

всё о недвижимости



Подводные камни сделок с жильем

2-е издание



 ПИТЕР®

ИНКОМ
НЕДВИЖИМОСТЬ

Коллектив авторов
Всё о недвижимости.
Подводные камни
сделок с жильем
Серия «Все о недвижимости»

http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=4234555

*Все о недвижимости. Подводные камни сделок с жильем: Санкт-Петербург; Санкт-Петербург; 2014
ISBN 978-5-459-01770-0*

Аннотация

Каждый хочет иметь собственное жилье, многие мечтают улучшить условия проживания. Есть несколько способов осуществления этой мечты. Но для неискушенного покупателя рынок недвижимости таит в себе ряд опасностей и разочарований.

Как проверить «чистоту» приобретаемой квартиры? Как выселить бывшего супруга из квартиры, принадлежащей вам по праву собственности? Что делать, если не впускают в свою квартиру (комнату)? Как производить расчет по сделке, не потеряв при этом деньги?

Решение этих и многих других вопросов вам подскажут авторы данной книги – специалисты корпорации «Инком-

недвижимость» – лидера российского рынка недвижимости на сегодняшний день. Многочисленные случаи из практики с примерами их удачного разрешения, полезные советы и рекомендации позволят вам избежать неприятностей, а также сберечь собственные деньги и здоровье.

2-е издание.

Содержание

Введение. Особенности навигации на рынке недвижимости	6
Глава 1. Ядовитый плод эволюции: немного из истории мошенничества с недвижимостью и не только	9
Глава 2. Вторичный рынок жилья: самый лакомый кусочек?	18
Интересно получается...	18
Группы риска: предупрежден – значит, вооружен	19
Сюжеты для детективов: преступление и профилактика	27
Конец ознакомительного фрагмента.	49

Все о недвижимости. Подводные камни сделок с жильем

Авторский коллектив:

Романов Е. Н., Шмырёв М. В., Сухорукова Н. Н., Цыбина Е. В., Раздольский М. И., Таболина О. А., Гавриш Ю. В., Буркунова Н. Б., Меньшикова Е. А., Киселева Г. Ю., Процько Т. В., Кочетков В. П., Викторова Н. Л., Максимкина Л. Ю., Гордеева М. В., Сенчук А. А., Цывин С. Б., Лиманская Т. В., Агишева Г. В., Архипов А. М., Кокорин К. В., Полякова О. А.

© ООО Издательство «Питер», 2013

Введение. Особенности навигации на рынке недвижимости

В то время когда писатели-утописты и оптимистичные футурологи придумывают город Солнца, а также другие модели идеальных государств, в нашем несовершенном обществе все-таки совершаются преступления. К сожалению, число их вовсе не торопится уменьшаться. И чем прибыльнее отрасль, тем большее количество охотников за легкой наживой она привлекает.

В нашей стране, где квадратные метры и сотки, заработанные потом и кровью или доставшиеся по наследству, являются главной ценностью большинства населения, встречается немало недобросовестных людей, желающих обманным путем присвоить чужое добро, то есть мошенников, специализирующихся на недвижимости.

Считать, что в связи с совершенствованием жилищного, земельного и гражданского законодательства, а также повышением юридической грамотности населения махинаторы, работающие с недвижимостью, будут вынуждены менять профиль своей деятельности, было бы ошибкой. Судите сами: по данным Центра аналитических исследований МВД РФ, в 2006 году было выявлено 3575 преступлений, связанных с операциями с недвижимостью (во всех сегментах рын-

ка), в 2007 году – 9379, в 2008 году – 11 170, а в 2009 году зафиксировано 19 377 таких правонарушений. В 2010 году число подобных преступлений снизилось до 9804, но судя по тому, что уже на май 2011 года совершено 6036 преступлений в сфере недвижимости, можно предположить, что к концу 2011 года нас снова ждет «ударный» показатель... При этом в правоохранительных органах уверены, что далеко не все обманутые аферистами люди обращаются в полицию.

Сухую статистику МВД подтверждает и практический опыт сотрудников крупнейшей и одной из старейших компаний, лидера рынка недвижимости – Корпорации «ИНКОМ-недвижимость». Многие юристы, а также риелторы компании могут рассказать о том, как к ним обращались клиенты, уже пострадавшие от мошенников, или как аферу, завязывающуюся на их глазах, удалось предотвратить. А также о тех лазейках для аферистов, которые видны профессионалу, но не заметны обычному, постороннему для этого бизнеса человеку.

