

Либерально-демократические ценности / Journal of liberal democratic values <https://liberal-journal.ru>

2022, №1 Том 6 / 2022, No 1, Vol 6 <https://liberal-journal.ru/issue-1-2022.html>

URL статьи: <https://liberal-journal.ru/PDF/03UNLD122.pdf>

Ссылка для цитирования этой статьи:

Зейналова, Л. М. Проблема феномена «окупас» в испанском законодательстве / Л. М. Зейналова, П. С. Кочкина // Либерально-демократические ценности. — 2022. — Т. 6. — № 1. — URL: <https://liberal-journal.ru/PDF/03UNLD122.pdf>

For citation:

Zeinalova L.M., Kochkina P.S. The problem of the phenomenon of "okupas" in Spanish law. *World of Science. Pedagogy and psychology*, 6(1): 03UNLD122. Available at: <https://liberal-journal.ru/PDF/03UNLD122.pdf>. (In Russ., abstract in Eng.).

УДК 4414

Зейналова Лариса Михайловна

НАНО ВО «Институт мировых цивилизаций», Москва, Россия
Доцент кафедры «Адвокатуры и правоприменительной деятельности»
Кандидат исторических наук
E-mail: larisaz.69@mail.ru

Кочкина Полина Сергеевна

НАНО ВО «Институт мировых цивилизаций», Москва, Россия
Студентка 3 курса факультета «Современного права»
E-mail: polina.panova-01@bk.ru

Проблема феномена «окупас» в испанском законодательстве

Аннотация. В статье рассматривается феномен «окупас» как физические лица, занимающие недвижимое имущество, находящиеся на территории Испании и пользующиеся ей на законных основаниях, не имея договора с собственником. Обращено внимание на причины и условия появления оккупантов в стране и увеличения их количества. Проанализировано испанское законодательство с точки зрения защиты прав собственности.

Ключевые слова: окупас; оккупанты; законодательство Испании; право собственности; недвижимость

В последнее время особенно актуальной проблемой для владельцев недвижимости, а также для желающих купить жилье в Испании стал так называемых феномен «окупас» (okupas) — захватчиков чужих квартир и домов, поселившихся в них в отсутствие хозяев. Жертвами оккупантов неоднократно становились иностранцы, включая граждан России, Белоруссии, Украины, а также и других стран, для которых Испания не является основным и единственным местом жительства. На данный момент противодействовать с непрошенными гостями и отвоевать свою собственность легальными способами очень непросто.

Феномен «окупас» возникло еще в середине 70-х годов прошлого столетия в Великобритании и Голландии, а затем — в восточной части объединенной Германии и имеет отнюдь не испанское происхождение. Ранее «окупас» был одной из форм самовыражения различного рода бунтарей, как правило, левацкого толка — против существовавшей на тот момент системы, которую они, исходя из наиболее близкого для них постулата «взять всё и поделить», считали несправедливой [5].

Первая статья в Уголовном кодексе Испании, предусматривающая наказание в виде тюремного заключения сроком от трёх месяцев до полугода для лиц, которые произвели захват чужой недвижимости, появилась лишь в 1995 году [6]. Однако в испанском законодательстве осталось немного лазеек для «окупасов» и указанная статья фактически не работает на практике. Так, согласно положениям статьи 18 Конституции Испании 1978 года, любое жилище неприкосновенно, если полиция не ловит проникающих в него *in fraganti* (с поличным). При этом статья 24 указывает на то, что на всех без исключения жителей Испании вне зависимости от их статуса распространяется понятие «презумпция невиновности», то есть каждый человек в Испании имеет право на юридическую помощь и справедливое разбирательство в суде [3].

