

Не теряйте бдительность: мошенники!

Автор: Юлия Динер

01.06.2020

К сожалению, характерной особенностью российского рынка недвижимости до сих пор считается отсутствие спокойствия при сделках — мошенничество не пресечено, более того, аферисты изобретают новые и новые схемы, совершенствуют старые. Почему это трудно искоренить? Специалисты рынка выделяют две причины. Первая заключается в неопытности продавцов и покупателей жилья — люди пытаются решить квартирный вопрос, для большинства подобные операции происходят раз или два в жизни. Вторая причина — неистребимый интерес аферистов к большой наживе: можно заработать по-крупному, если завладеть чужой квартирой.

Рассмотрим самые распространенные мошеннические схемы, это позволит свести к минимуму или даже исключить негативные последствия для добросовестных участников рынка жилья.

Совершение сделки подставным лицом по поддельным документам

Данная мошенническая схема предполагает и сделку по настоящим документам реального владельца квартиры. В этом случае можно увидеть, что внешность продавца не совпадает с внешностью на фото в паспорте. Но иногда мошенники подделывают паспорт и вклеивают вместо фото реального собственника фото мошенника. Проверить паспорт на подлинность фото можно в ультрафиолетовых лучах. Аферист может выступать с поддельным паспортом, оформленным на имя настоящего владельца.

Кроме паспорта, подделывают правоустанавливающие документы на жилье. Данная разновидность мошенничества предполагает более серьезную подготовительную работу в виде оформления дубликатов правоустанавливающих документов на квартиру под предлогом их потери. Это требует соответствующих расходов — и финансовых, и временных, но существенно затрудняет самостоятельное выявление аферы покупателем.

Как правило, настоящий владелец находится в отъезде или сдает квартиру. Поэтому жилье доступно для осмотра и не вызывает подозрений у потенциального покупателя. Спустя определенное время собственник возвращается и встречает в своей квартире новых жильцов. Конечно же, он без проблем добивается признания договора купли-продажи

недействительным. Людей выселяют, а вернуть потраченные деньги на приобретение жилья покупателю не удастся.

Вот пример: Александр Ч. подобрал для покупки хорошую 1-комнатную квартиру в новом доме. Продавцом оказался молодой человек по имени Николай. Николай предъявил дубликаты правоустанавливающих документов и «свежий» паспорт. Стороны сделку совершили у нотариуса. А спустя почти год с момента сделки явился настоящий собственник жилплощади, который, как оказалось, уезжал на заработки в Крым, а по возвращении обнаружил в своей квартире посторонних людей. Сделка была совершена по поддельным документам.

Способ борьбы

Самый эффективный — сотрудничество с профессиональным агентством недвижимости. В этом случае каждый объект всесторонне проверяется, что исключает возможность осуществления сделки по подложным документам. Профессиональное агентство проверит паспорт на подлинность (качество вклеенной фотографии, наличие полного набора реквизитов, совпадение данных с разных страниц), а также установит подлинность правоустанавливающих документов.

На показе одна квартира, на деле — другая

Широко распространенная в 90-е годы прошлого века схема. Мошенники меняют номера на доме или квартире — как в документах, так и в реальной жизни. В результате таких нехитрых действий покупателю показывается один объект, а сделка происходит с другим, менее дорогим. Несмотря на предельную простоту разоблачения аферы, она применяется на практике по сей день.

Способ борьбы

Сделка по доверенности

Продажа квартиры по доверенности заслуженно считается потенциально опасной сделкой для покупателя жилья. Она имеет несколько слабых мест, которыми охотно пользуются мошенники:

- документ может быть подделан;
- собственник жилья отозвал доверенность, что имеет право сделать в любой момент;
- документ может быть выдан под угрозой насилия или в силу обмана;
- выдавший доверенность владелец скончался.

В каждой из перечисленных ситуаций заключение договора купли-продажи приведет к его последующему оспариванию: в первых трех случаях — непосредственно владельцем, в последнем — его законными наследниками.

Пример: Олег С. однажды обнаружил, что из квартиры пропали ценные вещи и документы на жилплощадь, которая досталась ему после смерти матери. Через некоторое время мужчина узнал о том, что его жилье принадлежит другому владельцу. Сделка была зарегистрирована на основании поддельной нотариальной доверенности, выписанной от его имени.