В этой книге мы вовсе не стремимся напугать читателя многозначными числами, рассказами-страшилками о вездесущих аферистах и дать совет «волков бояться» и «в лес не ходить». Напротив, мы хотим помочь тем, кто в ближайшем или отдаленном будущем планирует сделку с недвижимостью понять, какие опасности могут их подстергать, и благодаря этому избежать встречи с мошенниками или по крайней мере расстроить их преступные планы.

Перечислить же все возможные лазейки для мошенников в одной книге просто невозможно, а поэтому не стоит надеяться только на себя. Ведь никому и никогда не приходило в голову, прочитав несколько популярных книг по морскому делу и не имея практического опыта дальних плаваний, выходить в открытое море без профессиональной команды, да еще и в одиночку. Так же и здесь. Поскольку сделка с недвижимостью для обычного человека не менее значительна, чем кругосветное путешествие для моряка, рекомендуем вам позаботиться о том, чтобы в этот момент рядом с вами оказались надежные профессионалы, опытные практики. И тогда «пираты» рынка недвижимости будут вам не страшны.

Мы надеемся, что эта книга будет для вас не только познавательной, но и полезной, не только расскажет вам о возможных опасностях в сфере недвижимости, но и подскажет правильные пути решения ваших жилищных проблем.

Профессиональная команда Корпорации «ИНКОМ-недвижимость» всегда готова прийти к вам на помощь! Наш телефон – 8 (495) 363–10–10.

Глава 1. Ядовитый плод эволюции: немного из истории мошенничества с недвижимостью и не только

Подобно древнеримским юристам, полагавшим, что всякое преступление совершается либо путем насилия (*iniuria*), либо путем обмана (*dolus*), Чезаре Ломброзо делил общественно опасные деяния на преступления, порожденные варварством, и преступления, порожденные цивилизацией. «Мы различаем именно атавистические преступления, грубейшими примерами которых являются убийство, воровство и изнасилование, и эволюционные, отличающиеся от предыдущих более тонкими приемами, основанными не на силе, а на хитрости, — пишет он в книге «Преступный человек». — Преступления второго типа мы наблюдаем у всех тех, кто не обладает достаточно уравновешенным характером, чтобы противостоять окружающим влияниям. Эволюционная форма преступности покоится на деятельности ума, точно так же как атавистическая — на работе мускулов. В современной Италии мы находим достаточно примеров обоих видов преступности: в Сицилии, например, очень часты морские разбои, в Риме — банковские скандалы». В зависимости от

характера действий он выделил четыре типа преступников: убийца, вор, насильник и жулик. О последних и пойдет речь.

Родоначальник антропологического направления в криминологии признает, что данный вид правонарушителей не отличается дегенеративной внешностью и диким нравом. Совсем наоборот: как правило, у мошенников располагающая внешность и хорошие коммуникативные навыки. Врожденным «пороком» в этом случае является страстность, которая не позволяет интеллектуально развитому человеку довольствоваться «скучной» жизнью учителя математики, а подвергает его в опасные авантюры. Ведь жулики чаще всего совершают преступления вовсе не потому, что их детям нечего есть, – им интересны риск, азарт, легкая нажива. Если для нормального человека опасение быть разоблаченным в любой момент было бы весьма обременительным, прирожденные жулики извлекают из него удовольствие.

История мошенничества хранит биографии разных людей, например один из величайших игроков на этом поле – Виктор Люстиг, который в 1947 году скончался в тюрьме. Этот человек, проживший яркую жизнь, знаменит тем, что продал на металлолом Эйфелеву башню. Причем дважды. В мае 1925 года Люстиг в поисках приключений прибыл в Париж и, прочитав в утренней газете за чашечкой кофе нудную статью о плохом состоянии, в котором содержатся некоторые архитектурные памятники, а именно обветшавший, требующий ремонта символ французской столицы, сделал из про-