В роле *окупас* (окупантов) чаще всего выступают румынские цыгане, нелегальные иммигранты из Африки (лидер — Марокко), граждане из стран Южной Америки (преимущественно Колумбии и Эквадора), а также местные маргиналы и прочие «уязвимые слои населения». Следует сказать, что немалую часть *окупас* (окупантов) составляют также профессиональные шантажисты, которые имеют непосредственную связь с нелегальными группировками. Однако, также имеют место и иные случаи. К примеру, в роли «окупасов» могут быть семьи с детьми, которые потеряли своё единственное жильё, купленное в ипотеку и оказавшиеся, тем самым на улице. Особенно много таких *окупас* (окупантов) было во время финансово-экономического кризиса Испании 2008–2016 гг., также их число увеличилось во время пандемии COVID-19. По данным МВД, рост составляет 5 % в первом полугодии 2020 года по сравнению с 2019 годом (в общей сложности 7450 жалоб) [4]. Таким образом, к предпосылкам возникновения «окупасов» можно отнести потерю работы жителями страны и, как следствие, лишение заработка, выселение из квартир/домов из-за задолженностей по арендной плате и ипотечным кредитам. Стоит отметить, что изначально *окупас* (окупанты) занимали либо объекты, пустовавшие годами, либо же недвижимость, которая находится в собственности у банков, и в которой никто не проживал. На данный момент, ситуация с «окупасами» в Испании усугубилась, и они начали захватывать дорогостоящие виллы (хозяева которых постоянно проживают в другой стране и приезжают 1–2 раза за сезон) или же вовсе поселяются в жилых домах и квартирах, владельцы которых ненадолго вышли из своего жилья.

Также к причинам увеличения числа «окупасов» можно отнести Закон 17/2019, который был утвержден Правительством Испании в конце 2019 года. Он обязывает владельцев крупной недвижимости предлагать социальную аренду тем, кто арендовал недвижимость за последние шесть месяцев с момента вступления закона в силу.

Согласно нормам испанского законодательства, собственник помещения, которое было занято *окупас* (окупантами), не имеет право ни самостоятельно выселить данных лиц, ни перекрыть водоснабжение или энергоснабжение, ни сменить замки до вынесения решения суда. В случае любых действий собственника, то есть законного титула, направленных на «ущемление» прав пользующихся его имуществом лиц, такие действия будут расценены как противозаконные и могут повлечь уголовную ответственность согласно статье 255 Уголовного Кодекса Испании [6]. Нормативное объяснение данной ситуации достаточно логично. Так, в статье 33 Конституции Испании признается право частной собственности, которое, однако, может быть ограничено в связи с социальными обстоятельствами. Также о социальных условиях говорит статья 47 испанской Конституции, она закрепляет право на надлежащее жильё, устанавливая обязанность государственной власти обеспечить население жилыми помещениями, а спрос на такие помещения выше, чем предложение [3].

Гражданский Кодекс Испании 1889 года (далее — ГКИ) о правах собственника имущества говорит недостаточно полно (ст. 348–352 ГКИ), он упоминает о праве пользования и отчуждения, праве на виндикационное истребование вещи, невозможности изъятия

имущества государством без достаточного основания, праве на осуществление работ на своей собственности и также 2/5 статей посвящены «кладу и сокровищам» [2].

Права пользования и владения имуществом освещены гораздо шире. К примеру, статья 446 ГКИ устанавливает защиту любого лица, пользующегося имуществом, упуская упоминание о собственнике имущества. Согласно статье 448 ГКИ собственником в Испании считается лицо, которое «владеет» имуществом и в качестве собственника выступает перед третьими лицами. Например, арендатор, не являясь законным собственником недвижимости, будет считаться им перед соседями, хотя действует на основании иного титула, пока не доказано иное. Статья 441 ГКИ закрепляет, что право пользования не может быть получено с использованием силы, если имеется иной пользователь на данный момент, то есть право пользования стоит выше права распоряжения, которое присуще собственнику [2].

Именно с данными положениями, которые несовместимы с современной реальностью, можно связать пробелы и коллизии в законодательстве Испании, а также необходимость доказывания собственником наличия у него достаточных прав в отношении спорного имущества.

Статья 245.2 Уголовного кодекса Испании (глава XIII, Книга II от 1995 года) (далее УГИ) предусматривает случаи «узурпации», на основании которых действия «окупасов» можно признать незаконными. Судебная практика устанавливает условия, при которых «окупасы» могут быть привлечены к ответственности:

- оккупация недвижимости, которая не является постоянным местом проживания другого лица, осуществилась без насильственных действий, и имела целью постоянное в ней нахождение.
- собственник недвижимости не давал согласие на нахождение в ней третьих лиц.
- собственник должен сообщить в полицию или в судебные органы о своем несогласии с нахождением третьих лиц на территории его недвижимого имущества.
- окупасы действовали преднамеренно, то есть знали, что у недвижимого имущества имеется собственник (законный владелец) и он не давал согласия на проникновение и проживание в нём третьих лиц [8].

