інше не передбачено цим федеральним конституційним законом;

**В** **Встановлюють особливості регулювання відносин у сфері обороту нерухомості на окупованих територіях.** Зокрема, нормативно-правовими актами, ухваленими окупаційними законодавчими органами до 1 січня 2028 року, можуть бути встановлені особливості регулювання:

- земельних відносин, відносин у сфері кадастрового обліку нерухомості та державної реєстрації прав на нерухоме майно та угод з ним, кадастрової діяльності та кадастрових відносин, державної кадастрової оцінки, землеустрою (за винятком охорони, використання та обігу земель, право федеральної власності на які виникає завдяки федеральному закону) за погодженням з федеральним органом виконавчої влади, уповноваженим на здійснення нормативно-правового регулювання у відповідній сфері;
- майнових відносин, включаючи оборот земель, за погодженням з федеральним органом виконавчої влади, який здійснює функції з управління державним майном;

**С** **Встановлюють особливості регулювання відносин у сфері використання та охорони надр на окупованих територіях.**

Зокрема, до 1 січня 2025 року допускається користування надрами на ділянках надр, що розташовані на окупованих територіях, відповідно до документів, виданих державними та іншими офіційними органами України. Зазначені документи зміни та переоформленню не підлягають. Продовження терміну їх дії не допускається. Дані про законодавчі акти, прийняті Держдумою та урядом рф, які регулюють процедуру конфіскації майна, що належить юридичним особам-підприємцям та громадянам України на окупованих територіях, наведені в Таблиці 4.

**Таблиця 4. Законодавчі акти, прийняті Держдумою та урядом рф, які регулюють процедуру конфіскації майна, що належить юридичним особам-підприємцям та громадянам України на окупованих територіях**

Дата прийняття	Назва законодавчого акту
18 березня 2022	Розпорядження уряду рф № 542-р «Про створення робочої групи з реалізації спеціального інфраструктурного проекту»
4 жовтня 2022	Федеральні конституційні закони № 5-ФКЗ, № 6-ФКЗ, № 7-ФКЗ та № 8-ФКЗ «Про прийняття до рф та утворення у складі рф нових суб'єктів — Луганської та Донецької народних республік, Запорізької та Херсонської областей»
21 листопада 2022	Федеральний закон № 451 «Про внесення змін до Федерального закону «Про введення в дію частини першої Цивільного кодексу рф»
27 грудня 2022	Постанова уряду рф № 2452 «Про погодження застосування правових актів, договорів концесії, договорів та угод, що передбачають передачу у безоплатне користування, оренду, довірче чи інше управління, господарське ведення державного, муніципального чи іншого майна, розпорядження яким здійснювалося державними та іншими офіційними органами Донецька Народної Республіки та Луганської Народної Республіки, органами публічної влади Запорізької області та Херсонської області на день прийняття до рф Донецької Народної Республіки, Луганської Народної Республіки, Запорізької області та Херсонської області та створення у складі рф нових суб'єктів»

**Таблиця 4. Законодавчі акти, прийняті Держдумою та урядом рф, які регулюють процедуру конфіскації майна, що належить юридичним особам-підприємцям та громадянам України на окупованих територіях**

Дата прийняття	Назва законодавчого акту
28 грудня 2022	Постанова уряду рф № 2474 «Про затвердження Правил управління органами Донецької Народної Республіки, Луганської Народної Республіки, Запорізької області та Херсонської області об'єктами майна, які мають ознаки безхазяйного та не віднесеного до федеральної власності, власності суб'єкта рф або муніципальної власності, розташованого на територіях зазначених суб'єктів рф»
29 грудня 2022	Постанова уряду рф № 2501 «Про затвердження особливостей управління та розпорядження окремими об'єктами майна, розташованими на територіях Донецької Народної Республіки, Луганської Народної Республіки, Запорізької області та Херсонської області, які перебувають у державній або муніципальній власності, а також розмежування майна між Російською Федерацією, кожним з зазначених суб'єктів рф та її муніципальними утвореннями»
17 лютого 2023	Постанова уряду рф № 256 «Про затвердження Правил звернення користувачів надр на ділянках надр, розташованих на територіях Донецької Народної Республіки, Луганської Народної Республіки, Запорізької області та Херсонської області, із заявками про надання права користування ділянками надр»
18 лютого 2023	Постанова уряду рф № 264 «Про затвердження Правил прийняття уповноваженим державним органом суб'єкта рф рішення про надання права користування надрами на ділянках надр, розташованих на територіях Донецької Народної Республіки, Луганської Народної Республіки, Запорізької області та Херсонської області, без проведення аукціонів»
4 липня 2023	Постанова уряду рф № 1099 «Про затвердження Правил передачі публічно-правовою компанією «Фонд розвитку територій» в оренду майна, розташованого на територіях Донецької Народної Республіки, Луганської Народної Республіки, Запорізької області та Херсонської області, та про внесення змін до статуту публічно-правової компанії «Фонд розвитку територій»
6 березня 2024	Постанова уряду рф № 272 «Про деякі питання розпорядження публічно-правовою компанією «Фонд розвитку територій» майном, розташованим на територіях Донецької Народної Республіки, Луганської Народної Республіки, Запорізької області та Херсонської області»



18 березня 2022 року уряд рф своїм розпорядженням №542-р створив колегіальний орган, до повноважень якого входить реалізація «спеціального інфраструктурного проекту» на окупованих територіях. Колегіальному органу було надано права:

- попереднього узгодження списків щодо розмежування майна;
- проведення погодження укладання договорів оренди майна;
- встановлення правил проведення торгів на об'єкти рухомого майна;
- запровадження зовнішнього управління на промислові підприємства і таке інше.

Текст розпорядження не опубліковано. Керівництво колегіальним органом доручено міністру уряду рф Марату Хуснулліну, а його

заступником призначено міністра будівництва та житлово-комунального господарства рф Ірека Файзулліна.



21 листопада 2022 року Держдума рф ухвалила федеральний закон № 451. Нормами цього закону були створені всі умови для примусової конфіскації майна суб'єктів підприємницької діяльності зареєстрованих у правовому полі України, чиї об'єкти нерухомого майна знаходилися на окупованих рф територіях після 24 лютого 2022 року.

Закон передбачав, що фізичні особи, зареєстровані як індивідуальні підприємці в окупованих Донецькій, Луганській, Запорізькій та Херсонській областях, могли вести свою підприємницьку діяльність до 30 червня 2023 року без здійснення перереєстрації відповідно до законодавства рф. Для здійснення підприємницької діяльності після 30 червня 2023 всі індивідуальні підприємці повинні зареєструватися в правовому полі рф. Для здійснення перереєстрації індивідуальним підприємцям була потрібна наявність паспорта, який підтверджує наявність громадянства рф.

Ухвалений закон також зобов'язав усіх суб'єктів підприємницької діяльності, які були зареєстровані у правовому полі України, а їхнє нерухоме майно перебувало на окупованих територіях станом на 30 вересня 2022 року, привести свої установчі документи у відповід-

ність до законодавства рф та звернутися із заявою про внесення до Єдиного державного реєстру юридичних осіб рф або набути статусу філії (представництва) іноземної юридичної особи. Для перереєстрації суб'єктів підприємницької діяльності на окупованих територіях потрібно було подати пакет документів, зокрема і документ, який підтверджував наявність громадянства рф.

Щодо суб'єктів підприємницької діяльності, які не виконали вимоги про приведення своїх установчих документів до чинного законодавства рф на окупованих територіях, вводилися санкції у вигляді виключення з Єдиного державного реєстру юридичних осіб рф, що автоматично призводило до заборони провадження господарської діяльності на окупованих територіях, а право власності на їхнє майно переходило до окупаційних адміністрацій.



Data on the offices of the Federal Tax Service of the RF opened in the temporarily occupied territories

Чинне на окупованій території законодавство рф давало право на здійснення переєстрації прав власності на рухоме та нерухоме майно, яке належало суб'єктам підприємницької діяльності з України, лише за наявності документа, що підтверджує наявність громадянства рф.

За даними федеральної податкової служби рф, яка відповідає за реєстрацію та перереєстрацію індивідуальних підприємців та юридичних осіб на тимчасово окупованих територіях, станом на початок листопада 2024 року в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб зареєстровано записи про 40,6 тис. підприємств на окупованих територіях (у статистиці ФНП вони позначені як «південно-західні»). Із них створено майже 7,8 тис. нових юридичних осіб, а перереєстровано близько 32,8 тис.

За перші дев'ять місяців 2024 року на цих окупованих територіях відкрили та переєстрували 2,7 тис. підприємств (з них нові — 2,2 тис.). У 2023 році за цей же період приріст склав 3,5 тис. компаній. При цьому з початку 2023 року припинили свою діяльність на окупованій території 224 юридичні особи. Наразі більшість юридичних осіб зосереджені в окупованій Донецькій (21,3 тис.) та Луганській (11,9 тис.) областях.

Також на окупованих територіях станом на листопад 2024 року зареєстровано близько 113 тис. малих та середніх підприємств (до цієї групи відносяться не лише юридичні особи, але й індивідуальні підприємці). За 2024 рік на окупованих територіях припинили діяльність 8 тис. малих та середніх підприємств.



За даними ФНП, станом на жовтень 2023 року до ЄДРЮЛ було внесено відомості про 31 тис. юридичних осіб та 121 тис. малих та середніх підприємств (до цієї групи входять не тільки юридичні особи, а й індивідуальні підприємці), що діють на тимчасово окупованих територіях (дані про кількість суб'єктів підприємницької діяльності, зареєстрованих на окупованих територіях, наведені в Таблиці 5).

У грудні 2022 року урядом рф було прийнято дві постанови № 2501 та № 2474, якими було регламентовано процес розмежування прав на майно між федеральними органами рф та окупаційними адміністраціями та порядок управління безхазяйним майном.

Дані постанови запустили процес конфіскації нерухомого майна, що належало юридичним особам-підприємцям та громадянам України між рф, окупаційними адміністраціями та муніципальними утвореннями, який має завершитись до 1 січня 2028 року.

**Таблиця 5. Дані про кількість суб'єктів підприємницької діяльності, зареєстрованих на окупованих територіях**

Рік	Кількість зареєстрованих юридичних осіб (тис.)	Кількість зареєстрованих малих та середніх підприємств (до цієї групи відносяться не тільки юридичні особи, але й індивідуальні підприємці) (тис.)
2023	31	121
2024	40.6	113





**Відповідно до постанови уряду рф № 2501, до переліку майна, яке може знаходитися виключно у федеральній власності рф, були включені об'єкти нерухомості на окупованих територіях, необхідні для забезпечення оборони країни та безпеки, включаючи:**

- майно підприємств, що забезпечують стабільне безперебійне функціонування галузей економіки та підтримання зайнятості, за переліком, який визначається колегіальним органом, утвореним розпорядженням Уряду рф від 18 березня 2022 р. № 542-р;
- майно, необхідне для забезпечення діяльності військ, інших військових формувань, органів безпеки та правоохоронних органів;
- запасні пункти управління органів державної влади, об'єкти зв'язку та інженерної інфраструктури, призначені для використання у особливий період;
- державні запаси та мобілізаційні резерви;
- майно підприємств, які мають стратегічне значення для забезпечення оборони країни та безпеки держави;
- майно підприємств, які виробляють системи та елементи озброєння, вибухові та отруйні речовини, що розщеплюються та радіоактивні матеріали, літальні апарати, військове спорядження;
- майно підприємств, які виробляють лікарські засоби та медичні вироби;
- майно, необхідне для забезпечення здійснення функцій та повноважень Центрального банку рф, повноважень федеральних органів державної влади, діяльності підвідомчих їм організацій, у тому числі, діяльності в галузі промислової безпеки, геологічного вивчення, геодезичної та картографічної діяльності, аеронавігаційної діяльності, діяльності в галузі гідрометеорології та суміжних з нею сферах, діяльності щодо здійснення навігаційно-гідрографічного забезпечення умов плавання суден, діяльності у сфері правової охорони та використання результатів інтелектуальної діяльності цивільного, військового, спеціального та подвійного призначення, а також діяльності у сфері стандартизації та діяльності щодо забезпечення єдності вимірів.

Відповідальними за процес розмежування прав власності на майно було призначено Публічно-правову компанію «Фонд розвитку територій» (ППК «ФРТ») та Федеральне агентство з управління державним майном рф.

При цьому Федеральне агентство з управління державним майном (його територіальні органи) були наділені правом відмовитися в односторонньому порядку від договорів концесії, договорів та угод, що передбачають передачу майна у безоплатне користування, оренду, довірче чи інше управління та господарське відання, укладених державними та іншими офіційними органами «Донецької

Народної Республіки, Луганської Народної Республіки, Запорізької та Херсонської області до набрання чинності постанови Уряду рф від 29 грудня 2022 року № 2501.

Управління об'єктами майна, які мають ознаки безхазяйного та не віднесені до федеральної власності, власності суб'єкта рф або муніципальної власності на окупованих територіях було віднесено до повноважень окупаційних органів влади постановою уряду рф № 2474. Зокрема, під управління окупаційних органів влади передали нерухоме майно, яке належало громадянам України: квартири, будинки, гаражі, дачні ділянки і таке інше.

У лютому 2023 року уряд рф розпочав процес конфіскації прав на експлуатацію надр на окупованих територіях, які належали юридичним особам-підприємцям та громадянам України. Прийняті постанови № 256 та № 264 регулювали процеси набуття прав власності на експлуатацію надр та видобуток корисних копалин.

Постанова № 256 зобов'язувала всіх користувачів надр на окупованих територіях у строк до 1 січня 2025 року подати заявки до федерального агентства з надрокористування у рф — щодо ділянок надр (за винятком ділянок надр місцевого значення) та до окупаційних органів влади щодо ділянок надр місцевого значення.

