

УКРАИНА

Схемы изъятия собственности украинцев на оккупированных Россией территориях. Расследование Настоящего Времени

Дмитрий Новиков

27 июня 2026 года 16:00 мск



Назначенные Москвой власти оккупированных Россией районов Украины регулярно забирают собственность украинцев – как тех, кто живет непосредственно в зоне оккупации, так и тех, кто уехал на территорию, подконтрольную Украине, или в другие страны. В первую очередь речь идет о бизнесе, домах и квартирах. Телеканал Настоящее Время [поговорил](#) с гражданами Украины, которые пострадали от таких действий: мы насчитали по меньшей мере семь схем, по которым российские чиновники и силовики незаконно и в нарушение международных конвенций отнимают собственность у тех, кому она принадлежит по праву.

Что это за схемы? Как они работают? Кто в них вовлечен? Мы покажем масштаб происходящего, а также решения и распоряжения местных властей, документы и указы

Кремля, которые позволяют это делать. Сегодня отъем квартир, домов и земельных участков, а также воровство и мародерство захваченных Россией украинских территориях поставлены на поток.

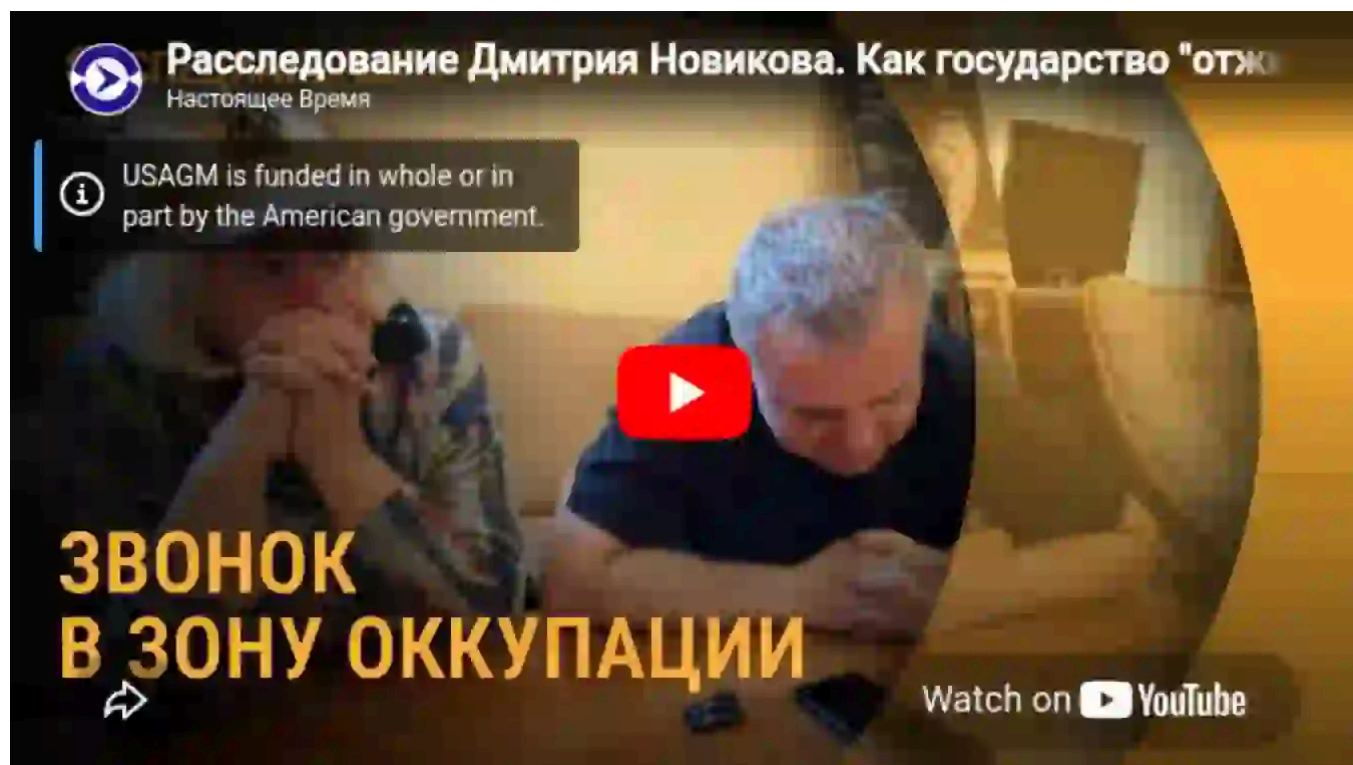


Схема №1 – национализация

Схема №1 – самая простая, но одновременно и самая незаконная: "обнуление" прав предыдущего владельца на собственность и национализация объекта. В этом случае назначенные Кремлем местные власти составляют списки объектов недвижимости, которые им нужны, и принимают решения об их изъятии. Все это оформляется в виде местных законов и постановлений.

В аннексированном Крыму таким образом были национализированы несколько тысяч объектов движимого и недвижимого имущества граждан Украины. Среди них были квартиры четы Зеленских в поселке Ливадия (покупатель заплатил за нее на аукционе 44,3 млн рублей (\$476 тысяч), собственность украинских бизнесменов Рината Ахметова и Игоря Коломойского, политиков Арсения Яценюка, Нестора Шуфрича, Сергея Таруты и других.



СМОТРИТЕ ТАКЖЕ:

В аннексированном Крыму национализированную квартиру Зеленских продали за \$476 тысяч. Ранее в ней хотели создать "музей борьбы с нацизмом"

Схема №2 – откровенное мошенничество с документами или силовой захват