Таким образом, можно сделать вывод, что лица будут считаться «окупасы», если они, во-первых, проникли в помещение, не занимаемое иными лицами, во-вторых, ими не были применены насильственные действия и, в-третьих, лица имели намерение постоянно находиться в данном помещении. Из этого видно, что может запросто иметь место «конкуренция окупасы» на недвижимости собственника, который своим имуществом не пользуется. Стоит пояснить, что лица, проникшие в незанятое помещение, должны иметь намерение проживать в данном месте, поэтому временное размещение наказанию по данной статье не подлежит [11]. Указанный вывод подтверждает многочисленная практика Провинциальных судов Испании (SSAP Barcelona 1-9-2005, Sevilla 20-3-2001, 6-9-2001, Málaga 9-10-2000), указывающее на то, что «уголовному наказанию подлежат только те случаи, когда нарушитель желал сделать вещь своей и имел намерение в ней остаться» [7].

Важно понимать, что придётся доказать, что «окупасы» действовали умышленно, зная о наличии собственника, который был бы против его нахождения. Окупасы часто ссылаются на то, что они не знали о том, что недвижимость принадлежит какому-то лицу и полагали, что имели право пользоваться вещью на «честном основании». При некоторых обстоятельствах такой аргумент может быть принят судом, что повлечёт освобождение от уголовной ответственности

в рамках статьи об узурпации, тем не менее, лицо, законно владеющее имуществом всё еще может обратиться в гражданские суды [10].

Возникает логичный вопрос: какие методы юридической защиты может использовать законный владелец титула, ведь «окупас» не только могут проживать, но и пользоваться имуществом, ухудшая его состояние? Очевидно, что, когда вторжение в собственность уже произошло, избавиться от проживающих лиц будет возможно только посредством положительного решения суда, поэтому комплекс превентивных неюридических мер может помочь недопустить ситуации с «окупас»: установление сигнализации, камер наблюдения, дверей, а также заключение договора страхования [1].

Судебные разбирательства, хотя и разрешаются в конечном итоге, но часто затягиваются на неопределенное время. Решающими и критическими являются первые 48 часов после захвата недвижимости «окупасами», именно в этот период времени необходимо предпринять действия для того, чтобы вернуть в собственность недвижимость. Как указано в Конституции Испании неприкосновенность любой собственности предоставляется частным лицам после 48 часов после оккупации. Эта неприкосновенность не позволяет входить в любое жилище, за исключением случаев совершения уголовного преступления. Таким образом, если собственник не успеет в течение установленного времени доказать факт незаконного вторжения в частную собственность, то полиция не сможет выселить нарушителей без решения суда. А собственника ждет долгий и нелегкий путь по возвращению своего имущества.

Ввиду несовершенства законодательства Испании борьба с «окупасами» является сложным и дорогостоящим процессом, а иногда и вовсе безрезультатным. Так, в Испании существует движение Desokupa.com, которое продемонстрировало свою эффективность, несмотря на противодействие местных властей (особенно в Барселоне и Бильбао). Методами воздействия данной организации является психологическое воздействие на «окупасов». Услуги данной организации стоят недешево (в среднем 4–8 тысяч евро), а на выселение окупасов (окупантов) занимает от 5 до 7 дней, однако выселение «непрошенных гостей» через суд может продолжаться продолжительное время (от полугода до трех лет), а потратить на судебный процесс придется как минимум 2,5 тысячи евро (услуги адвоката, прокуратора (поверенного в суде), нотариуса и т. д.).

Тем не менее, в 2018 году в Испании был принят Закон-5/2018, который защищает права собственников недвижимости и устанавливает рамки для «экспресс-выселения». Эта реформа гражданско-процессуального законодательства в Испании позволяет подавать в суд на «окупасов», не зная их личности. После того, как будет подан запрос о немедленном восстановлении прав собственности на недвижимость и иск будет принят судом к рассмотрению, окупасов (окупанты) будут уведомлены. У захватчиков будет пять дней на то, чтобы обосновать свои притязания на занятое жильё и подтвердить, что они живут там на постоянной основе. Если документы не действительны или же уведомление проигнорировано, то суд выносит решение о выселении. Однако, даже этот закон не гарантирует законным владельцам быстрого возвращением своей недвижимости. Практика показывает, что на это уходит несколько месяцев [9].