Постановою № 264 міністерству природних ресурсів та екології рф надавалася виняткове право на прийняття рішень про надання прав користування надрами на ділянках надр, розташованих на окупованих територіях, без проведення аукціону. До переліку організацій, які могли отримати право користування надрами на окупованих територіях без аукціону, включалися організації, «відповідно до затверджених вищими виконавчими органами суб'єктів російської федерації критеріїв (щодо ділянок надр місцевого значення), а також організації, частка (внесок) російської федерації та (або) суб'єкта російсь-

кої федерації у статутних капіталах яких становить понад 50 відсотків та (або) щодо яких російська федерація або суб'єкт рф мають право прямо чи опосередковано розпоряджатися більш ніж 50 відсотками загальної кількості голосів, що припадають на голосуючі акції (частки), що становлять статутні капітали таких організацій (щодо ділянок надр, що не належать до ділянок надр місцевого значення)».

Надалі уряд рф удосконалив механізм конфіскації майна, що належить юридичним особам-підприємцям та громадянам України на окупованих територіях.

Своїєю постановою № 1099 уряд рф наділив ППК «ФРТ» винятковими правами передачі в оренду нерухомого майна (підприємств, інших майнових комплексів, окремих об'єктів, що належать до нерухомого майна, іншого майна), яке належало юридичним особам-підприємцям та громадянам України «з метою сприяння забезпеченню сталого соціально-економічного розвитку, залучення інвестицій у розвиток діючих та створення нових виробництв, розвитку транспортної та інших інфраструктур, будівництва, а також підвищення рівня та якості життя громадян», а також надало виключне право розпорядження об'єктами рухомого майна на окупованих територіях.



Процес узгодження передачі в оренду нерухомого майна (підприємств, інших майнових комплексів, окремих об'єктів, що належать до нерухомого майна, іншого майна), розташованого на окупованих територіях, знаходиться у винятковій компетенції міністерства будівництва та житлово-комунального господарства рф, яке організовує узгодження «виконавчих органів, а також до інших зацікавлених органів державної влади для отримання позиції щодо передачі Фондом майна в оренду претенденту».

Постановою уряду рф № 272 ППК «ФРТ» було наділено виключним правом розпорядження щодо окремих об'єктів рухомого майна, яке належить юридичним особам-підприємцям та громадянам України та перебуває на окупованих територіях. Розпорядження об'єктами здійснювалося ППК «ФРТ» у вигляді їх

продажу на торгах чи продаж об'єктів без проведення торгів. Порядок організації та проведення торгів нерухомим майном на окупованих територіях затверджувався ППК «ФРТ» за погодженням з міністерством будівництва та житлово-комунального господарства рф.

## Законодавчі акти, ухвалені окупаційними законодавчими органами, а також постанови окупаційних глав адміністрацій та урядів

Після ухвалення Держдумою та урядом рф базових законів рф, які регулюють процедуру конфіскації майна, що належить юридичним особам-підприємцям та громадянам України на окупованих територіях (федеральні конституційні закони № 5-ФКЗ, № 6-ФКЗ, № 7-ФКЗ і № 8-ФКЗ «Про прийняття до рф та утворення у складі рф нових суб'єктів — Луганської та Донецької народних республік, Запорізької та Херсонської областей»), окупаційні законодавчі органи, а також глави

окупаційних адміністрацій та окупаційні уряди ухвалили масив нормативно-правових актів, які деталізували процедуру конфіскації майна юридичних осіб та громадян України.

В окупованій Луганській області у жовтні 2024 року було ухвалено закон «Про приватизацію державного майна Луганської Народної Республіки», який дозволяє здійснити подальший продаж майна, що знаходилося у власності юридичних осіб та громадян України.



Умовно масив нормативно-правових актів, прийнятих окупаційними законодавчими органами, можна розділити на сім груп, які регламентують процедуру конфіскації рухомого та нерухомого майна, яке належить Україні, юридичним особам-підприємцям України, громадянам України, а також приватизацію конфіскованого майна, що належить юридичним особам-підприємцям та громадянам України:

- Конфіскація майна, яке перебувало у власності держави України, територіальних громад, а також майно, що перебуває у власності іноземних держав, «які здійснюють щодо юридичних осіб та фізичних осіб на окупованих територіях недружні дії».
- Прийняття рішень органам та посадовим особам окупаційних адміністрацій щодо виявлення, постановки на облік та звернення до суду з вимогою про визнання права власності за окупаційними адміністраціями на майно, що належить юридичним особам України: безхазяйні будинки, споруди, приміщення, об'єкти незавершеного будівництва (за винятком лінійних об'єктів, об'єктів нерухомого майна у вигляді жилих приміщень, житлових будинків, господарських споруд).
- Порядок прийняття рішень окупаційними адміністраціями з управління майном юридичних осіб, що належить юридичним особам-підприємцям України на окупованих територіях, у тому числі, проведення торгів (конкурсів, аукціонів) щодо передачі майна в оренду, продажу майна.
- Строки та порядок переоформлення прав власності на майно, що належить юридичним особам та громадянам України, яке знаходиться на окупованих територіях – до 1 січня 2028 року.
- Процедура конфіскації та продажу рухомого майна, що належить юридичним особам-підприємцям та громадянам України на окупованих територіях.
- Процедура визнання «безхазяйним» та конфіскації нерухомого майна (житлових будинків, квартир, кімнат), що належать громадянам України на окупованих територіях.
- Процедура приватизації майна, що належить юридичним особам-підприємцям та громадянам України на окупованих територіях.

**Дані про законодавчі акти, прийняті окупаційними адміністраціями, що регламентують конфіскацію майна, що належить юридичним особам-підприємцям та громадянам України, наведено в Таблиці 6.**

**Таблиця 6. Законодавчі акти, прийняті окупаційними адміністраціями, які регламентують конфіскацію майна, що належить юридичним особам-підприємцям та громадянам України.**

**1. Законодавчі акти окупаційних органів влади, відповідно до яких було конфісковано майно, що перебуває у власності держави України, територіальних громад, а також майно, що перебуває у власності іноземних держав, «які вчиняють щодо юридичних осіб та фізичних осіб на окупованих територіях недружні дії»**

Дата прийняття	Назва законодавчого акту	Основні положення
02 червня 2022	Указ голови військово-цивільної адміністрації Запорізької області № 37-р «Про націоналізацію земельних ділянок, природних ресурсів, об'єктів стратегічних галузей економіки, майна, що перебуває у власності України»	Відповідно до прийнятих документів, у федеральну власність, а також власність окупаційних адміністрацій було звернено: - майно (земельні ділянки та інші об'єкти нерухомого майна, інше майно, включаючи акції (частки) у статутному капіталі юридичних осіб, які зареєстровані та (або) здійснюють господарську діяльність на окупованих територіях), що перебувають у державній власності України, територіальних громад (громад); - майно, що перебуває у власності юридичних осіб, зареєстрованих та (або) здійснюючих господарську діяльність на окупованих територіях, засновником (бенефіціарним власником, контролюючою особою або вигодонабувачем) яких є держава Україна; - майно, що перебуває у власності іноземних держав, які здійснюють щодо юридичних осіб та фізичних осіб на окупованих територіях недружні дії, а також майно, що перебуває у власності пов'язаних із такими державами іноземних осіб (у тому числі, якщо такі іноземні особи мають громадянство цих держав, місцем їх реєстрації, місцем переважного провадження ними господарської діяльності або місцем переважного отримання ними прибутку від діяльності є ці держави), та осіб, які перебувають під контролем зазначених іноземних осіб, незалежно від місця їх реєстрації або місця переважного провадження ними господарської діяльності.
25 вересня 2022	Закон народної ради «ЛНР» «Про особливості регулювання майнових та земельних відносин на території Луганської Народної Республіки»	
28 вересня 2022	Закон народної ради «ДНР» «Про деякі питання обігу майна у власності Донецької Народної Республіки»	
28 вересня 2022	Указ голови військово-цивільної адміністрації Херсонської області № 101/1-у «Про особливості регулювання майнових та земельних відносин на території Херсонської області»	

**2. Законодавчі акти окупаційних органів влади, що регламентують порядок прийняття рішень органам та посадовим особам окупаційних адміністрацій щодо виявлення, постановки на облік та звернення до суду з вимогою про визнання права власності за окупаційними адміністраціями на безхазяйні будинки, споруди, приміщення, об'єкти незавершеного будівництва (за винятком лінійних об'єктів, об'єктів нерухомого майна у вигляді житлових приміщень, житлових будинків, господарських споруд)**

Дата прийняття	Назва законодавчого акту	Основні положення
10 травня 2023	Указ тимчасово виконуючого обов'язки голови «ДНР» № 140 «Про особливості набуття права державної та муніципальної власності на безхазяйні нерухомі речі на території Донецької Народної Республіки»	

**2. Законодавчі акти окупаційних органів влади, що регламентують порядок прийняття рішень органам та посадовим особам окупаційних адміністрацій щодо виявлення, постановки на облік та звернення до суду з вимогою про визнання права власності за окупаційними адміністраціями на безхазяйні будинки, споруди, приміщення, об'єкти незавершеного будівництва (за винятком лінійних об'єктів, об'єктів нерухомого майна у вигляді житлових приміщень, житлових будинків, господарських споруд)**

Дата прийняття	Назва законодавчого акту	Основні положення
12 травня 2023 2	Указ виконувача обов'язків голови «ЛНР» «Про особливості набуття права державної та муніципальної власності на безхазяйні нерухомі речі на території Луганської Народної Республіки»	Органам та посадовим особам окупаційних адміністрацій було надано право на виявлення, постановку на облік, право на звернення до суду з вимогою про визнання права власності на безхазяйні будівлі, споруди, приміщення, об'єкти незавершеного будівництва (за винятком лінійних об'єктів, об'єктів нерухомого майна у вигляді житлових приміщень, житлових будинків, господарських будівель), які не мають власника або власник яких невідомий або від права власності на які власник відмовився.
8 червня 2023	Указ тимчасово виконуючого обов'язки губернатора Запорізької області № 180 «Про особливості набуття права державної та (або) муніципальної власності щодо безхазяйного майна, розташованого на території Запорізької області»	
01 жовтня 2024	Закон Херсонської області № 64-ЗХО «Про особливості визнання майна, розташованого на території Херсонської області, безгосподарним та про набуття права державної власності Херсонської області на таке майно»	

**3. Законодавчі акти окупаційних органів влади, що регламентують порядок прийняття рішень щодо управління майном юридичних осіб на окупованих територіях, у тому числі, проведення торгів (конкурсу, аукціону) щодо передачі майна в оренду, продажу майна**

Дата прийняття	Назва законодавчого акту	Основні положення
18 серпня 2023	Указ виконувача обов'язків голови «ДНР» № 299 «Про утворення колегіального органу з питань управління та розпорядження об'єктами майна»	Прийняті документи регламентують дії колегіальних органів, створених на окупованих територіях, до повноважень яких входить розгляд та прийняття рішень про погодження (відмову у погодженні) правових актів та інших рішень окупаційних органів влади щодо управління майном, у тому числі, рішень, до направлення до публічно- правової компанії «Фонд розвитку територій»: проведення торгів (конкурсу, аукціону) щодо передачі майна в оренду, з продажу майна та інших; укладання з претендентом концесійної угоди, договорів та угод, що передбачають передачу майна у безоплатне користування, оренду, довірче чи інше управління.
29 серпня 2023	Указ виконуючого обов'язки глави «ЛНР» № УГ-425/23 «Про колегіальний орган з питань управління та розпорядження об'єктами майна»	
31 серпня 2023	Указ тимчасово виконуючого обов'язки губернатора Запорізької області № 281 «Про колегіальний орган з питань управління та розпорядження майном»	
13 лютого 2024	Указ губернатора Херсонської області № 08 «Про колегіальний орган з питань управління та розпорядження майном»	

**4. Законодавчі акти окупаційних органів влади, що регламентують строки та порядок переоформлення прав власності на майно, що належить громадянам та юридичними особами, яке перебуває на окупованих територіях — до 1 січня 2028 року**

Дата прийняття	Назва законодавчого акту	Основні положення
30 червня 2023	Закон «ДНР» № 459-ІІНС «Про особливості регулювання майнових та земельних відносин на території Донецької Народної Республіки у перехідний період»	Прийняті документи визначають строки та порядок переоформлення прав громадянами та юридичними особами на майно, включаючи земельні ділянки та інші об'єкти нерухомості, що знаходяться на окупованих територіях, а також визнання прав федеральної власності, державної власності окупаційних адміністрацій або власності відповідних муніципальних утворень з урахуванням управління та розпорядження окремими об'єктами майна, що розташовані на окупованих територіях. Особливості регулювання майнових та земельних відносин на окупованих територіях діють до 1 січня 2028 року.
30 травня 2023 року	Указ тимчасово виконуючого обов'язки губернатора Запорізької області № 127 «Про особливості регулювання майнових та земельних відносин на території Запорізької області»	
25 вересня 2023	Закон «ЛНР» № 2-І «Про особливості регулювання майнових та земельних відносин на території Луганської Народної Республіки»	
19 квітня 2024	Закон Херсонської обласної думи № 38-ЗХО «Про особливості регулювання майнових та земельних відносин у Херсонській області»	

**5. Законодавчі акти окупаційних органів влади, що регламентують конфіскацію та продаж рухомого майна, що належить юридичним особам-підприємцям та громадянам України на окупованих територіях**

Дата прийняття	Назва законодавчого акту	Основні положення
08 лютого 2024	Закон Народної ради «ЛНР» № 43-І «Про особливості регулювання майнових прав щодо безхазяйних рухомих речей, які розташовані на об'єктах нерухомого майна, що знаходяться на території Луганської Народної Республіки»	Дія прийнятих документів поширюється, в тому числі, на процедуру щодо безхазяйних рухомих речей, виявлених у ході інвентаризації майнових комплексів, переданих у тимчасове управління суб'єктам господарської діяльності на окупованих територіях.
13 лютого 2024	Закон Народної ради «ДНР» № 52-РЗ «Про особливості регулювання майнових прав щодо безхазяйних рухомих речей, які розташовані на об'єктах нерухомого майна, що знаходяться на території Донецької Народної Республіки»	
18 березня 2024	Закон Херсонської обласної думи № 32-ЗХО «Про особливості регулювання майнових прав щодо безхазяйних рухомих речей на об'єктах нерухомого майна, що знаходяться на території Херсонської області»	

**5. Законодавчі акти окупаційних органів влади, що регламентують конфіскацію та продаж рухомого майна, що належить юридичним особам-підприємцям та громадянам України на окупованих територіях**