Еще одну схему Настоящему Времени рассказала героиня, которая сама с детьми уехала с оккупированных территорий Украины, но там остались ее пожилые родители, которые выехать не смогли. Опасаясь за безопасность этой семьи, мы не называем их имен и не указываем оккупированный город, где они живут.

"Уезжая, мы не думали, что мы прощаемся совсем с нашим жильем. Мы и не прощались с ним, так как верили, что мы вернемся и будем жить в нем дальше, – замечает украинка. – Но там с первых дней оккупации и бизнес отнимали, и вообще отнимают все, что для них интересно. Документы делаются на тех людей, на которых нужно, – уже документы Российской Федерации. И когда собственник, допустим, кафе или магазина приходит и говорит: "Вот у меня есть документы, я хочу переоформить", – они говорят: "У тебя украинские документы, а здесь Российская Федерация. И есть другие документы на это же здание – у человека, россиянина, гражданина России. У него документы уже Российской Федерации, и, соответственно, это здание принадлежит ему, а не вам. А вы со своими украинскими документами идите, отдыхайте, это здание не ваше".



СМОТРИТЕ ТАКЖЕ:

Как в оккупированном Мариуполе продают и покупают жилье: "Участвуют нечистые на руку нотариусы, продавец получает до 40% стоимости"

"Есть те, кто пробовал судиться, но результатов нет", – говорит собеседница Настоящего Времени.

"Пример моего друга. Он сам был белорус и купил гостиницу в Крыму. В 2014 году мы последний раз, когда с ним связывались, он звонит и говорит: ко мне приходили какие-то лица кавказской национальности, казачки какие-то, и попросили документы на гостиницу, – рассказывает Виталий Оленийчук, коренной житель Северодонецка. – Он им дал документы, естественно, украинские. Они у него на глазах их порвали и говорят: "Еще документы есть?" Он говорит: других нет. А они отвечают: ну, тогда завтра с чемоданами на выход".

"А нам сказали, что наши документы просто утеряны, – рассказывает жительница Мариуполя Людмила Сыпченко. – Но я так думаю, это было сделано умышленно, специально – чтобы многих людей лишить жилья. Мы обратились в прокуратуру. Но даже прокурор сказал, что это бесполезно".