читанного свои выводы. Вскоре шесть дилеров вторчермета получили официальные письма от заместителя главы Министерства почты и телеграфа Французской Республики с предложением о встрече. Под маской почтового чиновника скрывался, как вы уже, наверное, догадываетесь, сам Люстиг, а верительную грамоту он элементарно подделал. Встреча прошла в дорогом отеле, где остановился «замминистра». «Расходы на содержание башни неоправданно огромны, – сообщил он собравшимся бизнесменам. – Для правительства лучше всего было бы снести ее. Но поскольку кабинет боится вызвать возмущение общественности, успевшей полюбить башню, продажа на металлолом пройдет на закрытом аукционе. О сделке не должна пронюхать пресса». Уговорив дилеров до поры сохранить в тайне неблаговидный поступок правительства, Люстиг счастливо продал право на утилизацию башни. Взамен бессмертного творения Эйфеля он получил чемодан денег, с которым благополучно уехал в Вену. Однако покупатель, видимо, побоявшись потерять деловую репутацию, не стал заявлять о преступлении в полицию. Через какое-то время Люстиг, обнаружив, что его еще не настигла слава башнеторговца, сделал то, от чего так настойчиво предостерегают детективные романы, – он вернулся на место преступления и совершил его еще раз по той же самой схеме. Второй покупатель обратился в полицию сразу же, как только понял, что его надули. Однако мошенник в то время был уже далеко – он перебрался в США, где провел до это-

го с десятков лет. Культурно-географический фактор никак не мешал его работе: Люстиг в совершенстве владел пятью языками и имел сорок пять псевдонимов.

С достопримечательностями, кстати, связаны самые громкие и невероятные скандалы мошенничества с недвижимостью. По данным французской полиции, Лувр продавали целиком и по частям как минимум восемнадцать раз. В 1929 году некий американец отдал 2 тысячи фунтов стерлингов в качестве предоплаты за Букингемский дворец, и его счастье, что мошенник довольствовался авансом. Колонну и статую адмирала Нельсона, фонтаны и львов с Трафальгарской площади в Лондоне купил бизнесмен из Америки, которого местный жулик убедил в том, что у британского правительства большие долги и оно готово распродать буквально все. Достопримечательности обошлись американцу в 6 тысяч фунтов стерлингов. Строительные фирмы с удовольствием давали взятки за возможность «отреставрировать Колизей». В дальнейшем выяснилось, что представители правительства Италии на самом деле никакие не представители, а обычные мошенники, а Колизей до сих пор слегка разрушен. Верхняя часть Биг-Бена была сдана в аренду под целевое использование, обустройство ресторана, всего за тысячу фунтов стерлингов. Миллионер из Америки никак не хотел поверить, что его обманули, и настаивал на своем праве устроить здесь фешенебельное заведение образцового питания до тех пор, пока полисмены не объяснили ему, что в «помеще-

нии под ресторан» размещается часовой механизм. Наш Эрмитаж «продавали» и «сдавали в аренду» как минимум четыре раза. А однажды в Зимний дворец пришел представитель фирмы по пошиву штор, который пытался заменить старинные гобелены на современные портьеры, потому что его фирма «выиграла тендер».

Достоверно известно, что мошенники существовали еще до нашей эры. Одним из известных нам видов их деятельности являлось состаривание рукописей, которые они впоследствии выдавали за ценные древние манускрипты. И хотя сейчас немного странно читать, что в III веке до нашей эры кто-то мог неплохо заработать, выдав свой допотопный пергаментный свиток за еще более допотопный, сама форма такого обмана благополучно дожила до наших дней.

Начиная с конца XIX века мошенничество по-настоящему расцветает, структурируется, обретает масштаб. Ведь способ действий преступника носит информационный характер, а развитие общества и техники выдвигает его в число самых перспективных видов «относительно честного отъема денег». Сейчас наиболее «урожайными» являются банковское, компьютерное и страховое мошенничество, а также мошенничество при сделках с недвижимостью, в том числе по ипотеке. Здесь крутятся огромные суммы денег, что и привлекает в эти сферы «сливки» преступного общества. Например, в США изъятия недвижимости по причине мошенничества составляют до половины от общего числа.

Условием бурного расцвета мошенничества является не только развитие финансовой сферы и технический прогресс, но и тот факт, что в мире массовых процессов личности все труднее сохранить самостоятельность и реализовать себя в легальных областях деятельности. Так, мы с удовольствием смотрим, а Голливуд снимает фильмы о больших мошенниках. «Великий самозванец» рассказывает о жизни Фердинанда Демары, выдававшего себя и за начальника тюрьмы, и за заместителя шерифа. Фильм «Поймай меня, если сможешь» Стивена Спилберга снят по биографии Фрэнка Уилльяма Абигнейла, который преподавал социологию, подделав диплом Колумбийского университета, работал в прокуратуре по подложным документам, а однажды ему пришлось прикинуться доктором, он справился и с этой ролью, трудясь в клинике. После того как Абигнейл попался, он отсидел четыре года в тюрьме, а затем согласился сотрудничать с властями. Сейчас Абигнейл жив, является миллионером и читает лекции в Академии ФБР.