Дата прийняття	Назва законодавчого акту	Основні положення
20 травня 2024	Закон законодавчих зборів Запорізької області № 28 «Про особливості регулювання майнових прав щодо безхазяйних рухомих речей на об'єктах нерухомого майна, що знаходяться на території Запорізької області»	

**6. Законодавчі акти окупаційних органів влади, що регламентують процедуру визнання «безхазяйним» та конфіскації нерухомого майна (житлових будинків, квартир, кімнат), які належать громадянам України, вимушеним залишити окуповані території**

Дата прийняття	Назва законодавчого акту	Основні положення
21 березня 2024	Закон Народної ради «ДНР» № 66-РЗ «Про особливості виявлення, використання та визнання права муніципальної власності муніципальних утворень Донецької Народної Республіки на житлові приміщення, що мають ознаки безхазяйного майна, що розташовані на території Донецької Народної Республіки»	Ухвалені документи регламентують процедуру конфіскації «безхазяйних» житлових будинків, квартир, кімнат, які належать громадянам України, вимушеним залишити окуповані території внаслідок збройної агресії РФ.  Ознаками безхазяйного майна щодо житлових приміщень є: 1) Невнесення плати за житлове приміщення та комунальні послуги протягом одного року до дня виявлення житлового приміщення, що має ознаки безхазяйного майна. 2) Відсутність відомостей про зареєстроване право власності на житлове приміщення у Єдиному державному реєстрі нерухомості. 3) Невикористання житлового приміщення, яке у тому числі, створює загрозу його безпеці (або багатоквартирного будинку у разі, якщо приміщенням є квартира, кімната в багатоквартирному будинку), безпеки для життя та здоров'я інших осіб (у тому числі, правовласників інших приміщень у багатоквартирному будинку у випадку, якщо приміщенням є квартира, кімната в багатоквартирному будинку).
27 березня 2024	Закон Народної ради «ЛНР» № 52-І «Про особливості виявлення, використання та визнання права муніципальної власності муніципальних утворень Луганської Народної Республіки на житлові приміщення, що мають ознаки безхазяйного майна, розташовані на території Луганської Народної Республіки»	
20 травня 2024	Закон законодавчих зборів Запорізької області № 29 «Про особливості регулювання майнових прав щодо об'єктів нерухомого майна у вигляді житлових приміщень, що мають ознаки безхазяйного майна, які розташовані на території Запорізької області»	
22 березня 2024	Постанова уряду Херсонської області №25-пп «Про затвердження Порядку виявлення та використання житлових приміщень, що мають ознаки безхазяйного майна на території Херсонської області»	

## 7. Законодавчі акти окупаційних органів влади, що регламентують процедуру приватизації майна, яке належить юридичним особам-підприємцям та громадянам України

Дата прийняття	Назва законодавчого акту	Основні положення
5 листопада 2024	Закон «ЛНР» №103-І «Про приватизацію державного майна Луганської Народної Республіки»	Ухвалений документ регулює питання приватизації державного майна Луганської Народної Республіки, визначає порядок приватизації, оплати та перерахування грошей від продажу такого майна, а також особливості правового становища акціонерних товариств та ТОВ, акції та частки у статутних капіталах яких перебувають у держвласності Республіки.



Аналогічні закони про приватизацію майна перебувають у стадії розробки окупаційних законодавчих органів Донецької, Запорізької та Херсонської областей.

Прийняті в рф і на окупованих територіях протягом 2022-2024 років законодавчі акти вибудували контрольовану та повністю керовану вертикаль, пов'язану з конфіскацією та подальшим управлінням усім рухомим та нерухомим майном, що належить юридичним особам-підприємцям та громадянам України.

Паралельно в Кремлі створили на окупованих територіях повністю підконтрольну структуру окупаційних урядів та муніципальних органів влади на тимчасово окупованих територіях, яка є організаційною копією уряду рф. В окупаційні міністерства, що представляють інтерес для рф, призначаються

виключно вихідці з рф. Аналогічна структура управління вибудована і в муніципальних утвореннях, де місцеві чиновники-колаборанти, які обіймають посади глав окупаційних муніципальних утворень, обіймають лише номінальні посади, а центри прийняття рішень перебувають у руках заступників, які є вихідцями з рф і призначаються за погодженням з профільними міністрами рф та міністрами окупаційних керівництв.

Ця система була посилена після виборів президента рф, коли у травні 2024 року було сформовано новий уряд, в якому втратили свої посади низка міністрів.



Зміни, насамперед, торкнулися тих міністерств, до сфери яких входить керівництво найбільш привабливими галузями економіки на окупованих територіях: промисловістю та торгівлею, транспортом, енергетикою, сільським господарством, водними та лісовими ресурсами, а також контроль за надрами.

Цей факт свідчить про посилення контролю Кремля за процесами конфіскації майна, що належить юридичним особам-під-

приємцям та громадянам України на окупованих територіях та перерозподіл сфер впливу на окупованих територіях.



Зокрема, втратили свої посади наступні:  
**Міністр промисловості та торгівлі  
Антон Аліханов змінив на посаді Дениса  
Мантурова.**

Антон Аліханов раніше вже працював у Мінпромторгу на різних посадах із 2013 по 2015 роки. Після цього він обійняв посаду заступника глави уряду Калінінградської області, згодом ставши тимчасово виконуючим обов'язки губернатора. У 2017 році був обраний головою регіону;

**Міністр транспорту Роман Старовойт  
змінив на посаді Віталія Савельєва.**

Роман Старовойт до свого призначення обіймав посаду губернатора Курської області. Перед тим як очолити регіон, він керував Росавтодором (2012-2018 роки);

**Міністр енергетики Сергій Цивілев  
змінив на посаді Миколу Шульгінова.**

Цивілев останні шість років обіймав посаду губернатора Кемеровської області рф. Дружина губернатора Кемеровської області Сергія Цивілева Ганна — двоюрідна племінниця президента путіна. У свою чергу, прес-секретар голови кабміну Борис Біляков заявив, що Цивілев на посаді голови найбільшого російського вугледобувного регіону набув багаторічного досвіду, який допоможе йому



Міністр промисловості і торгівлі російської федерації Антон Аліханов

забезпечувати подальший розвиток галузі;

**Міністр сільського господарства  
Оксана Лут змінила на посаді Дмитра Патрушева.**

Оксана Лут працює у Мінсільгоспі з 2018 року, у 2021 р. обійняла посаду першого заступника міністра сільського господарства.



Також відбулися зміни і серед віце-прем'єрів уряду рф, які відповідали за курування діяльності профільних міністерств та органів виконавчої влади, що може також вплинути на перерозподіл сфер впливу за діяльністю підприємств на окупованих територіях.

Також відбулися зміни і серед віце-прем'єрів уряду рф, які відповідали за курування діяльності профільних міністерств та органів виконавчої влади, що може також вплинути на перерозподіл сфер впливу за діяльністю підприємств на окупованих територіях:

**Віце-прем'єр, який курирує діяльність Мінсільгоспу та Мінприроди, Росгідромету, Росводресурсів, Рослісгоспу та Роснедр,** а також питання екології, Дмитро Патрушев, змінив на посаді Вікторію Абрамченко.

Зберегли свої посади директор ППК «ФРТ» Ільшат Шагіяхметов, міністр будівництва та житлово-комунального господарства рф Ірек Файзулін та віце-прем'єр, що координує питання будівництва та житлово-комунального господарства Марат Хуснуллін, які контролюють на тимчасово окупованих територіях всі процеси, пов'язані продажем, передачею в оренду та приватизацією нерухомого майна (підприємств, інших майнових комплексів, окремих об'єктів, що належать до нерухомого майна і іншого майна), а також реалізацію рухомого майна, що належить юридичним особам-підприємцям та громадянам України.

У травні 2024 року віце-прем'єр уряду рф Марат Хуснуллін був затверджений у ролі куратора соціально-економічного розвитку окупованих Криму, Севастополя, Луганської, Донецької, Запорізької та Херсонської областей. Голова уряду рф затвердив розподіл обов'язків між своїми заступниками. Віце-прем'єр Марат Хуснуллін контролюватиме забезпечення соціально-економічного розвитку окупованих Криму, Севастополя, Донецької та Луганської народних республік, Запорізької та Херсонської областей.

Хуснуллін був призначений відповідальним за будівництво, архітектуру та містобудівну діяльність, за сферу земельних відносин, кадастровий облік об'єктів нерухомості, а також державну реєстрацію прав на нерухоме майно та угод із ним, ЖКГ. До його обов'язків входять також питання сфери геодезії, картографії та просторових даних, присвоєння найменувань географічним об'єктам.



Директор ППК «ФРТ» Ільшат Шагіяхметов



У травні 2024 року віце-прем'єра рф Марата Хуснулліна затвердили куратором соціально-економічного розвитку окупованих Криму, Севастополя, Луганської, Донецької, Запорізької та Херсонської областей.



Також до компетенції Хуснулліна були віднесені питання координації розробки та реалізації комплексного плану розвитку транспортної, енергетичної, телекомунікаційної, соціальної та іншої інфраструктури на період до 2036 року, необхідної для досягнення національних цілей. За Хуснулліним також закріплені напрями будівництва, утримання та ремонту доріг, питання дорожньої діяльності та безпеки руху, розвитку громадського транспорту, а також була покладена задача координації роботи Мінбуду, Росреєстру, Ростехнагляду, Росмайна та Росавтодору.

Ірек Файзуллін та Марат Хуснуллін продовжують очолювати довірені ним галузі економіки з початку повномасштабної збро-

йної агресії рф проти України станом на листопад 2024 року.



Міністр будівництва та житлово-комунального господарства рф Ірек Файзуллін



Ірек Файзуллін входить до сфери впливу прем'єр-міністра рф Мішустіна. (Файзуллін свого часу заявив, що давні та довірчі робочі відносини безпосередньо з Мішустіним у нього склалися ще в той час, коли нинішній прем'єр на посаді керівника Федерального агентства з управління особливими економічними зонами у 2006–2008 роках інспектував особливу економічну зону «Алабуга».

Ключову роль в організації процесів, пов'язаних з перерозподілом прав власності на окупованих територіях, грає ППК «ФРТ». Відповідно до статуту ППК «ФРТ», склад наглядової ради, зокрема, кандидатура голови ППК «ФРТ», затверджується урядом рф за пропозицією міністерства будівництва та житлово-комунального господарства рф. Головою наглядової ради обрано заступника голови уряду рф Марата Хуснулліна, членом наглядової ради є міністр будівництва та житлово-комунального господарства рф Ірек Файзуллін.

Генеральним директором ППК «Фонд розвитку територій» 16 жовтня 2022 року був призначений Ільшат Шагіяхметов, який є

вихідцем з Татарстану, як і Міністр будівництва та житлово-комунального господарства рф Ірек Файзуллін. У березні 2020 року Шагіяхметов став помічником призначеного в січні віце-прем'єра Марата Хуснулліна. У липні того ж року Шагіяхметов стає заступником керівника Секретаріату віце-прем'єра. Він курирував Росмайно та Росреєстр, питання корпоративного управління держкомпаніями «Дом.рф», «Автодор», єдиного замовника у будівництві, обіймав посади в урядовій комісії з безпеки дорожнього руху, а також урядовій комісії з розвитку житлового будівництва та оцінці ефективності використання земельних ділянок, що є у власності рф.



**Публічно-правова компанія «Фонд розвитку територій» була створена постановою уряду рф від 7 жовтня 2017 р. № 1231**

Повне юридичне найменування:	Публічно-правова компанія «Фонд розвитку територій»
Керівник:	Генеральний директор Шагіахметов Ільшат Ільгізович
ІПН/КПП:	7704446429/772301001
Кількість засновників:	1 — Уряд рф
Дата реєстрації:	20.10.2017
Юридична адреса:	115088, місто Москва, Шарикопідшипніковська вул., буд. 5

Станом на початок травня 2024 року рф завершила формування на окупованих територіях системи управління всім рухомим та нерухомим майном. **Усі повноваження щодо передачі розмежування прав власності, передачу в оренду нерухомого майна (підприємств, інших майнових комплексів, окремих об'єктів, що належать до нерухомого майна, іншого майна), а також**

**реалізації рухомого майна підприємств передано до сфери ППК «ФРТ», яка знаходиться під контролем заступника голови уряду рф Марата Хуснулліна та міністра будівництва та житлово-комунального господарства рф Ірека Файзулліна, що входять до орбіти впливу голови уряду рф Михайла Мішустіна.**

# Конфіскація об'єктів

## які належать юридичним особам-підприємцям з України на окупованих територіях

Після анексії окупованих територій у кремлі розпочали планомірну роботу для конфіскації майна, яке належало юридичним особам-підприємцям з України. У жовтні 2022 року на окупованих територіях розпочала роботу комісія, створена розпорядженням уряду рф № 542-р, яка займалася «передачею

під зовнішнє управління не функціонуючих та покинутих підприємств у чотирьох нових регіонах: Херсонській, Запорізькій областях, ДНР та ЛНР». Керівником комісії призначено віце-прем'єра уряду РФ Марата Хуснулліна, а його заступником призначено міністра будівництва та ЖКГ Ірека Файзулліна.



### Комісії було надано права:

- попереднього узгодження списків на розмежування майна;
- погодження укладання договорів оренди майна;
- встановлення правил проведення торгів на об'єкти рухомого майна;
- щодо відбору адміністрацій для запровадження «зовнішнього управління» на промислові підприємства.



У вересні 2023 року, за результатами роботи комісії, в Росреєстрі повідомили, що «близько 4,5 млн. об'єктів нерухомості в Донецькій та Луганській народних респуб-

ліках, Херсонській та Запорізькій областях становлять економічну базу для розвитку, однак повний реєстр має бути сформований до 2030 року».

## Механізм конфіскації об'єктів, що належать юридичним особам-підприємцям з України на окупованих територіях

Для конфіскації та присвоєння прав власності майно, що належить юридичним особам-підприємцям з України до РФ, було розроблено спеціальний механізм передачі в оренду. Право передачі в оренду промислових та об'єктів торговельної нерухомості (підприємств, інших майнових комплексів, окремих об'єктів, що належать до нерухомого майна, іншого майна), а також реалізація рухомого майна підприємств на окупованих територіях передано до виняткової компетенції ППК «ФРТ».