Однако эти две схемы изъятия собственности, видимо, даже в России считаются беспределом, поэтому иногда оккупационные власти стараются действовать тоньше, прикрываясь бюрократическими процедурами.

Схема №3 – требование перерегистрации в личном порядке и одновременный отказ во въезде в Россию

Чаще всего на оккупированных территориях изымать собственность помогает требование так называемой "перерегистрации" прав на землю, квартиру или дом, причем в личном присутствии собственника.

Мы уже [рассказывали](#) историю семьи Оленийчук, из Северодонецка Луганской области. Город был оккупирован дважды: в 2014-м году на два с половиной месяца, а затем с июня 2022 года, эта оккупация продолжается до сих пор. всей семьей Олейничуки уехали от войны за границу, а их квартиру, чудом уцелевшую во время обстрелов, заняли российские военные, и, по словам хозяев, "все там загадили".



СМОТРИТЕ ТАКЖЕ:

"Их военные мою квартиру заняли". Как семья из Северодонецка пытается вернуть право на жилье, оставшееся в зоне российской оккупации

Чиновница Росреестра, с которой пообщались члены семьи Олейничуков, заявила им, что для того, чтобы вернуть себе квартиру, они должны будут заново зарегистрировать ее в российском Росреестре.

"Но так как вы являетесь иностранным гражданином "недружественной страны", вам нужно получить специальное разрешение от коллегиального органа", – объяснила она. И только если такое разрешение дадут, гражданам Украины нужно будет лично приехать в оккупированный город, причем через Россию, а именно единственную фильтрационную зону ФСБ в московском аэропорту Шереметьево. И гарантий, что граждан Украины через нее пропустят, нет никаких, честно признает сотрудница российского ведомства:

"Бывает такое, что человек получил разрешение, едет сюда, а его в Шереметьево не пропускают. От этого никто не застрахован. Вам разрешение дается на регистрацию (недвижимости), а не для проезда сюда", – откровенно объясняет российская чиновница.

"Чтобы оформить собственность, людям нужно приехать, во-первых, лично – в тот же самый Мариуполь, пойти там в Росимущество и заняться всем этим делом. Как они сейчас могут туда попасть? Только через Шереметьево, где их встречают ФСБшники", – описывает процедуру перерегистрации жилья по российским законам украинский историк Андрей Марусов, который жил в Мариуполе во время его захвата Россией, и у которого там остались знакомые и родственники. – Мой хороший знакомый попытался с семьей вернуться в Мариуполь с единственной целью – оформить собственность, чтобы у него ее не отобрали. И он мне рассказывал, что в Шереметьево три дня его мурыжили ФСБшники. Кроме него там еще было около тридцати человек – из Бердянска, Мелитополя, Донецка, Макеевки, Мариуполя, Лисичанска. Самые разные люди: и старики, и молодые, кто угодно. Отказали всем! И отношение к ним было абсолютно скотское."

Если владелец дома или квартиры не может приехать на оккупированную территорию Украины и перерегистрировать ее, его жилье оккупационные власти часто объявляют "бесхозным".

Схема №4 – жилье объявляется "бесхозным"

Эта схема широко используется в городах, откуда украинцы массово уезжали от российских обстрелов или оккупации. Часто уехавшие поручали смотреть за своими квартирами и домами оставшимся в городе родственникам и соседям, а иногда даже оплачивали через них коммунальные услуги. Но оккупационные власти нередко считают жилье, в котором несколько месяцев никто не живет, "брошенным". Если оно в хорошем состоянии, его объявляют "бесхозным", после чего продают. Настоящий собственник на этот аукцион просто не допускается, и может вообще не знать, что его квартира ушла кому-то другому.