Одним словом, люди часто готовы закрывать глаза на нетрудовой доход, если он был получен при помощи ума, хитрости или артистизма. И государства законодательно поощряют такой подход, так как за мошенничество дают маленькие сроки. Подчеркнуто небольшое наказание служит своего рода стимулом для преступников оставаться именно в ненасильственном поле преступлений, в противном случае при аресте их срок будет больше в разы.

Масштаб, который способно приобрести мошенничество в XXI веке, хорошо иллюстрирует история одного государства. Она начинается в 1968 году – в это время группа новозеландских анархистов получила доступ к высоkokлассному (по тем временам) полиграфическому оборудованию. Итогом стало появление на свет нового государства в Восточном Тиморе – Окусси-Амбено. Его существование мошенники подтвердили безукоризненно выполненными документами. Большим успехом пользовались марки этой страны, «консульству» даже был предложен неплохой контракт на их издание. Через некоторое время мошенникам надоело создавать марки с тропическими животными, они мечтали издать марку с Лениным, но такой эксцентричный поступок со стороны султаната Окусси-Амбено было бы трудно объяснить мировому сообществу. И анархисты решились на крайние меры – несчастного султана свергли, а власть в стране захватили маоисты. Марка была выпущена «новым правительством». Помимо филателистической Окусси-Амбено производило еще один важный вид продукции – дипломатические паспорта. Европейские анархисты, которых собственное государство предпочло бы упечь за решетку, с удовольствием извлекали их из широких штанин. Этот случай интересен еще и тем, что ни к какой материальной выгоде мошенники не стремились, так как вряд ли можно считать материальной выгодой участие делегации Окусси-Амбено в новозеландском конгрессе любителей научной фантастики. Они

просто развлекались, предоставляя информационным агентствам очередную порцию «международных новостей». Любопытно, что, когда мифичность султаната Окусси-Амбено обнаружилась, отцы-основатели не были привлечены к суду, так как не нарушили новозеландских законов.

Но робин гуды среди мошенников – редчайшее исключение, так как все затевается, как правило, ради денег. Размеры ущерба, который нанесли мошенники в конце XX века, бьют все рекорды. В 1989 году итальянский национальный банк – Банка Национале дель лаворо – лишился 5 миллиардов долларов. Эту сумму мошенники вытянули из него при помощи подложных документов. Но даже подобные разовые аферы меркнут перед тем, что творилось после распада СССР. Заметим, было бы неправильно думать, что такие случаи имели место только в нашей стране. В современном мире справедлив закон Мерфи: «Если вам кажется, что все хорошо, значит, от вас что-то скрывают». Так, в декабре 2008 года был арестован Бернард Мэдофф, бывший председатель совета директоров американской фондовой биржи Nasdaq. Его консалтинговый бизнес, по сути, представлял собой финансовую пирамиду. Мэдофф признался в мошенничестве, которое стало причиной убытков для инвесторов на сумму около 50 миллиардов долларов. Пирамида Bernard L. Madoff Investment Securities входила в число самых влиятельных инвестиционных, консалтинговых и брокерских компаний США.

Гонка технологий преступников и органов безопасности идет с переменным успехом, тем более что пойманные нередко переходят на другую сторону. Но современное мошенничество необязательно применяет оборудование уровня NASA. Самой уязвимой для мошенников по-прежнему остается человеческая психология. Например, в 2001 году Артур Фергюсон за миллион долларов сдал американский Белый дом в аренду сроком на год местному банкиру Тексану. Без каких-либо технологий, «голыми руками».

Глава 2. Вторичный рынок жилья: самый лакомый кусочек?

Интересно получается...

Идея создания многоэтажного дома, где проживает несколько семей и каждая из них владеет небольшим кусочком целого строения, если верить Платону, существовала всегда, но впервые воплощена в жизнь она была в Древнем Риме. Такой дом даже имел специальное название – инсула, в отличие от домуса – одноэтажного особняка, который принадлежал только одному семейству. Для многосемеек в римском праве был описан специальный вид собственности – кондоминиум, то есть совладение. Правда, небоскребов, как сегодня, тогда не существовало, максимальное число этажей в инсуле равнялось восьми. Но, согласитесь, для III века до нашей эры и восьмиэтажный дом – высотка. Инсулы составляли массовую застройку древнеримских городов. Чаще всего они были четырех-, пяти- или шестиэтажными.