Відповідно до розробленого механізму, все конфісковане майно на окупованих територіях, за винятком житлової нерухомості,

надходить у власність РФ на підставі спрощеної форми декларації. Надалі орендарю необхідно провести повноцінну інвентаризацію переданого в оренду майна та кадастрові роботи.

Механізм передачі у найм — єдиний механізм розподілу конфіскованого майна на окупованих територіях. Під дію механізму оренди підпадають всі конфісковані об'єкти: будь-яка промислова та торгова нерухомість на окупованих територіях, у тому числі, підприємства та земельні ділянки під ними, об'єкти для складського зберігання та розміщення офісів, торгові центри, магазини, громадське харчування тощо.

Руководитель Управления имуществом Фонда развития Территорий Руслан Баратов:



*– Рабочей группой Фонда развития территорий в отношении таких предприятий принято решение – об их передаче в аренду!*

Таким образом, все управляющие производств, а также объектов торговой сети в Луганской, Донецкой народных республиках, Запорожской и Херсонской областях должны пройти процедуру перерегистрации своих имущественных прав через ФРТ. Фонд назначит арендную плату, определит КРІ. В правительстве подчеркивают, что это не перераспределение собственности, а техническая процедура. После которой, однако, в новых субъектах РФ будет гораздо больше порядка, а у государства будет мощный кнут и пряник, позволяющий стимулировать развитие основных производственных активов.

До виключної компетенції ППК «ФРТ» передано право оренди промислової та комерційної нерухомості, а також продажу рухомого майна підприємств на окупованих територіях



Для отримання майна в оренду заявник-орендар повинен подати заявку до ППК «ФРТ», до якої додаються документи із зазначенням чотирьох показників ефективності:

- Обсяг інвестицій у основний капітал.
- Середньооблікова чисельність працівників.
- Обсяг товарообігу у грошових та натуральних показниках.
- База оподаткування з податку на прибуток.

Після отримання комплексу документів ППК «ФРТ» проводить оцінку представлених матеріалів та направляє до міністерства будівництва та ЖКГ на погодження. У разі схвален-

ня заявки заявник-орендар отримує пріоритетне право оренди та подальшого викупу об'єкта у власність.

Таким чином, усі конфісковані промислові підприємства, а також об'єкти торгівельної нерухомості на окупованих територіях мають пройти обов'язкову процедуру переєстрації своїх майнових прав через ППК «ФРТ», що призначає орендну плату і визначає

ключові показники ефективності.

У разі невиконання ключових показників ефективності чи спотворення даних податкової звітності ППК «ФРТ» має право на дострокове розірвання договору оренди майна.

## Конфіскація майна промислових підприємств

Основний процес з конфіскації промислових підприємств, які належали юридичним особам-підприємцям з України, було здійснено у 2023 році. У травні 2023 року міністерство промисловості та торгівлі рф (Мінпромторг) повідомило, що було проведено інвентаризацію та виявлено потенціал промислових підприємств на окупованих територіях, який планується розвивати надалі. Глава мінпромторгу рф Денис Мантуров заявив, що «спільно з Фондом розвитку територій ведемо активну роботу із залучення вітчизняних інвесторів для відновлення та запуску безгосподарних підприємств, бо є й такі». За даними мінпромторгу, станом на травень 2023 року виробничу діяльність на окупованих територіях вели близько 700 підприємств, у простої перебували близько 250, які становлять інтерес для російських інвесторів.



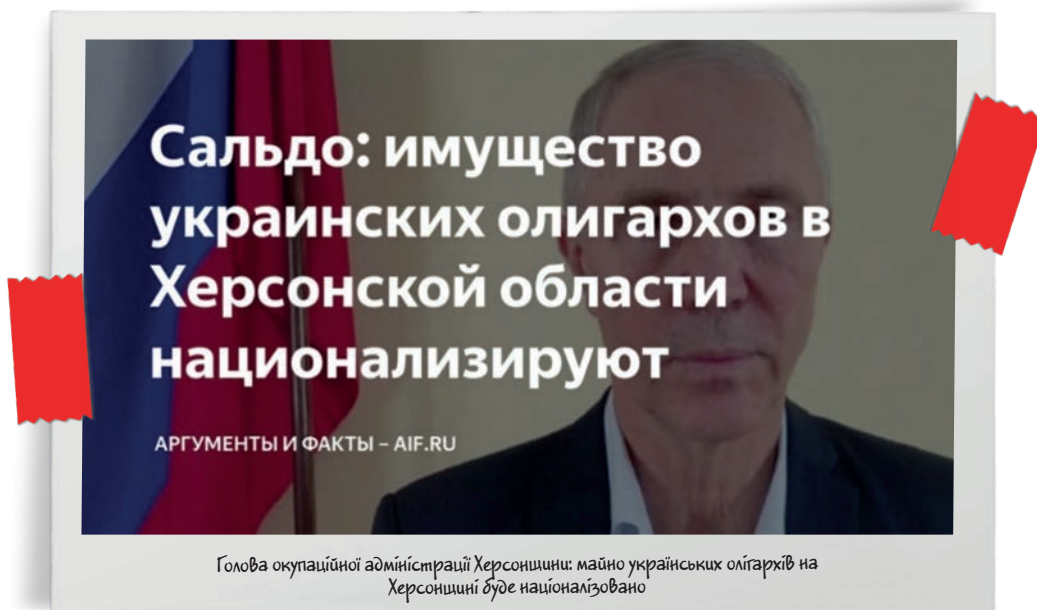
Глава Мінпромторгу рф Денис Мантуров



Але вже у червні 2023 року, у мінпромторзі уточнили, що вже конфісковані 115 промислових підприємств і на них введено «зовнішнє управління», а до кінця 2023 року будуть конфісковані ще 70 підприємств.

У березні 2023 року в окупованій Херсонській області розпочалася робота зі складання реєстру конфіскованої власності. До реєстру включалася інформація як про підприємства, так і про житлові будинки — «все переоформлюватиметься за російськими стандартами та реєстрами, щоб власники підприємств і житла, які ухвалють рішення повернутися в регіон, змогли безперешкодно повернути майно під своє управління». Особ-

лива увага була приділена «майну українських олігархів у Херсонській області». Глава окупаційної адміністрації Херсонської області уточнив, що «йдеться про активи на території регіону, які українські бізнесмени не стали переєструвати за російським законодавством — такі активи вважаються покинутими та передаються в управління Фонду держмайна, при продовженні такої ситуації і надалі вони будуть націоналізовані».



Окупаційна адміністрація Херсонської області в липні 2023 року повідомила про плани за два роки конфіскувати 25 підприємств, що простоюють, і відновити їх роботу. Голова окупаційної адміністрації повідомив, що «більше половини підприємств, які знаходяться на лівому березі Херсонської області, фактично знаходяться без керівництва чи засновників. Тому по багатьох підприємствах йде процес запуску з пошуком ефективних інвесторів на конкурсній основі, з інвесто-

рами не лише з рф, а й з дружніх країн». В окупаційному міністерстві промисловості та торгівлі повідомили, що «мають намір залучити інвесторів із дружніх країн для запуску підприємств, що простоюють, і у 2024-2025 роках запустити 14 підприємств». До списку підприємств входять «Завод великих електричних машин», «Каховський завод електрозварювального обладнання», «Каховський експериментальний механічний завод» та «ОСВ Технолоджі».



Голова окупаційного Мінекономрозвитку Херсонської області  
Ервін Мусаєв



Під процедуру конфіскації до окупованої Херсонської області потрапило майно іноземних компаній. За словами керівника окупаційного міністерства економічного розвитку Ервіна Мусаєва, західні інвестори залишили у Херсонській області багато виробничих майданчиків та потужностей; їх необхідно передати російським підприємцям.





«Ми розуміємо, що багато виробничих майданчиків, земель та інфраструктури залишили західні інвестори, у зв'язку з чим є висока необхідність передачі цієї інфраструктури нашим вітчизняним інвесторам», – заявив Мусаєв.



Особливу увагу в окупованій Херсонській області було приділено об'єктам електроенергетики. У липні 2023 року в окупованій області розпочалася процедура конфіскації генеруючих потужностей вітряних електростанцій, яка завершилася у листопаді 2023 року. Окупаційна адміністрація Херсонської області конфіскувала та передала в експлуатацію компанії «Россеті» всі вітряні електростанції, які раніше належали українським підприємствам. Загалом на окупованій частині Херсонської області перебувало

понад 200 вітряних електростанцій. Електрична потужність, яку споживає окупована частина регіону, становить близько 160 МВт. Вітряні електростанції, що на окупованій території регіону генерували 70-80 МВт, дають близько половини необхідної потужності.

Станом на вересень 2024 року в окупованій Херсонській області кількість конфіскованих підприємств, які належали юридичним особам та громадянам України, досягла 26 тисяч.



Загалом в окупованій частині Херсонської області перебувало близько 110 промислових підприємств, з яких 30 належать до обробної галузі.

Окупаційне міністерство промисловості та торгівлі «ЛНР» у березні 2023 року повідомило, що планує конфіскувати та запровадити «зовнішнє управління» на 88 підприємствах. Керівник окупаційного міністерства промисловості та торгівлі «ЛНР» Тимур Саматов повідомив, що «Міністерство будівництва та житлово-комунального господарства рф вже схвалило запровадження зовнішнього управління на 26 підприємствах, що знаходяться на території окупованої Луганської області». Окупаційна влада заявила про наявність проблем, пов'язаних із запровадженням «зовнішнього управління» відсутністю законодавчого врегулювання націоналізації об'єктів майна.

В окупованій області запланували передати під зовнішнє управління Алчевський металургійний комбінат, Стаханівський завод феросплавів, Сєверодонецьке об'єднання

«Азот», Луганський ливарно-механічний завод, Луганський авіаційний ремонтний завод, «Луганські поліметали» та інші підприємства.



«Міністр» промисловості і торгівлі «ЛНР» Тимур Саматов

Станом на червень 2023 року в окупованій області було конфісковано та запроваджено «зовнішнє управління» на 35 промислових підприємствах. Саматов заявив, що «не зупиняється робота щодо відродження промислового потенціалу регіону. Вже є інвестори для 35 підприємств і проводяться заходи

для передачі об'єктів у довірче управління. Серед них — Луганський авіаційний ремонтний завод, підприємство «Луганські поліметали», центральне конструкторське бюро машинобудування «Донець», підприємства торгівлі та інші».



Загалом на окупованій території Луганської області перебувало понад 300 промислових підприємств. З них у металургії працювали 59, у машинобудуванні — 84, у легкій промисловості — 38, деревообробці та виробництві паперу — 20. Понад 40 підприємств зайняті у виробництві будівельних та нерудних матеріалів, майже 60 — у хімічній та фармацевтичній галузях.

В окупованій Запорізькій області були сформовані свої вимоги до процедури конфіскації та запровадження «зовнішнього управління» на промислових підприємствах. Глава окупаційної адміністрації Запорізької

області заявив, що «кинуті підприємства передають рф, але у випадку з промисловими підприємствами за адміністрацією залишатиметься блокуючий пакет акцій».



Незважаючи на «переможні» повідомлення про запровадження ефективного «зовнішнього управління» на конфіскованих промислових підприємствах, працівникам «націоналізованих підприємств» місяцями не виплачувалася заробітна плата, а саме майно розкрадалося. У лютому 2024 року підприємства ПРАТ «Бердянські жнивварки» та ПАТ «Азовські мастила та олії» в окупованій області були передані у відання державного оператора ДУК

«Корпорація розвитку Запорізької області». Рішення про передачу було прийнято «у зв'язку з несумлінною роботою попереднього адміністратора». В окупаційній адміністрації заявили, що першочерговими завданнями ДУК «Корпорація розвитку Запорізької області» є відновлення роботи підприємств, залучення великих інвесторів з державною участю, інвентаризація всього майнового комплексу і погашення заборгованостей із заробітної плати.

Станом на жовтень 2023 року в окупованій Запорізькій області було конфісковано та введено «зовнішнє управління» на 122 підприємствах, які належали юридичним особам-підприємцям з України. Віце-прем'єр окупаційного уряду Андрій Козенко заявив, що «сьогодні багато підприємств регіону перебувають у тимчасовому управлінні. Власники цих об'єктів, які найчастіше фінансували війсь-

кові підрозділи України, кинули майно, свої трудові колективи. Ми знайшли інвесторів, які взяли на себе соціальні зобов'язання та відповідальність за добробут людей, зберегли та примножили робочі місця, відновили виробництво». За словами Козенка, «тепер усі промислові підприємства працюють абсолютно легально в Запорізькій області та в правовому полі російської федерації».



Через незадовільні темпи виявлення «об'єктів майна та земельних ділянок, не зареєстрованих за правилами рф, для вжиття заходів щодо забезпечення їх постановки на державний кадастровий облік та реєстрацію прав на майно» у червні 2024 року на окупованих територіях було створено штаби щодо підвищення податкових доходів бюджету та

протидії нелегальній зайнятості.

Штабам доручено «забезпечити проведення інвентаризації суб'єктів господарювання на окупованих територіях, які використовують працю найманих працівників, з метою забезпечення легального працевлаштування всіх співробітників та легалізації виплати заробітної плати».



Зокрема, до завдань штабів входить виявлення та передача до територіальних органів Росмайна та Росреєстру інформації (відомостей) про використання господарюючими суб'єктами, у тому числі, у підприємницькій діяльності, об'єктів майна та земельних ділянок, не зареєстрованих за правилами рф, для вжиття заходів щодо забезпечення їх постановки на державний кадастровий облік та реєстрацію прав на майно.