СМОТРИТЕ ТАКЖЕ:

С признаками "бесхоза" становится "бесхозным". Как в Мариуполе собственников жилья лишают квартир и домов

В мае 2026 года была опубликована съемка с камеры наблюдения одного из подъездов многоэтажного дома в Мариуполе: на ней чиновницы из городской администрации, подконтрольной российским властям, расклеивают на дверях якобы "бесхозных" квартир объявления о выселении. Местные жители говорят, что в реальности квартиры "бесхозными" не были:

"У одной моей подруги мама приходила к ней домой, создавала видимость, что в квартире кто-то живет: вывешивала белье с балкона, свет иногда включала, какую-то суету наводила, – рассказывает бывшая жительница оккупированного Россией города. – Но все равно: из администрации приходили и смотрели расход (света и воды) по счетчикам. И если не намотало какого-то минимума, они понимали, что квартира стоит пустая, и запускали в нее желающих жить".

"По Мариуполю сейчас пошли новые списки "бесхозного" имущества, и в них в том числе были занесены и те квартиры, дома и земельные участки, на которые люди уже оформили все документы, которые уже даже официально были в реестрах этого Росимущества! – рассказывает Андрей Марусов. – И они все равно туда попали. Более того: чиновники начали приходиться и развешивать на дверях уведомления – что ваша собственность "имеет все признаки бесхозности", и если вы в течение нескольких дней не принесете документы, не оформите ее, она будет признана бесхозной и перейдет в собственность российского государства или муниципального образования".

По такой схеме только в оккупированном Мариуполе российские власти [объявили "бесхозными" около 13 тысяч квартир и домов](#), принадлежащих украинским гражданам, покинувшим город. Причем, как [объясняли авторы расследования на эту тему](#), если до 2025 года "бесхозным" жилью признавали суды, и далеко не все, что было в списке властей, автоматически становилось муниципальной собственностью, то в декабре 2025-го года в России внесли поправки в закон, согласно которым само наличие квартиры или дома в реестре признанного "бесхозным" жилья уже автоматически означало, что квартиры попадают в муниципальную собственность.

Сергей Данилов, эксперт по вопросам юга Украины, считает, что закон о "бесхозном" жилье был принят в России для того, чтобы у оккупационных властей бесплатно появился жилищный фонд для привлечения работников на оккупированные территории.

"Они решили это "узаконить" очевидно потому, что есть большие надежды привлечь специалистов из России на оккупированные территории, – объясняет он. – И часть тех людей, кого они хотят в качестве специалистов привезти в Херсонскую, Запорожскую области, опасаются того, что предоставленные им квартиры не совсем легитимны даже с российской точки зрения. И поэтому потребовалась какая-то видимость легитимности для того бандитизма, которую оккупационные власти проводят на этих территориях".

Схемы №5 – запрет госрегистрации недвижимости гражданами Украины

Украинцы говорят, что, помимо личного приезда в зону оккупации, от владельцев жилья часто для того, чтобы вернуть себе право собственности, чиновники на месте требуют принять гражданство России. Тем, кто отказывается это делать, в перерегистрации

жилья отказывают. Это позволяет делать [указ Путина](#) от 14 марта 2025 года: он запрещает как минимум до 1 января 2028 года гражданам "недружественных стран" регистрировать недвижимость в так называемых "новых российских регионах" без спецразрешения. "Новыми регионами" в России называют оккупированные территории Донецкой, Луганской, Запорожской и Херсонской областей.

Кроме Украины под "недружественными" странами в России понимают также все страны ЕС.

"У меня достаточно много моих знакомых, полужнакомых, остались в Мариуполе. У некоторых из них уцелело имущество. Но если они не оформляют российское гражданство, то они его (имущество) теряют, у них его отбирают: с милицией, с полицией, просто выгоняют из их квартир, из домов. Хотя они там жили двадцать, тридцать, пятьдесят лет", – рассказывает Андрей Марусов о происходящем в городе.



