

НЕДВИЖИМОСТЬ · ЗАХВАТ ЖИЛЬЯ

Как защитить квартиру от мошенников и незаконного захвата

УК РФ ст. 139, 159, 327, 330 · ГК РФ ст. 15, 166–168, 188, 196, 200, 301–302 · ЖК РФ ст. 35 · Закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» ст. 35, 36 · Актуально на октябрь 2026

Как пользоваться этим листом

Первый блок — если квартиру уже заняли или переоформили: что сделать в первые сутки. Второй — как вернуть квартиру через суд. Третий — как закрыть мошенникам дорогу заранее.

Квартиру заняли: первые сутки

- 1 Полиция — 112 или 102**
С мобильного 02 не работает. Наряд может вызвать любой, доверенность для этого не нужна.
- 2 Заявление о преступлении и талон КУСП**
Протоколов по УК полиция не составляет — пишите заявление: незаконное проникновение в жилище (ст. 139 УК), самоуправство (ст. 330), при подложных документах — мошенничество и подделка (ст. 159, 327). Возьмите талон-уведомление с номером КУСП. Без него отказ в возбуждении дела потом не обжаловать.
- 3 Выписка из ЕГРН**
Закажите на Госуслугах. Покажет, кто сейчас собственник и не было ли сделки.
- 4 Собственник сменился — возражение в ЕГРН в тот же день**
Заявление о возражении в отношении зарегистрированного права (ст. 35 закона № 218-ФЗ) — через МФЦ или Госуслуги. Отметка в ЕГРН предупреждает покупателей и мешает быстрой перепродаже. Сама запись не отменяется: Росреестр меняет её только по решению суда.
- 5 Фиксация**
Видео замков, чужих вещей, людей в квартире. Контакты соседей, которые подтвердят, кто там жил. Чеки за замки, наём жилья, ремонт — пригодятся для взыскания убытков.

Полиция бездействует? Жалоба прокурору района. Отказ в возбуждении дела обжалуют прокурору или в суд — для этого и нужен номер КУСП.

Как вернуть квартиру

ЧТО СЛУЧИЛОСЬ	ЧТО ТРЕБОВАТЬ В СУДЕ	НОРМА
Квартиру продали или подарили по подложным документам	Признать сделку недействительной, вернуть квартиру	ГК ст. 166–168

Квартира уже у третьего покупателя	Истребовать квартиру из чужого незаконного владения	ГК ст. 301–302
В квартире живут чужие люди	Выселить	ЖК ст. 35
Потратились на замки, ремонт, съёмное жильё	Взыскать убытки — по чекам и договорам	ГК ст. 15

Срок на иск — 3 года с момента, когда вы узнали или должны были узнать о нарушении (ст. 196, 200 ГК). Не тяните: каждая новая перепродажа усложняет возврат.

Как закрыть дорогу заранее

- ✓ **Запрет сделок без вашего личного участия** СТ. 36 ЗАКОНА № 218-ФЗ
 Заявление о невозможности регистрации без личного участия — в МФЦ или на Госуслугах. После этого документы по доверенности Росреестр вернёт без регистрации.
- ✓ **Проверка ЕГРН** ГОСУСЛУГИ
 Раз в несколько месяцев и всегда — если потеряли паспорт или кто-то получил доступ к вашим Госуслугам.
- ✓ **Узкие доверенности** СТ. 188 ГК
 Доверенность на распоряжение квартирой — только на конкретное действие и короткий срок. Ненужную — отмените у нотариуса.
- ✓ **Паспорт и коды — только у вас** ГОСУСЛУГИ
 Не диктуйте коды из СМС, не отдавайте паспорт «для оформления». Через Госуслуги подают заявления в Росреестр.

Не делайте

- ✗ Не вскрывайте дверь и не выставляйте вещи сами — это тоже самоуправство (ст. 330 УК).
- ✗ Не оформляйте доверенность на соседа «на всякий случай»: полицию он вызовет и без неё, а доверенность — лишний риск для квартиры.
- ✗ Не подписывайте с захватчиками «мировых» соглашений и расписок без юриста.

Когда звонить юристу

- В ЕГРН появился новый собственник или обременение.
- В квартире живут чужие люди, а полиция ссылается на «гражданский спор».
- Пришло письмо из Росреестра о сделке, которую вы не совершали.

КОДОВОЕ СЛОВО

квартира

Напишите его боту @labpravabot — пришлём этот лист и разберём вашу ситуацию.
 Телефон +7 (499) 390-60-21 · labprav.ru

Квартиру заняли или переоформили? Пришлите в Telegram @labpravabot выписку из ЕГРН и одну фразу о том, что произошло, — скажем, какие сроки уже идут и что подать сегодня.

Нужен разбор вашего случая: письменная консультация юриста — правовая позиция, перечень документов и план действий по шагам. Заключение остаётся у вас. Запись по телефону +7 (499) 390-60-21.