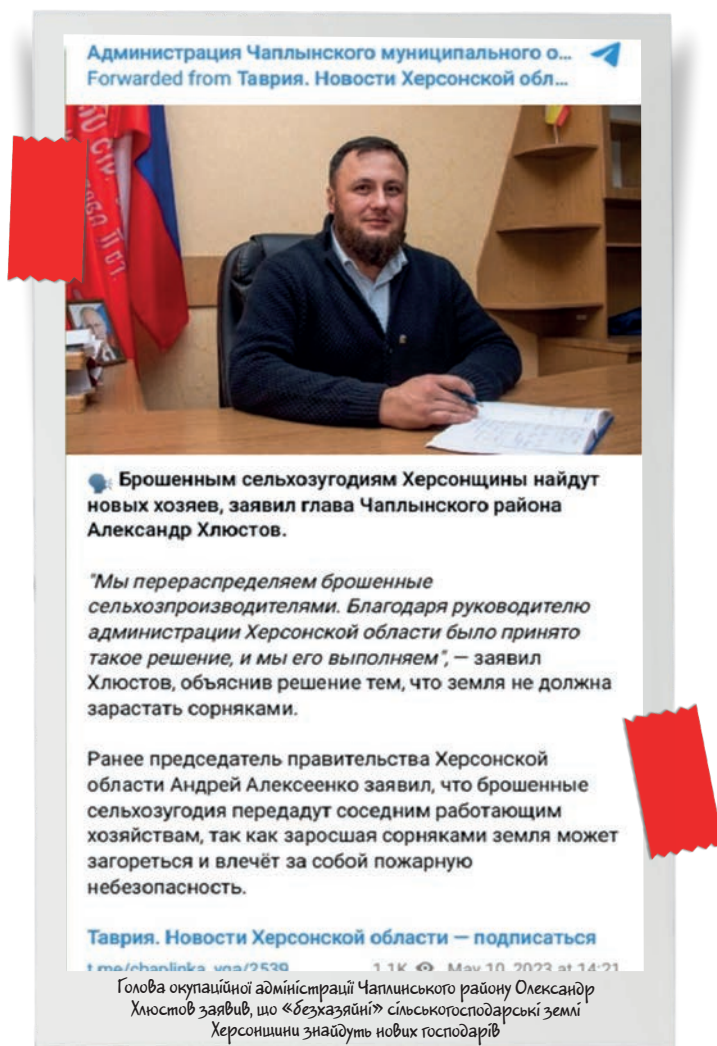
## Конфіскація земельних ділянок та сільськогосподарських земель

У червні 2023 року на окупованих територіях розпочалися процеси, пов'язані з розробкою механізму конфіскації земель сільськогосподарського призначення. З метою інвентаризації сільгоспземель на окупованих територіях, у листопаді 2023 року Росреєстром було ухвалено рішення про проведення у 2024 році на тимчасово окупованих територіях повної інвентаризації земельних ділянок, проведення федеральної програми рф «Земля», що передбачає постановку конкретної ділянки на кадастровий облік та введення їх у сільськогосподарський оборот. У рамках програми «місцеві органи влади зможуть визначити фермера або підприємство, яке займатиметься цією землею. Землі, які належать власникам та компаніям, які перебувають у недружніх країнах, що фінансують ЗСУ, будуть націоналізовані».

Взяла участь в організації конфіскації земель сільськогосподарського призначення на окупованих територіях і Рада Федерації Федеральних Зборів рф (Радфед). У жовтні 2023 року в Радфеді розглядали два варіанти передачі в управління окупаційним адміністраціям сільгоспземель, чиї власники (громадяни України) залишили тимчасово окуповані території: «розширити повноваження регіональних органів влади з управління таким майном або встановити обмеження на права власності у тому випадку, якщо землі сільгосп призначення тривалий час не реєструються відповідно до законодавства рф». За підсумками обговорень у Радфеді було ухвалено рішення «ретельніше опрацювати обидва варіанти».

У червні 2023 року голова окупаційної адміністрації «ЛНР» повідомив, що «зараз вирішуємо питання передачі безхазяйної землі у власність місцевих рад з подальшою можливістю оренди виробниками, а з наступного року запускаємо відшкодування витрат на введення та використання ріллі. Кінцева мета — 100% оброблюваних земель».

Такі ж процеси, пов'язані з розробкою механізмів конфіскації сільськогосподарських земель, були зафіксовані і в окупованій Херсонській області. Голова окупаційної адміністрації Чаплинського району Олександр Хлюстов заявив, що «кинутим» сільгоспугіддям Херсонщини знайдуть нових господарів. За словами Хлюстова, у Чаплинському районі розпочався перерозподіл сільськогосподарських земель, кинутих сільгоспвиробниками, «завдяки керівнику адміністрації Херсонської області було ухвалено таке рішення, і ми його виконуємо».

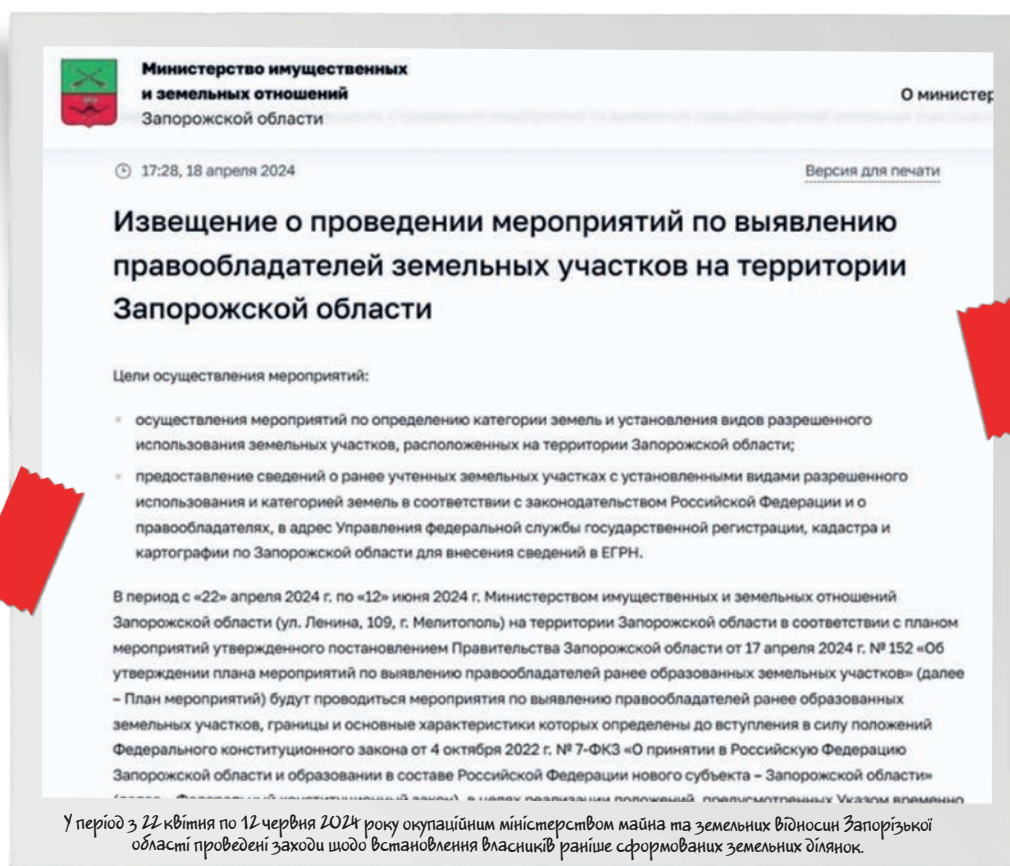


У серпні 2023 року процеси, пов'язані з конфіскацією земель сільськогосподарського призначення, розпочалися в окупованій Запорізькій області. Голова окупаційної адміністрації Запорізької області заявив, що покинуті підприємства та ферми будуть передаватися в державну власність РФ, а потім конкретним фермерам у рамках державно-приватного партнерства. За словами голови окупаційної адміністрації, «ми отримали унікальний шанс завдяки так званим «бігунам», які втекли із Запорізької області з відходящими українськими військами (а це великі компанії і часники). Після їх втечі утворилося дуже багато кинутих підприємств, земель, фермерських господарств».

Конфіскація земель сільськогосподарського призначення була пов'язана зі сваві-

лям чиновників-колаборантів та високою корупційною складовою, що призвело до численних скарг місцевих жителів.

Через велику кількість скарг щодо конфіскації земельних ділянок у листопаді 2023 року головою окупаційної адміністрації Херсонської області було створено робочу групу з питань землеустрою та майнових відносин. Група зайнялася «контролем проблем у заявлених сферах та опрацюванням адресних звернень громадян, напрацюванням законодавчих ініціатив у сфері земельних відносин та нерухомості, визначенням переліку чинних документів щодо земельно-майнових відносин». До складу групи увійшли керівники та представники регіональних філій Росреєстру та Роскадастру і депутати окупаційного законодавчого органу Херсонської області.



У 2024 році на окупованих територіях розпочалося проведення інвентаризації земельних ділянок та земель сільськогосподарського призначення. У період з 22 квітня по 12 червня

2024 року окупаційним міністерством майнових та земельних відносин Запорізької області проводились заходи щодо виявлення правовласників раніше утворених земельних ділянок.

### Заявлені цілі здійснення заходів:

- визначення категорії земель та встановлення видів дозволеного використання земельних ділянок, розташованих на території Запорізької області;
- надання відомостей про раніше враховані земельні ділянки з встановленими видами дозволеного використання та категорією земель та про правовласників, на адресу управління федеральної служби державної реєстрації, кадастру та картографії рф по Запорізькій області для внесення відомостей до Єдиного державного реєстру нерухомості рф.

За цей період було зібрано відомості про понад 140 тис. власників земельних ділянок в окупованій області. Власники могли подати документи в окупаційні органи влади — міністерство, органи самоврядування та

центри «Мої документи». Після завершення обробки всі прийняті заяви були передані до Росреєстру для внесення відомостей про раніше враховані об'єкти нерухомості до Єдиного державного реєстру рф.

### Сальдо: в Росреестре зарегистрировано 11 тысяч из 1 миллиона га земли Херсонщины

24.09.2024 | Полина По



Фото: ТРК «Таврия»

**ГЕНИЧЕСК. ТАВРИЯ.** В Херсонской области процесс перерегистрации земельных участков продвигается медленно. На данный момент собственники поставили на учет в Росреестре лишь 11 тысяч гектаров земли. Об этом сообщил губернатор Владимир Сальдо.

Станом на вересень 2024 року Росреєстр в окупованій Херсонській області за результатами інвентаризації зміг зареєструвати власників 11 тис. га сільськогосподарських земель

Станом на вересень 2024 управління Росреєстру в окупованій Херсонській області за результатами інвентаризації змогло поставити на облік власників 11 тис. гектарів землі сільгосппризначення на окупованій території. В окупаційній адміністрації повідомили, що «власники земель сільськогосподарсько-

го призначення в окупованій області не виявляють достатньої активності у процесі реєстрації земельних ділянок у правовому полі рф». В управлінні Росреєстру заявили, що «в Херсонській області перебуває понад 1 млн. гектарів землі сільськогосподарського призначення».

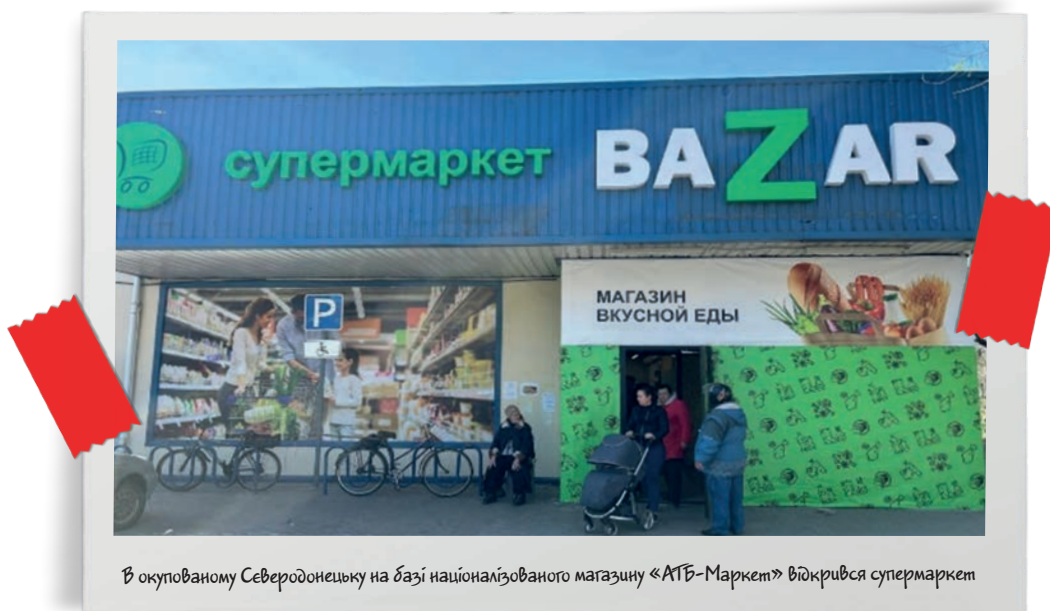
Також в конфіскації сільгоспугідь на окупованих територіях взяли участь і федеральні установи із рф. У жовтні 2023 року Федеральне агентство з управління держмайном рф закріпило на праві оперативного управління за Федеральною державною

бюджетною установою «Російський сільськогосподарський центр» (ФДБУ Россільгоспцентр) 30 об'єктів сільськогосподарських земель та нерухомого майна, розташованих на окупованих територіях Луганської та Донецької областей.



Основною діяльністю ФДБУ Россільгоспцентр є надання державних послуг у галузі рослинництва, у тому числі, насінництва та захисту рослин. Установа також є правонаступником конфіскованих насінних інспекцій, станцій захисту рослин та визначає посівні та сортові якості насіння на окупованих територіях. Надане ФДБУ Россільгоспцентр майно «використовуватиметься для організації робіт зі збереження та підвищення якості насінневого фонду, подальшого розвитку сільського господарства».