СМОТРИТЕ ТАКЖЕ:

"Переходим в режим депортаций". У жителей оккупированных областей Украины начали массово проверять российские паспорта

Схема №6: снос дома без предоставления альтернативного жилья

Еще одна схема лишения жилья на оккупированных территориях – полный снос дома. Это часто происходит в городах, которые были сильно разрушены обстрелами. На месте снесенного дома строится новое жилье. Но квартиры в нем предоставляются не тем, кто жил по этому адресу ранее, а либо администрации для последующей сдачи в социальный найм "нужным" людям, либо пускаются в продажу. Случаев, по которой у украинцев отбиралось жилье по этой схеме, было особенно много в Мариуполе.

Жители города даже записывали обращения к властям:

"Власть "ДНР" сделала нас бомжами. Снесли наши дома, аннулировали адреса, – жаловались они. – Нас, "бомжей", 18 тысяч человек. И нам жить негде!"



СМОТРИТЕ ТАКЖЕ:

"Население чувствует себя обманутым".
Почему жители оккупированного Мариуполя до сих пор ютятся в общежитиях, подвалах и гаражах

"Я прожила 20 лет в этой квартире. Квартиру я получила за свой собственный дом. Объясните, пожалуйста, нам, мариупольцам! Почему всем нужен Мариуполь, но никому не нужны мы, жители Мариуполя, которые пострадали в ходе боевых действий?" – возмущалась еще одна местная жительница.

"Мы считаем, что это грабительский закон, давайте вещи называть своими именами. Это значит – забрать у одних и отдать другим!" – соглашалась с ней еще одна пострадавшая.

"Мы зарабатывали своим трудом наши квартиры, как и наши родители. Нам не нужно чужое! Отдайте нам наше!" – требовали они.

Схема №7: уголовное дело

Еще одна схема – возбуждение против владельцев недвижимости уголовных дел. Например по статьям, связанным с обвинениями в экстремизме из-за постов в соцсетях, в которых Крым назван украинским или в которых сообщается о преступлениях российских военных. Приговор по таким делам выносится заочно по причине того, что человек не живет в России или на оккупированных территориях, но финал один – судебная конфискация личного имущества.



СМОТРИТЕ ТАКЖЕ:

Как в аннексированном Крыму отбирают квартиры и землю у украинских граждан

Новая феодальная знать или 1917-й год?

Из [стенограммы](#) заседания российского федерального правительства от 26 августа 2025 года мы знаем, что российскими властями за время оккупации было поставлено на учет и внесено по итогам инвентаризации 4 млн 600 тысяч объектов: земельные участки, здания, сооружения, на которые действует право собственности. А всего в захваченных

городах и населенных пунктах Украины до конца 2026-го года Росреестр планирует поставить на учет, то есть оформить российские документы, на 5,5 млн объектов недвижимости

"Что потом происходит с этим имуществом? Оно отдается российским военным, российским силовикам, коллаборантам. То есть цель очевидная – вытеснение украинского населения" – объясняет Андрей Марусов, зачем оккупационные власти отнимают собственность у украинцев.

Российский экономист Владислав Жуковский называет процесс отъема собственности на оккупированных территориях "государственным мародерством". И замечает: "Было бы странно, если бы в ходе этой захватнической войны захваченные территории и предприятия, объекты недвижимости, причем не только жилой, но и коммерческие объекты, магазины, торговые центры, какие-то прочие постройки, склады, не передавали бы в руки новой, скажем так, "феодальной знати", новой госолигархии, которая заходит в эти регионы".

"Там все делится-пилится людьми, у которых есть штыки и оружие. То есть силовиками, которые ведут, как в средние века, борьбу, служат своему феодалу, своему королю за то, чтобы получить какие-то земельные наделы и стать новыми феодалами. И да, это максимально черная, даже не серая, а черная зона экономики. Это все пилится, переделывается, разделяется чиновниками на местах в пользу угодных – за откаты и коррупцию, за все прочие вещи. И никакой нормальной экономики, экономического процветания, никаких инвестиций, никакого реального восстановления этих территорий не было, нет и не будет", – говорит эксперт.



