

Сквоттеры на Майорке: Что нужно знать и что можно предпринять

Балеарские острова, особенно Майорка, известны не только своими пляжами и мягким климатом, но и социальными и политическими проблемами. Одним из самых заметных явлений последних лет стало движение «оккупас» — ответ на рост арендных цен и джентрификацию. Это явление поднимает вопросы права на жилье, социальной справедливости и защиты прав собственников и арендаторов.

Документ дает обзор ситуации, правовых аспектов и возможных решений. Особое внимание уделяется случаям оккупации туристических объектов, вторых резиденций, а также собственности банков и отелей.

I. Проблема «оккупас»

На Майорке и других островах увеличилось число сквоттеров. Причина — нехватка доступного жилья и рост интереса иностранных граждан к покупке второй недвижимости. Среди сквоттеров есть как нуждающиеся семьи, так и мафиозные структуры, незаконно заселяющие дома и вымогающие деньги за их освобождение.

Наибольший риск представляют объекты, пустующие зимой: отели, банковские активы, дома отдыха. Сквоттерам легче проникнуть туда, где долгое время нет жильцов.

II. Правовая база

По испанскому праву самозахват жилья — преступление. Но в Конституции есть конфликт между правом собственности (ст. 33) и правом на достойное жилье (ст. 47).

Возможные сценарии и действия:

1. Захват замечен в течение 48 часов — полиция может выселить без судебного решения при наличии доказательств собственности.
2. Захват жилого помещения (если оно используется) — расценивается как нарушение неприкосновенности жилища, также возможна немедленная реакция полиции.
3. При применении насилия — также возможно немедленное вмешательство без суда.
4. Если ничего из вышеперечисленного не применимо — требуется судебное разбирательство, которое может занять месяцы или годы.

III. Юридическая проблема

Испанский Уголовный кодекс различает два преступления:

- Нарушение неприкосновенности жилища (ст. 202) — проникновение в жилое помещение без согласия жильца. Наказание — до 2 лет лишения свободы.
- Незаконное присвоение (ст. 245) — занятие пустующей недвижимости. Наказание — штраф. Полиция не может выселить без судебного решения.

Квартира — это любое помещение, где человек ночует или хранит личные вещи, даже если использует не постоянно.

1. Дома и квартиры для отдыха

Даже если жилье используется нерегулярно, оно считается таковым, если владелец проживает там во время отпуска и хранит личные вещи. Значение имеет индивидуальный подход.

2. Банковская и гостиничная недвижимость

Если банк сдает жилье в аренду — это считается жильем. Офисы — нет, если только это не основной адрес юрлица. Гостиницы также считаются жильем, пока они действуют и принимают гостей.

IV. Правовая суть преступлений

- Нарушение неприкосновенности жилища защищает частную жизнь и право на дом.
- Незаконное присвоение — защищает право собственности.

Санкции зависят от способа совершения: мирно или с насилием.

V. Законодательные инициативы и будущее

Ситуация сложная. Несмотря на попытки реформ (например, инструкция Генпрокуратуры 2020 года), пандемия усугубила проблему. Правительство

готовит новые меры, чтобы ускорить выселения, но сроки их принятия неизвестны.

VI. Профилактика

Рекомендуется установка сигнализации и камер, а также хорошие отношения с соседями. Это помогает выявить проникновение в течение первых 48 часов, когда возможны меры без суда.

Лучшая стратегия зависит от конкретного случая. Команда Gerboth & Partner может проконсультировать вас индивидуально.

Контакт:

Gerboth & Partner Abogados

info@gerboth-partner.com

Тел.: +34 971 722 494