## Конфіскація об'єктів комерційної нерухомості (магазинів, торгових центрів тощо)



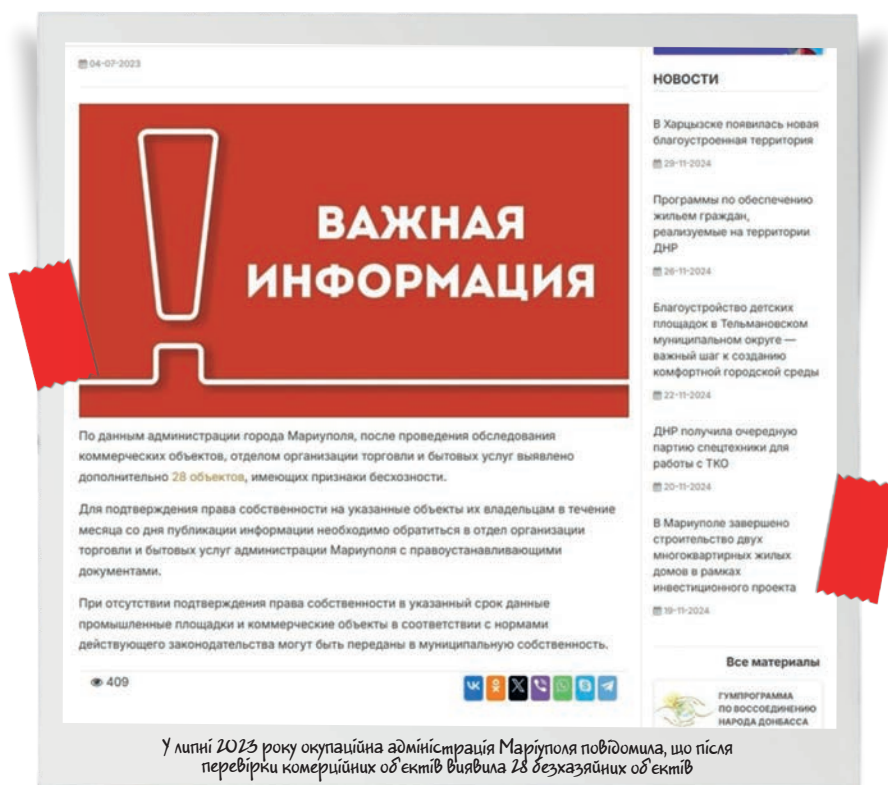
Конфіскація об'єктів комерційної нерухомості (магазинів, торгових центрів тощо) на окупованих після початку повномасштабного вторгнення у лютому 2022 року відбувалася під виглядом боротьби окупаційних адміністрацій із зростанням цін на товари першої необхідності.

У червні 2023 року окупаційне міністерство промисловості та торгівлі «ЛНР» повідомило, що з метою зниження цін на соціально значущі товари, воно розпочало

«роботу з націоналізації та передачі в управління торгових об'єктів колишньої мережі супермаркетів АТБ в окупованих містах Северодонецьку, Лисичанську та Рубіжному (Луганська область). За результатами роботи з головами окупаційних адміністрацій «для визначення непрацюючих торгових об'єктів, де власники самоусунулися», було ухвалено рішення про конфіскацію 10 магазинів «АТБ-Маркет», на базі яких було відкрито супермаркети «BaZar».

Ін У жовтні 2023 року в окупованому Сєверодонецьку (Луганська область) розпочалася конфіскація магазинів та торгових центрів. Окупаційна адміністрація вимагала від «власників торгових об'єктів та об'єктів нерухомості, розташованих на території м. Сєверодо-

нецька та прилеглих до нього адміністративно-територіальних одиниць підтвердити наявність документів на право власності. Документи надавати в адміністрацію Сєверодонецька до відділу з питань споживчого ринку та роботи з підприємцями, кабінет 22».



Аналогічні методи конфіскації комерційної нерухомості використовувалися і в окупованій Донецькій області. У липні 2023 року окупаційна адміністрація Маріуполя повідомила, що після перевірки комерційних об'єктів виявила 28 безхазяйних об'єктів. В окупаційній адміністрації повідомили, що

«власникам потрібно звернутися з документами, які встановлюють право власності протягом трьох місяців з дня публікації інформації до відділу організації торгівлі та побутових послуг адміністрації Маріуполя. Якщо не надати потрібні документи вчасно, то майно перейде до муніципальної власності».

## Конфіскація надр та родовищ корисних копалин



На тимчасово окупованих територіях також здійснювалася планомірна робота конфіскації надр та родовищ корисних копалин. До реєстру федеральної державної бюджетної установи «російський федеральний геологічний фонд» станом на 23 листопада 2024 року внесено відомості про 1 325 родовищ корисних копалин на окупованих територіях, зокрема по областях:

- Луганська – 478 родовищ корисних копалин;
- Донецька – 684 родовищ корисних копалин;
- Запорізька – 140 родовищ корисних копалин;
- Херсонська – 59 родовищ корисних копалин.





Список корисних копалин на окупованих територіях із зазначенням кількості родовищ наведено у Таблиці 7.

У 2022 році лише в окупованій Донецькій області було конфісковано та введено «зовнішнє управління» на 39 родовищах твердих корисних копалин. З них 15 родовищ каменю будівельного, в основному магматичних порід, які використовуються для відновлення старих і будівництві нових об'єктів та доріг.

Також в окупованій Донецькій області знаходяться родовища рідкісноземельних елементів — ванадію, гафнію, ніобію, танталу, титану і цирконію, у розробці, видобутку та переробці яких зацікавлені російські корпорації.

**Таблиця 7. Список корисних копалин на окупованих територіях із зазначенням кількості родовищ**

Найменування корисних копалин	Кількість родовищ
<b>Окупована Луганська область</b>	
Аргіліт	4
Газ	10
Газ азотний	1
Германій	50
Гіпс	1
Глина	9
Золото	1
Вапняк	13
Мідь	2
Крейда	11
Мергель	4
Опока	2
Пісок	19
Піщаник	40
Ртуть	1
Свинець, цинк	4
Срібло, золото	2
Сланець	4
Суглинок	21



**Таблиця 7. Список корисних копалин на окупованих територіях із зазначенням кількості родовищ**

Найменування корисних копалин	Кількість родовищ
<b>Окупована Луганська область</b>	
Вугілля кам'яне	272
Коксівне вугілля	1
Уран	1
Цинк, свинець	5
<b>Окупована Донецька область</b>	
Алюміній	2
Амфіболіт	1
Андезитовий порфірит	1
Аргіліт, алевроліт	3
Базальт	2
Берилій	1
Германій	98
Гіпс	9
Глина	33
Гнейс, сланець, граніт, кварцит	1
Граніт	8
Граносієніт	2
Графіт	3
Доломіт	2
Залізо	3
Вапняк	4
Вапняк (вогнетривкі матеріали), доломіт (вогнетривкі матеріали), вапняк (флюси), доломіт (флюси)	5
Вапняк, вапняк доломітизований, доломіт	2
Каолін	5
Літій, берилій, рубідій	1
Літій, польовий шпат	1



**Таблиця 7. Список корисних копалин на окупованих територіях із зазначенням кількості родовищ**

Найменування корисних копалин	Кількість родовищ
<b>Окупована Донецька область</b>	
Мідь	13
Мідь, ванадій	1
Мідь, молібден	1
Мідь, свинець	1
Мідь, срібло	1
Крейда	18
Мергель	2
Молібден	1
Ніобій, гафній, цирконій, титан	1
Ніобій, тантал, цирконій	1
Опока	1
Вохра	1
Пісок	37
Піщаник	10
Плавиковий шпат	1
Рідкоземельні метали	1
Ртуть	20
Ртуть, свинець, цинк, мідь	5
Сієніт	2
Сланець	6
Сіль кухонна	4
Сіль кухонна, солі калійні	1
Суглинок	22
Тантал, ніобій, цирконій	1
Титан, ванадій	1
Трепел	2
Вугілля буре	1



**Таблиця 7. Список корисних копалин на окупованих територіях із зазначенням кількості родовищ**

Найменування корисних копалин	Кількість родовищ
<b>Окупована Донецька область</b>	
Вугілля кам'яне	330
Вугілля кам'яне, антрацит	1
Уран	2
Фосфор, титан	2
Фосфорит	1
Халцедон	2
Цирконій	2
<b>Окупована Запорізька область</b>	
Алюміній	1
Газ	1
Глина	8
Гнейс	1
Граніт	20
Графіт	3
Залізо	23
Золото	1
Вапняк	2
Каолін	3
Кварцит	2
Марганець	2
Мідь	1
Мігматит	9
Мармур	1
Ніобій, літій, цезій, рубідій, тантал	1
Опока	1
Пегматит	1

**Таблиця 7. Список корисних копалин на окупованих територіях із зазначенням кількості родовищ**

Найменування корисних копалин	Кількість родовищ
<b>Окупована Запорізька область</b>	
Пісок	11
Черепашник	1
Рідкоземельні метали, молібден	1
Суглинок	35
Тантал	2
Вугілля буре	6
Уран	2
Порцеляна	1
<b>Окупована Херсонська область</b>	
Газ	1
Глина	1
Гравійно-піщана суміш	1
Вапняк	21
Марганець	1
Пісок	12
Суглинок	13
Суглинок, глина	9

## Організація робіт з реєстрації прав власності на конфісковане майно у юридичних осіб-підприємців з України

Для організації реєстрації прав власності на окупованих територіях було створено територіальні органи федеральної служби державної реєстрації, кадастру та картографії рф (Росреєстр). Вже 26 жовтня, менше ніж через місяць після анексії окупованих територій, Росреєстр повідомив, що на окупованих територіях розпочато створення територіальних органів Росреєстру та філії публічно-правової компанії «Роскадастр», які здійснюють реєстрацію прав на нерухомість і видають відомості з

єдиного держреєстру нерухомості РФ (ЄДРН). З січня 2023 року вони почали здійснювати повноваження щодо реєстрації прав, кадастрового обліку та видачі відомостей з ЄДРН, кадастрові роботи.

Вже через рік, у листопаді 2023 року, в територіальних управліннях Росреєстру на окупованих територіях було прийнято на роботу 1439 співробітників; 637 з них пройшли підвищення кваліфікації за стандартами відомства, 190 осіб склали іспит на державного реєстратора.



У бюджеті Росреєстру на період з 2024–2027 років було передбачено 8,2 мільярда рублів на заходи щодо організації реєстрації нерухомості, створення пунктів геодезичної мережі, проведення картографічних робіт, повну інвентаризацію майна та комплексну кадастрову роботу на тимчасово окупованих територіях.

Влітку 2023 управління Росреєстру провело на окупованих територіях дві великі наради, метою яких було прискорення розмежування прав власності майна між РФ, окупаційними адміністраціями та муніципальними утвореннями, а також процедур, пов'язаних з конфіскацією майна юридичних осіб України.

На нарадах обговорювалися заходи, пов'язані із систематизацією та каталогізацією нерухомого майна, що знаходиться на окупованих територіях. Зокрема, було проведено нараду щодо перенесення відомостей про раніше враховані об'єкти нерухомості в ЄДРН,

державний моніторинг земель, проведення комплексних кадастрових робіт, створення державного каталогу географічних назв, проведення інформаційно-телекомунікаційних та сервісних заходів. Ключові завдання, які були поставлені перед органами Росреєстру на окупованих територіях — це переведення в електронний вид архівів нерухомості, «що дозволить комплексно вирішити питання зберігання, структурування та систематизації даних про таке майно, та проведення комплексних кадастрових робіт, що сприятиме скороченню кількості земельних спорів».



Важливою темою нарад було обговорення проблем, пов'язаних з особливостями управління та розпорядження окремими об'єктами майна, розташованими на окупованих територіях та «опрацювання кроків взаємодії для прискорення реєстрації розмежованого державного майна».

## Інформація про кількість обліково-реєстраційних дій з об'єктами нерухомості на тимчасово окупованих територіях:

- червень 2023 р.** ● підрозділи Росреєстру з початку 2023 року здійснили понад 35 тис. обліково-реєстраційних дій з об'єктами нерухомості на тимчасово окупованих територіях;
- жовтень 2023 р.** ● Росреєстр повідомив, що «біля 4,5 млн. об'єктів нерухомості в Донецькій та Луганській народних республіках, Херсонській та Запорізькій областях становлять економічну базу для розвитку, однак повний реєстр належить сформувати до 2030 року»;
- грудень 2023 р.** ● Росреєстр з початку січня 2023 року провів на тимчасово окупованих територіях понад 300 тис. обліково-реєстраційних дій;
- липень 2024 р.** ● Росреєстр на окупованій території Луганської області зареєстрував право публічної власності на більш ніж 28 тис. об'єктів нерухомості. З них понад 16 тисяч об'єктів належать федеральним органам рф, понад 5 тисяч передано до управління окупаційної адміністрації, а близько 7 тисяч — окупаційним муніципальним утворенням;
- вересень 2024 р.** ● у Росреєстрі повідомили, що «на сьогоднішній день в реєстр вже внесено 1,3 млн. об'єктів на нових територіях». Забезпечено електронну взаємодію з професійними учасниками ринку, включаючи нотаріат;
- вересень 2024 р.** ● Росреєстр в окупованій Херсонській області вніс кадастрові дані про 42 тис. об'єкти нерухомості;
- жовтень 2024 р.** ● Росреєстр розпочав роботи з масштабної інвентаризації нерухомості в окупованій Луганській області, яка передбачає проведення обстеження території та аналіз документів, що підтверджують право власності на нерухоме майно. До кінця поточного року буде обстежено 100 тисяч об'єктів нерухомості;
- жовтень 2024 р.** ● Росреєстр в окупованій Запорізькій області розпочав масштабну інвентаризацію нерухомості. В рамках цього проекту проводитимуться обстеження території та аналіз документів, що підтверджують право власності на нерухомість;



- листопад 2024 р.** ● Росреєстр в окупованій Донецькій області повідомив, що «на сьогодні в ДНР існує 3,5 мільйона об'єктів, майже третина з них — земельні ділянки. На сьогоднішній день зареєстровано понад 800 тисяч таких об'єктів нерухомості»;
- листопад 2024 р.** ● Росреєстр в окупованій Херсонській області приступив до суцільної інвентаризації земельних ділянок та об'єктів нерухомості. В окупованій області створено спеціальний штаб, який включає представників профільних окупаційних органів. Робота штабу відбувається у три етапи. На першому етапі проводиться дослідження архівів, на другому — дослідження питання аерофотозйомки, на третьому — вихід у природу та відвідування об'єктів нерухомості і розмова з власниками. «До кінця року і надалі заплановано суцільну інвентаризацію. Це виявлення земельних ділянок та будівель, щоб полегшити громадянам вирішення питань про постановку на кадастровий облік та реєстрацію своїх прав у російському законодавчому полі», — заявив керівник управління Росреєстру рф в окупованій Херсонській області Василь Романов;
- листопад 2024 р.** ● в Росреєстрі повідомили, що «для активізації наповнення Єдиного державного реєстру нерухомості відомостями про об'єкти нерухомості з урахуванням доручень Президента росії та Уряду рф розроблена міжвідомча дорожня карта на 2024-2026 роки, в рамках якої будуть проведені роботи з інвентаризації об'єктів нерухомості для подальшого внесення до ЄДРН відомостей про них (понад 5,5 млн. об'єктів), включаючи відомості про виявлених правовласників, про землі загального користування і про вільні землі з метою залучення їх в обіг».