СМОТРИТЕ ТАКЖЕ:

"Би-би-си": глава бойцовского клуба "Ахмат" стал совладельцем завода Ильича и еще одной компании в оккупированном Мариуполе

Андрей Марусов уверен, что сотням тысяч украинцев еще предстоит потерять свою собственность на оккупированных Россией территориях.

"С чем это можно сравнить по масштабу? Ну, естественно, с большевистской революцией 1917 года, – говорит он. – Тогда так же обрекли на нищету и бедность десятки миллионов человек, лишив их собственности, квартир, и так далее. Сейчас речь идет о сотнях тысячах человек, но речь идет именно об этом – что абсолютно несправедливо, абсолютно незаконно сотни тысяч людей лишаются своей собственности".

Сергей Данилов согласен с этой аналогией:

"Моя семья родом с Житомирщины. В 1930 году у моего прадеда был хутор. Его убили, а хутор забрали, – вспоминает он. – Вообще многие из тех, кого я опрашиваю (после выезда из оккупации), проводят параллели с событиями 100-летней давности. Они говорят о том, что теперь они поняли, как большевики пришли к власти, какими методами они устанавливали свой оккупационный режим в Украине тогда, в 1918-1920 году, как происходили репрессии 1930, 1933, 1937 года. И практически все, кто выезжают, при опросе вспоминают именно эти события. И проводят прямые параллели: то, что происходит на оккупированных территориях сейчас – это повторение большевистского опыта 100-летней давности".

Есть ли шанс вернуть свое?

Украина ведет реестр ущерба, нанесенного стране в результате российского вооруженного вторжения, и рассчитывает, что все решения Кремля о перерегистрации собственности на захваченных Россией территориях будут юридически ничтожны сразу после завершения оккупации.

"Каждый, кто сейчас заедет в квартиру другого мариупольца, становится соучастником военных преступлений", – предупреждает бывший советник мэра Мариуполя Петр Андрющенко, глава Центра изучения оккупации Украины.

Сергей Данилов говорит, что всего с оккупированных территорий выехало в среднем более половины населения, которое там проживало до 2022 года.

"Взять, например, город Скадовск. До российского вторжения там проживало приблизительно 20 тысяч человек (вместе с селами, которые входят в административные границы этого города). Сейчас там тоже проживают 20 тысяч человек, но 60% бывшего населения выехало из оккупации на контролируемую властями Украины территорию или в Европу, – говорит он. – То есть, если говорить о Скадовске, в городе есть тысячи квартир, тысячи домов только в одном городе, законные собственники которых находятся в Киеве, Львове, Варшаве, Париже, Амстердаме и во многих других городах мира. И вся эта недвижимость будет таким образом у них украдена".

Международные правозащитные организации также расценивают действия российских властей как массовый грабеж и нарушение международного гуманитарного права. Российский правозащитник Лев Пономарев советует всем украинцам, которые в результате оккупации были незаконно лишены своей собственности, сохранять документы на недвижимость (фото квартиры, дома, участка, квитанции и выписки, связанные с этой недвижимостью, скриншоты списков "бесхозного" имущества, фото

уведомлений на дверях) и фиксировать факты нарушения своих имущественных прав. Все это, по его словам, понадобится для обращения в суды после окончания войны.

"Россия должна будет выплачивать Украине репарации за разрушенные города, за захваченные квартиры", – уверен он.

Ведущая неправительственная организация по защите прав человека Human Rights Watch также призывает российские власти немедленно отменить процедуры, которые приводят к конфискации имущества и дискриминации на захваченных территориях.



Читай нас в Телеграме

ПОДПИСАТЬСЯ

МАТЕРИАЛ ИЗ РАЗДЕЛОВ:

В деталях

Видео и статьи

Россия

Украина

Актуальное

© Настоящее Время. Все права защищены