В заключение необходимо сказать, что законодательство Испании не стоит на месте. На данный момент нельзя сказать, о том, что законодатель не защищает право собственности, так как соответствующие положения закреплены в испанской Конституции, Гражданском кодексе и Уголовном кодексе. Собственник не лишается права инициировать уголовное или гражданское производство, тем не менее такие процессы могут длиться годами, что заметно снижает уровень доверия к правовой системе. Речь идет о противоречащих друг другу положениях. К сожалению, Испания, вводя новые положения, пошла по пути ускорения устранения последствий, а не причин.

ЛИТЕРАТУРА

1. Агошкова И.Г., Магистр права Испании и России Окупас: Правовое регулирование самовольного проживания в жилом помещении без согласия собственника в Испании. URL: <https://www.supralegit.com/2018/12/15/okupas/> (дата обращения 27.11.2021).
2. Гражданский Кодекс Испании от 24 июля 1889 года. URL: <https://pravo.hse.ru/data/2015/11/16/1081085856/Испания%202013%20перевод.pdf> (дата обращения 25.11.2021).
3. Конституция Испании 1978 года / Spanish Constitution of 1978 (Сайт Конгресса депутатов). — «Constitution passed by the Cortes Generales in plenary meetings of the Congress of Deputies and the Senate held on October 31, 1978. Ratified by referendum of the Spanish People on December 7, 1978. Sanctioned by his majesty the King before the Cortes Generales on December 27, 1978». (Дата обращения: 25.11.2021).
4. Мануэль Э. Что делать, чтобы выгнать скваттера из дома менее чем за 48 часов. URL: https://www.elindependiente-com.translate.google.com/sociedad/2020/08/27/que-hacer-para-echar-a-un-okupa-de-tu-casa-en-menos-de-48-horas/?x_tr_sl=es&x_tr_tl=ru&x_tr_hl=ru&x_tr_pto=sc (дата обращения 28.11.2021).
5. Непрошенные гости: кто такие окупас в Испании и как защитить от них свое жилье. URL: <https://justreal.ru/articles/neproshennye-gosti-kto-takie-okupas-v-ispanii-i-kak-zashchitit-ot-nikh-svoe-zhile/> (дата обращения 28.11.2021).
6. Уголовный Кодекс Испании — Criminal Code (Spain). URL: https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwj004rYsMT0AhVwkosKHZkLDS8QFnoECAIQAAQ&url=http%3A%2F%2Fartli-brary2007.narod.ru%2Fkodeks%2Fispanii_uk.doc&usg=AOvVaw3TS-Yoga1SwcdOwqX3Wojd (дата обращения 25.11.2021).
7. Audiencia Provincial de Madrid (Sección 2ª) Auto núm. 445/2013 de 17.07.2013. JUR 2014\296820.
8. Auto del Juzgado mixto núm. 1 de Paterna, de 29.11.2013.
9. Boletín Oficial de las Cortes Generales Congreso de los Diputados XII. Legislatura Serie B: Propositiones de Ley 30 de enero de 2017. Núm. 78-1. cve: BOCG-12-B-78-1.
10. Gómez Iburguren, Pedro. El tratamiento del fenómeno «okupa» en el Derecho español. — Barcelona — 2009 — С. 18.
11. Martí Martí, Joaquín. La protección del Derecho penal frente a la ocupación de los bienes inmuebles por colectivos «ocupas» — Diario La Ley, tribuna — Las Rozas, Madrid — 2013 — С. 7.

Zeinalova Larisa Mikhaylovna

Institute of World Civilizations, Moscow, Russia
E-mail: larisaz.69@mail.ru

Kochkina Polina Sergeevna

Institute of World Civilizations, Moscow, Russia
E-mail: polina.panova-01@bk.ru

The problem of the phenomenon of "okupas" in Spanish law

Abstract. The article deals with the phenomenon of "okupas" as physical persons occupying immovable property located on the territory of Spain and using it legally without having an agreement with the owner. Attention is drawn to the causes and conditions of the emergence of occupiers in the country and the increase in their number. The Spanish legislation is analysed from the point of view of protection of property rights.

Keywords: okupas; occupiers; Spanish law; ownership; real estate