Способ борьбы

Самый простой вариант избежать проблем при покупке квартиры на вторичном рынке — настоять на контакте с собственником, который должен подтвердить желание продать жилье и полномочия доверенного лица. Современные средства коммуникации (установления видеосвязи с владельцем) снижают риски, но не исключают их полностью. Поэтому в случае невозможности обеспечить личное участие собственника на сделке или на этапе подготовки к сделке необходимо проверить, выдавалась ли им и не отменялась ли доверенность у нотариуса, а также требовать подтвердить собственника полномочия доверенного лица (одобрить их).

Оспаривание сделки лицами из группы повышенного риска

Суть проста: сделка заключается традиционным способом, а после ее завершения и оплаты продавец оспаривает законность договора. Основной аргумент — неадекватное состояние (например, алкогольное опьянение) или нахождение на учете в диспансере — наркологическом или психоневрологическом.

Печально, но нередко социально неблагополучные граждане становятся орудием преступления мошенников, их фактическими пособниками. Поддавшись уговорам или угрозам преступников, или обещаниям денежного вознаграждения, социально неблагополучные продавцы лично заключают сделку купли-продажи квартиры и получают деньги от покупателя, а через некоторое время выдают доверенность тем же мошенникам (или привлеченным ими адвокатам) на представление интересов в суде.

Начинается оспаривание заключенной сделки, в основании которого — неспособность продавца отдавать отчет своим действиям в момент подписания договора, непонимание сути и последствий сделки, неосознанное написание расписки в получении денег и т. п. И если результатом судебной экспертизы порок воли продавца будет подтвержден, квартира будет изъята из владения покупателя и возвращена прежнему владельцу, а покупатель не получит никакого возмещения от продавца. Понятно, что не исключены последующие попытки продажи этого объекта по той же схеме.

Способ борьбы

Перед заключением договора необходимо получить подтверждение дееспособности продавца — потребовать от него справки из психо- и неврологического диспансеров. Если продавец состоит на учете в одной из этих организаций, или имеются признаки его неадекватного поведения или употребления спиртных или наркотических веществ, следует провести медицинское освидетельствование продавца в день сделки. Заключить сделку купли-продажи лучше у нотариуса — он проверит личность продавца и его дееспособность.

Отчуждение квартиры по свежим документам, с несколькими переходами прав за короткий срок по заниженной стоимости

В этой схеме можно проследить цепочку сделок. Первая сделка совершается с гражданами из т.н. группы риска (алкоголики, душевнобольные лица, заключенные и т. п.). С ними под различными предлогами заключают договор купли-продажи или дарения квартиры, затем объект несколько раз перепродается для сокрытия первоначального владельца. В результате конечный покупатель приобретает «чистое» жилье. Впоследствии вся цепочка сделок оспаривается, а квартира возвращается законному собственнику. Как правило, у последнего владельца жилье находится в собственности непродолжительное время и продается по стоимости ниже рыночной. Иногда в цепочке сделок имеется такая, которая заключалась от имени умершего лица.

Пример: в собственности продавца Михаила П. квартира находилась 1,5 года — он ее приобрел по договору купли-продажи и после продал покупателю Алексею Б. После сделки Алексей выяснил, что жилье является объектом мошеннической сделки, т. к. предыдущий владелец, Михаил, купил его по поддельным документам у аферистов, которые подделали подпись умершего собственника квартиры на договоре купли-продажи и продали ее Михаилу. Наследница умершего собственника подала заявление в суд и оспорила квартиру у Алексея.

Способ борьбы

Основные признаки мошеннической схемы — наличие в течение 1–2 лет нескольких сделок с квартирой, спешка с оформлением документов и серьезный дисконт от рыночной цены жилья. Необходимо проверять не только последнюю сделку, но и все предыдущие сделки для оценки рисков.

Вывод

Приведенный в статье список мошеннических схем на российском рынке вторичного жилья нельзя назвать исчерпывающим. Постоянные изменения в законодательстве и слабая проработка некоторых областей права приводят к постоянному появлению новых афер с квартирами. Самостоятельно разобраться со всеми нюансами настолько сложной с юридической точки зрения сделки, как купля-продажа жилья, практически невозможно.

Поэтому самым надежным и на практике доказавшим эффективность способом защиты интересов продавцов и покупателей считается обращение в серьезное агентство недвижимости. А средства, потраченные на приглашение профессионального риэлтора, компенсируются отсутствием проблем в будущем и уверенностью в законности сделки.