У вересні 2024 року перед органами Росреєстру на окупованих територіях було поставлено завдання «оперативно провести інвентаризацію нерухомості, що знаходиться на нових територіях». За результатами інвентаризації все «безхазяйне» нерухоме майно буде виставлене на продаж інвесторам з рф.

Розпорядженням уряду рф від 14 вересня 2024 року №2525-р, Росреєстру у 2024 році було виділено бюджетних асигнувань у розмірі 314 759,4 тис. рублів з метою перенесення до **«Єдиного державного реєстру нерухомості відомостей про раніше враховані об'єкти нерухомості, розташовані в Донецькій Республіці, Луганській Народній Республіці, Запорізькій області та Херсонській області, придбання космічних знімків щодо територій зазначених суб'єктів рф,**

**маючи на увазі виконання у 2024 році робіт з формування даних про раніше враховані на територіях Донецької Народної Республіки, Луганської Народної Республіки, Запорізької області та Херсонської області не менше 327 198 об'єктів нерухомості».**

До 1 березня 2025 року Росреєстр має «оперативно провести інвентаризацію нерухомості, яка знаходиться на нових територіях, що дозволить наповнити Єдиний державний реєстр нерухомості рф повними та точними відомостями про об'єкти нерухомості. Проведення робіт з інвентаризації націлене на створення умов щодо оформлення громадянами та юридичними особами прав на об'єкти капітального будівництва та земельні ділянки, а також формування відкритої бази нерухомості для інвесторів».



# Висновок

На основі аналізу представленого матеріалу можна зробити такі висновки.

На окупованих територіях України незаконно створені органи управління здійснюють повну конфіскацію рухомого та нерухомого майна громадян, які покинули ці території. Основною метою таких дій є повне відчуження громадян від їхнього матеріального забезпечення на вказаних територіях, що виступає формою санкційного впливу та покарання за підтримку україноцентричного вектору розвитку, обраного сім'ями, які залишили окуповані регіони.

Російська окупаційна влада використовує різні механізми для вилучення житлової нерухомості на окупованих територіях України. Основні механізми вилучення нерухомості — це юридичне оформлення як «безхазяйного майна» (нерухомість оголошується «безхазяй-

ною» за відсутності оплати комунальних послуг більше року; не реєстрацію об'єкта в російському реєстрі нерухомості; не експлуатації житла протягом певного часу). Цей процес реалізується через окупаційні суди, але часто без участі або повідомлення власників. Крім того, влада може перешкоджати переоформленню, а саме відмовляти в реєстрації майна за довіреністю, виданою за межами окупованих територій.

Відомі окремі випадки фізичного захоплення житла, а саме: примусове вселення російських громадян у покинуті квартири; використання квартир для розквартирування російських військовослужбовців чи лояльних місцевих жителів; програми стимулювання переселення (окупаційна влада надає пільгові іпотечні кредити росіянам для переселення на захоплені території, сприяючи заміщенню місцевого населення).



Наслідками таких дій є соціальне заміщення у формі системного вилучення нерухомості, що сприяє демографічним змінам, спрямованим на збільшення чисельності лояльного до росії населення на захоплених територіях. Також втрата цивільних прав, оскільки українські громадяни позбавляються можливості захищати свої права на житло, що підриває їхнє право на приватну власність. Втрата житла для багатьох є ударом по їхній ідентичності, історії та стабільності.

Подібні дії порушують Четверту Женевську конвенцію, яка забороняє конфіскацію приватної власності у зонах конфлікту. Ці заходи можуть бути кваліфіковані як воєнні злочини. Міжнародна спільнота має звернути увагу на ці випадки та вжити відповідних заходів. Для захисту прав громадян України важливо продовжувати документувати порушення та надавати підтримку постраждалим через міжнародні та правозахисні організації.

У період з 2014 до 2021 року Кремль діяв без чіткої стратегії управління промисловими підприємствами на окупованих територіях Луганської та Донецької областей. Початкове

рішення передбачало передачу цих підприємств під контроль олігархів часів Януковича, зокрема компанії «Зовнішторгсервіс», пов'язаної із Сергієм Курченком. Проте результати діяльності цієї структури призвели до соціально-економічної кризи: накопичення боргів, «голодні бунти» 2020 року та примусове залучення працівників підприємств до участі у військових діях проти України. У 2021 році було здійснено «перехід» підприємств під контроль афілійованих з Кремлем структур, що забезпечило більш централізоване управління та сприяло реалізації нових планів щодо окупованих територій.

Після соціальних заворушень у 2020 році росія радикально змінила підхід до управління промисловістю на окупованих територіях, запровадивши жорсткий контроль. Було проведено реорганізацію, корпоратизацію та створення вертикально інтегрованих компаній, що об'єднали прибуткові активи. Соціальні зобов'язання були формально передані окупаційним адміністраціям, а збиткові підприємства ліквідовано разом зі скороченням персоналу. Це створило передумови для масштабної конфіскації майна та ресурсів перед початком повномасштабного вторгнення у 2022 році, дозволивши Кремлю встановити повний контроль над стратегічними галузями на окупованих територіях та створити механізми подальшого використання захоплених активів.

У 2014-2015 роках окупаційні адміністрації так званих «ДНР» та «ЛНР» ухвалили «постанови», які формально закріпили механізми запро-

вадження «тимчасових адміністрацій» для управління підприємствами, установами та організаціями, що належать українським громадянам та юридичним особам. Ці документи забезпечили правову основу для конфіскації майна, зокрема вугледобувної, металургійної та енергетичної галузей, які становили найбільшу економічну цінність на окупованих територіях.

У березні 2017 року окупаційні адміністрації запровадили зовнішнє управління на 46 підприємствах, які належали громадянам України. Це рішення було виправдане необхідністю подолання наслідків торгової блокади з боку України. Незважаючи на заяви, що це не є націоналізацією, подібні дії фактично означали перехід контролю над активами до структур, підконтрольних Кремлю. Зокрема підприємства, такі як «Краснодонвугілля», «ДТЕК Ровенькіантрацит», «ДТЕК Свердловантрацит» та інші передали під управління «Зовнішторгсервісу».



Передача контролю над найбільш прибутковими підприємствами окупаційним адміністраціям дозволила Кремлю використовувати ці активи для економічної вигоди, одночасно інтегруючи їх у вертикально інтегровані структури, що працюють на користь РФ. Ці дії посилювали економічну залежність окупованих територій РФ і створювали передумови подальшої експлуатації їх ресурсів.

В результаті зовнішнього управління на окупованих територіях Луганської та Донецької областей росія досягла значного контролю над стратегічно важливими галузями, зокрема, металургією, вугільною та енергетичною промисловістю. Створення та передача підприємств під контроль російських підприємств, як-от «Південний гірничо-металургійний комплекс» і «Республіканська паливна фірма «Східвугілля», дозволило зосередити ресурси основних виробничих потужностей. При цьому одночасно проводилася реорганізація підприємств, ліквідація нерентабельних одиниць та реабілітація економічно ефективних, що допомогло досягти значного фінансового результату, зокрема для ЮГМК, де чистий прибуток за 2023 рік склав 6,7 млрд. руб.

Паралельно з цими заходами в окупованих регіонах проводилася ліквідація нерентабельних шахт та концентрація виробничих потужностей у рамках державних унітарних підприємств, таких як Енергія Донбасу, що забезпечує потреби в електричній енергії на окупованих територіях. Всі ці заходи, включаючи скорочення робочих місць і передачу соціальних об'єктів під контроль окупаційних адміністрацій, мали на меті ефективне управління підприємствами і максимально вигідне використання ресурсів для економічних та військових цілей Росії. Такі заходи окупаційних адміністрацій були спрямовані на повну інтеграцію економічно значущих активів окупованих територій до структур, контрольованих Росією, що значною мірою вплинуло на економічну ситуацію в регіоні.

Така діяльність підкріплювалася нормативно-правовими актами, які надавали повноваження окупаційній владі. Відповідно до постанови уряду рф процес управління та розподілу майна на окупованих територіях України здійснюється за допомогою створення спеціальних механізмів та структур, таких як Публічно-правова компанія «Фонд розвитку територій» (ППК «ФРТ») та Федеральне агентство з управління державним майном рф. Основні зміни включають передачу в управління майна, яке має стратегічне значення для оборони країни, а також надання російським компаніям можливості користуватися ресурсами на цих територіях без проведення аукціонів. Так, встановлюється чіткий контроль за правами на природні ресурси, житлову нерухомість, а також підприємства, що належать українським юридичним особам та громадянам.

Подальші кроки уряду рф щодо конфіскації та передачі майна громадян України та українських підприємств включають низку постанов, що дозволяють безпосереднє розпорядження цими ресурсами, що належать юридичним особам та громадянам України. До таких дій відносяться як процеси передачі права на експлуатацію природних ресурсів, так і механізм оренди або продажу майна, що знаходиться на окупованих територіях. Крім того, уряд росії забезпечує виняткові права ППК «ФРТ» на передачу майна в оренду або продаж, спрямовані на інтеграцію окупованих територій у російську економіку та покращення соціаль-

но-економічної ситуації на цих землях.

У ході реорганізації та перерозподілу прав власності на окупованих територіях України ключову роль відіграє Публічно-правова компанія «Фонд розвитку територій» (ППК «ФРТ»). Ця структура, створена постановою уряду рф у 2017 році, займається управлінням рухомим та нерухомим майном, яке перейшло під контроль рф. Зокрема, ППК «ФРТ» займається передачею в оренду, продажем та перерозподілом майна, що належить громадянам України та українським підприємствам на цих територіях. ППК «ФРТ» функціонує під керівництвом високопрофільних чиновників, таких як Марат Хуснуллін, заступник голови уряду рф, та Ірек Файзуллін, міністр будівництва та житлово-комунального господарства рф, які працюють у тісній співпраці з прем'єр-міністром Михайлом Мішустіним.

Головою наглядової ради ППК «ФРТ» є Марат Хуснуллін, а Ірек Файзуллін також є членом цієї ради, що наголошує на їхньому ключовому впливі на процеси управління та перерозподілу майна на окупованих територіях. Генеральним директором компанії був призначений Ільшат Шагіахметов, який має досвід роботи в урядових структурах, пов'язаних із земельними та майновими питаннями. Шагіахметов обіймав важливі посади, пов'язані з управлінням державним майном та розвитком інфраструктури, що дозволяє йому ефективно координувати процеси, пов'язані з розпорядженням конфіскованим майном.



Крім того, всі рішення щодо передачі та розпорядження майном на цих територіях знаходяться у винятковій компетенції ППК «ФРТ», що зміцнює контроль російської влади над економічними та інфраструктурними ресурсами в регіоні.

Після анексії окупованих територій в Україні, рф розпочала систематичну роботу щодо конфіскації майна, що належить українським юридичним особам. У жовтні 2022 року було створено комісію, яка працювала відповідно до розпорядження уряду рф № 542-р, з метою «передачі під зовнішнє управ-

ління не функціонуючих та покинутих підприємств» у ДНР, ЛНР, а також Херсонській та Запорізькій областях. Комісія була очолена Маратом Хуснулліним, віце-прем'єром уряду рф, а його заступником став міністр будівництва та ЖКГ Ірек Файзуллін.

Комісія набула повноважень на попереднє погодження списків майна для розмежування, погодження договорів оренди, встановлення правил проведення торгів та відбір адміністрацій для зовнішнього управління промисловими підприємствами. Вказано, що в

Донецькій та Луганській народних республіках, а також у Херсонській та Запорізькій областях налічується близько 4,5 млн. об'єктів нерухомості, які можуть стати економічною основою для розвитку, хоча повний реєстр планується завершити до 2030 року.



Для конфіскації та перерозподілу майна було розроблено механізм, який передав повноваження щодо передачі в оренду майна на окупованих територіях у виняткову компетенцію ППК «ФРТ». Цей механізм стосувався всіх об'єктів, за винятком житлової нерухомості, та передбачав спрощену процедуру оформлення власності на основі декларації з подальшою інвентаризацією та кадастровими роботами. Усі об'єкти, включаючи промислові підприємства, земельні ділянки, торговельну нерухомість та складські комплекси, мали пройти процедуру реєстрації через ППК «ФРТ».

Щоб отримати майно в оренду, заявник повинен подати заявку до ППК «ФРТ» та надати документи, що підтверджують чотири ключові показники ефективності, такі як обсяг інвестицій, чисельність працівників, товарообіг та база оподаткування. Після оцінки заявки ППК «ФРТ» погодить її з міністерством будівництва та ЖКГ, і у разі схвалення заявнику надається пріоритетне право оренди, а згодом — викуп об'єкта. Якщо орендар не виконує ключових показників ефективності або порушує податкову звітність, ППК «ФРТ» має право достроково розірвати договір оренди. Таким чином, процес конфіскації та перерозподілу майна на окупованих територіях включає строгу регламентацію через ППК «ФРТ», що забезпечує контроль за економічною активністю на цих територіях, а також за реалізацією конфіскованого майна.

У січні 2024 року два великі підприємства, ПрАТ «Бердянські жнивварки» та ПАТ «Азовські мастила та олії», розташовані на окупованих територіях Запорізької області, були передані у відання державного оператора ДУК «Корпорація розвитку Запорізької області». Причиною передачі стало недобросовісне керування попереднього адміністратора. В окупаційній адміністрації заявили, що ключовими завданнями ДУК є відновлення роботи цих підприємств, залучення інвесторів з державною участю, проведення інвентаризації майна та погашення заборгова-

ності із заробітної плати.

Станом на жовтень 2023 року у Запорізькій області було конфісковано та введено «зовнішнє управління» на 122 підприємствах, які належали українським юридичним особам. Віце-прем'єр окупаційного уряду Андрій Козенко заявив, що багато з цих підприємств були закинуті українськими власниками, часто через їхній зв'язок з військовими діями, і що нові інвестори взяли на себе відповідальність за відновлення виробництва та збереження робочих місць. Козенко зазначив, що всі підприємства регіону тепер працюють у рамках правового поля рф.

Проте у червні 2024 року на окупованих територіях були створені штаби для підвищення податкових доходів та протидії нелегальній зайнятості, після того, як був виявлений недостатній прогрес у реєстрації об'єктів майна та земельних ділянок, які не відповідають російським правилам. Головним завданням штабів стало забезпечення легалізації працевлаштування працівників та реєстрація прав на нерухомість та земельні ділянки, які раніше не були внесені до державного кадастру. Також штабам було доручено виявити та передати до Росмайна та Росреєстру дані про господарюючих суб'єктів, які використовують такі об'єкти, з метою їх постановки на облік та офіційну реєстрацію прав на майно.

3 червня 2023 року на окупованих територіях України розпочалися процеси, пов'язані із конфіскацією сільськогосподарських земель. У рамках цих процесів Росреєстр у листопаді 2023 року ухвалив рішення про повну інвентаризацію земельних ділянок у 2024 році на окупованих територіях, з метою постановки земель на када-

стровий облік та їх залучення до сільськогосподарського обігу через федеральну програму «Земля». Ця програма передбачає, що місцеві органи влади зможуть передавати землю в оренду фермерам або підприємствам, при цьому землі, які належать українським власникам, які фінансували ЗСУ, будуть націоналізовані.



**Рада федерації росії також брала участь у розробці механізмів конфіскації сільськогосподарських земель, обговорюючи два варіанти управління ними: розширення повноважень регіональної влади чи встановлення обмежень на права власності, якщо власник тривалий час не реєструє свої землі за російським законодавством.**

Процеси конфіскації торкнулися окупованих районів Херсонської, Запорізької та Луганської областей. У Херсонській області, наприклад, було ініційовано перерозподіл покинутих сільгоспуді, а в Запорізькій області розпочалася передача безхазяйних земель у державну власність, з подальшою можливістю оренди фермерами в рамках державно-приватного партнерства. У цих областях також було створено робочий орган для контролю за земельними відносинами та рішенням скарг місцевих жителів на свавілля чиновників.

2024 року в окупованих територіях тривала інвентаризація земельних ділянок. Наприклад, у Запорізькій області було зареєстровано понад 140 тис. власників земельних ділянок, а на Херсонщині вдалося поставити на облік 11 тис. гектарів землі сільгосппризначення. Однак, незважаючи на ці зусилля, місцеві власники земель не виявляють достатньої активності у реєстрації своїх ділянок.

У жовтні 2023 року федеральне агентство з управління держмайном росії передало 30 об'єктів сільгоспземель та нерухомості в Луганській та Донецькій областях під управління федеральної державної бюджетної установи «російський сільськогосподарський центр» (ФДБУ Россельхозцентр). Ця установа займається підтримкою якості насінневого фонду та розвитком сільського господарства на окупованих територіях.

Процеси тематизації та каталогізації нерухомого майна на окупованих територіях є ключовими завданнями створення повноцінного

реєстру об'єктів нерухомості. У 2024 році Росреєстр активно займається інвентаризацією земель та об'єктів, з метою перенесення відомостей про раніше враховані об'єкти нерухомості до Єдиного державного реєстру нерухомості (ЄДРН). Важливими аспектами цього процесу стали заходи щодо створення державних каталогів географічних назв, а також проведення комплексних кадастрових робіт та електронного перекладу архівів, що дозволить систематизувати дані щодо нерухомості та прискорити її реєстрацію. Також значна увага приділяється моніторингу земель, виявленню безхазяйних об'єктів та спрощенню процесів їх реєстрації, що сприяє вирішенню проблем земельних спорів та покращенню управління нерухомістю на окупованих територіях.

Протягом 2023 та 2024 років Росреєстр провів понад 300 тис. обліково-реєстраційних дій з об'єктами нерухомості в окупованих областях, включаючи Донецьку, Луганську, Запорізьку та Херсонську області. У рамках інвентаризації та реєстрації майна на окупованих територіях активно використовується міжвідомча робота та залучення коштів з федерального бюджету для прискорення процесу. Важливим етапом є розробка міжвідомчої дорожньої карти на 2024-2026 роки, спрямованої на інвентаризацію понад 5,5 млн. об'єктів нерухомості. Роботи з інвентаризації також включають аерофотозйомку та обстеження об'єктів на місцях. Зрештою, всі безхазяйні об'єкти будуть виставлені на продаж для інвесторів із росії, що спрямоване на активізацію економічної діяльності на нових територіях.

Питання конфіскації житлових приміщень на окупованих територіях та їхнього подальшого розподілу стало важливою частиною правового регулювання на цих територіях. У 2024 році було ухвалено декілька нормативних актів, що регулюють використання житлових приміщень з ознаками безхазяйного майна, розташованих на території Луганської, Запорізької та Херсонської областей. Зокрема, законодавчі акти, такі як Закон Луганської Народної Республіки № 29 та ухвала уряду Херсонської області, встановили порядок виявлення та використання таких об'єктів, що дозволило ефективно проводити інвентаризацію житлових приміщень, що залишилися без господарів. Цей процес також стосується регулювання майнових прав та виявлення об'єктів, які можуть бути використані для потреб окупаційної влади.

У рамках конфіскації житлових об'єктів пріоритет у їх наданні в користування був відданий представникам силових структур РФ, які перебувають на окупованих територіях. Зокрема, згідно зі змінами у законодавстві Луганської Народної Республіки, прийнятими 28 червня 2024 року, конфісковані житлові приміщення надаються, насамперед, співробітникам силових міністерств та служб Росії, включаючи міністерство оборони, МВС, ФСБ та інші органи. Це регулювання спрямоване на задоволення потреб окупаційної влади та силових структур, що також призводить до зміни правового статусу об'єктів нерухомості

на цих територіях та закріплення їх у державній власності РФ.

Конфіскація житлових приміщень та проблеми з реєстрацією прав власності на окупованих територіях Донецької та Луганської областей викликали масові протести та скарги місцевих мешканців. На Донеччині, починаючи з 2023 року, місцевим жителям масово відмовляли у реєстрації нерухомості на підставі постанови Головного комітету оборони № 341 від 29 вересня 2022 року. Цей документ, який не був опублікований, наклав арешт та заборону на вчинення реєстраційних дій щодо житлових будинків та квартир, що торкнулося близько 300 тис. осіб. Після численних скарг та протестів у липні 2024 року був підписаний указ № 307, який мав врегулювати проблему із призупиненою реєстрацією прав власності на житло, але ситуація залишилася напруженою.

У Луганській області аналогічні проблеми з конфіскацією нерухомості призвели до масових скарг місцевих жителів, які стверджували, що їхнє житло було незаконно відібрано. Депутати Народної Ради ЛНР та представники партії «Єдина росія» організували робочу нараду, на якій були розглянуті проблеми, пов'язані з неправильним застосуванням закону про муніципальну власність. Олексій Білецький, голова комітету народної ради «ЛНР», визнав, що у процесі застосування цього закону виникло непорозуміння, і багато норм трактуються невірно, що викликає невдоволення серед місцевих жителів.

Крім того, Росія посилила заходи щодо обмеження в'їзду громадян України та запровадила додаткові процедури контролю, спрямовані на ідентифікацію та відстеження цілей поїздок громадян України до Росії. Такі заходи пов'язані з геополітичною ситуацією, що посилюється контролем над тимчасово окупованими територіями, а також прагненням Росії мінімізувати вплив України та міжнародного співтовариства на ці території. В'їзд для громадян України через територію Росії обмежений з жовтня 2023 року, за винятком аеропорту Шереметьєво та пункту пропуску у Псковській області. При цьому застосовуються суворі заходи фільтрації, включаючи дактилоскопію і перевірку електронних пристроїв. У жовтні 2024 року Росреєстр на окупованих територіях припинив прийом документів від іноземних громадян, що фактично перешкоджає громадянам України реєструвати чи підтверджувати право власності на нерухомість.

На основі даних про зареєстрованих ВПО можна припустити, що 856 499 об'єктів нерухомості на окупованих територіях знаходяться під ризиком конфіскації. Це свідчить про системну політику перегляду права власності на користь осіб, лояльних російській владі. Дані про значне зниження кількості міграційних потоків між рф та Україною показують, що росія не лише обмежує в'їзд громадян України, а й депортує тих, хто намагається потрапити до країни.

На підставі сукупності заходів, що вживаються окупаційною владою, можливі такі наслідки, як втрата прав власності громадянами України на значну частину нерухомості в окупованих регіонах; посилення соціального та економічного тиску на ВПО; поглиблення гуманітарної кризи у зоні конфлікту. Ці заходи є частиною стратегії посилення контролю росії над тимчасово окупованими територіями та

можуть суттєво вплинути на процес їхньої можливої реінтеграції до складу України в майбутньому.

Наведені факти підтверджують масштабну та систематичну політику конфіскації майна на тимчасово окупованих територіях України. Окупаційні адміністрації, очолювані громадянами росії та місцевими колаборантами, діють за централізованими вказівками, спрямованими на перерозподіл власності на користь рф та її громадян.

На окупованих територіях створено «міністерства» та профільні відомства, такі як: «Міністерство майнових та земельних відносин Херсонської області» під керівництвом росіянки Олени Пекової. Аналогічні структури є і у Донецьку, Луганську та Запоріжжі, очолювані громадянами рф. Росреєстри рф активно інтегровані у цей процес для створення видимості «легітимності».



На захоплені об'єкти нерухомості поширюються «постанови» окупаційних адміністрацій, такі як постанова №25-пп у Херсонській області. Ці «документи» закріплюють механізми захоплення виявлених «безхазяйних» об'єктів, повідомлення власників із жорсткими вимогами надати підтверджуючі документи, конфіскація об'єктів через окупаційні суди або їх передачу в муніципальну чи державну власність.

Так, квартири та будинки, власники яких залишили окуповані території, стають першочерговою метою. Наприклад, Олександр Нагай у Каховці організує рейди квартирами для «перевірки» стану власності. Крім того, магазини, релігійні будівлі, бази відпочинку та пансіонати, як показано на прикладах об'єктів у Мелітополі, Донецьку та інших містах, санаторії, бази відпочинку та об'єкти незавершеного будівництва, такі як «Моторс» та «Металург», стають об'єктами конфіскації.

Для ефективного процесу конфіскації окупаційна влада використовує систему тиску і залякування (загроза конфіскації майна, заборона на реєстрацію нерухомості без російського громадянства, примусове вселення до

квартир нових мешканців, часто військово-службовців рф). Як показує практика, конфісковане майно використовується для переселення росіян, яким дають пільгові іпотечні кредити під 2% для переселенців з росії або видають «житлові сертифікати» колаборантам у якості заохочення.

Згодом власник немає можливості захистити свої права, а процес конфіскації супроводжується порушенням базових прав людини. Програми стимулювання переселення росіян на захоплені території ведуть до зміни етнічного та соціального складу населення. Втрата комерційної та житлової нерухомості підриває економічну базу регіонів, що ускладнить відновлення.

Такі дії окупаційної влади грубо порушують четверту Женевську конвенцію (ст. 53 забороняє захоплення приватної власності на окупованих територіях) та Римський статут Міжнародного кримінального суду (подібні дії кваліфікуються як військові злочини). Ці дії не лише незаконні, а й аморальні, оскільки підривають права громадян та створюють прецеденти масової втрати власності. Підтримка постраждалих та міжнародний тиск є ключовими кроками для боротьби з цією практикою.

Надана інформація показує, як російська окупаційна політика на тимчасово захоплених територіях України розвивається та поглиблюється, ґрунтуючись на комплексній системі придушення, економічної експлуатації та насильницької інтеграції у російський правовий та соціальний простір. А саме створення нестерпних умов для нелояльного населення, примусова заміна документів, відмова у наданні адміністративних послуг без паспорта, арешти, зникнення, допити та фільтраційні табори, повне блокування незалежних ЗМІ, агресивна пропаганда та маніпуляція факта-

ми. Ці заходи формують атмосферу страху, що змушує нелояльних громадян залишати територію, що зменшує ймовірність опору.

Крім того, активно відбуваються процеси вилучення майна, такі як фіктивна націоналізація, які часто маскуються під «реєстрацію безхазяйного майна». Створюються фіктивні механізми обліку та передачі власності на користь російської адміністрації. Примусове впроваджується російська мова та історичні наративи, які спотворюють українську ідентичність. Ці заходи спрямовані на повне стирання української ідентичності та асиміляцію населення.

Важливим напрямом є переселення росіян через програми стимулювання міграції за допомогою пільгових іпотечних кредитів, високі зарплати та забезпечення житлом. Військові містечка та бази стають центрами для російського населення, сприяючи подальшій мілітаризації регіонів. Основна мета окупаційної влади — змінити етнічний та політичний баланс на користь населення, лояльного росії.



Російська окупаційна політика орієнтована на довгострокову анексію територій. Ці дії потребують активного втручання міжнародної спільноти для запобігання подальшим порушенням та захисту прав українських громадян.



# Про авторів



## ПАВЛО ЛИСЯНСЬКИЙ

правозахисник, директор Інституту стратегічних досліджень та безпеки, лауреат Німецько-французької премії за захист прав людини та Верховенства права



## ВІРА ЯСТРЕБОВА

адвокат та правозахисник, директор правозахисної організації «Східна правозахисна група», радник парламентського комітету Верховної Ради України з питань прав людини та деокупації тимчасово окупованих територій



## ЮЛІЯ ЗАВГОРОДНЯ

кандидат політичних наук, експерт інституту стратегічних досліджень та безпеки



## МАКСИМ БУТЧЕНКО

письменник, журналіст та громадський діяч, заступник директора Інституту стратегічних досліджень та безпеки



## ВАЛЕНТИНА ТРОЯН

журналіст, експерт з питань медіа



[East.hr.group@gmail.com](mailto:East.hr.group@gmail.com)



[t.me/eastgroup](https://t.me/eastgroup)



[facebook.com/east.hr.group](https://facebook.com/east.hr.group)