Группы риска: предупрежден – значит, вооружен

Вторичный рынок жилья для криминальных элементов является одним из самых доходных сегментов рынка недвижимости. Наличие большого количества людей, которые решают свои жилищные проблемы, позволяет аферистам регулярно находить «клиентов», а дороговизна жилья дает им возможность жить безбедно.

Многие виды афер требуют от организаторов и исполнителей высокого «профессионального» мастерства. Соответственно, круг аферистов на рынке жилья любого города меняется нечасто: обычно мошенничеством занимаются одни и те же преступные элементы (исключение составляют «гастролеры», то есть профессиональные преступники, часто меняющие «место работы» – кочующие из города в город). Мошенники – опытные «практики» и «теоретики» рынка жилья: знают все тонкости сделок, умеют грамотно применять российское гражданское и жилищное законодательство.

Хотелось бы отметить также, что в целом все не так плохо, как может показаться на первый взгляд. Доля недобросовестных людей в сфере недвижимости приблизительно такая же, как в любом другом бизнесе. Подавляющее большинство сделок проходит достаточно спокойно и честно. При-

мерно 15–20 % всех операций с недвижимостью содержат серьезные проблемы, которые может решить опытный риелтор. Настоящие же аферы – относительная редкость. По мнению профессионалов, их не более 4 % от общего числа сделок.

Однако и это достаточно много, особенно если перевести проценты в абсолютные цифры. В период, когда рынок жилья перегрет, количество регистрируемых в Москве сделок достигает 9000 в месяц (более 100 тысяч в год), в «застойные» месяцы – около 5000 операций (50–60 тысяч в год). Получается, что в среднем в столице обманывают от тысячи до 4 тысяч человек ежегодно. Согласитесь, шанс попасть в число жертв велик. Что же делать, чтобы избежать подобной участи?



Прежде всего вспомним английскую пословицу «Forewarned is forearmed» («Кто предупрежден – вооружен»). И расскажем о нечестных схемах на вторичном рынке жилья, которые используются сегодня, а также использовались некоторое время назад. Какие-то из них предприимчивые граждане актуализировали, и они получили «новую жизнь». Поэтому нет гарантий, что те способы мошенничества, которые, казалось бы, канули в небытие, не вернутся на рынок, пройдя модернизацию.

Все схемы мошенничества можно условно разделить на четыре основные группы: случайное мошенничество, умышленное мошенничество, преступления, сопутствующие сделкам с недвижимостью, и, наконец, преступления, совершаемые специалистами рынка недвижимости (недобросовестными агентствами недвижимости, частными маклерами и т. д.). Об этом необходимо знать, чтобы иметь возможность избежать встречи с мошенниками или по крайней мере вовремя сорваться с их крючка.

Итак, рассмотрим каждую из групп.

Афера экспромтом. Самая массовая. Это случайные мошенничества, то есть мошеннические действия, совершаемые не профессиональными аферистами, а «по случаю» достаточно законопослушными гражданами. Иными словами, владельцы недвижимости могут совершать действия, которые с житейской точки зрения понятны, но не выдержива-

ют никакой критики с точки зрения закона. Это и родители, которые пытаются выселить (и выселяют) детей, это и родственники психически больных, наркоманов, алкоголиков и т. д.

Если члены семьи больного (например, он страдает психическим заболеванием, не позволяющим ему осознавать глубину обязательств, вытекающих из заключаемых договоров, в частности, ориентироваться в последствиях заключения любой сделки с жильем), испытывая материальные трудности, пытаются без согласия органов опеки и попечительства продать его квартиру, они поневоле становятся людьми, преступившими закон.

Ряд случаев связан с детьми, зарегистрированными по месту жительства родителей. Если несовершеннолетние дети являются совладельцами квартиры, а родители планируют продать жилплощадь, последние должны обратиться в органы опеки и попечительства, которые обеспечивают соблюдение прав ребенка. Однако встречаются случаи, когда родители хотят использовать квартиру самостоятельно, без учета интересов детей, например перед приватизацией квартиры регистрируют детей по другому адресу.

Одним словом, существует огромный пласт преступлений, где в качестве злоумышленников выступают не «профессиональные» преступники, а простые граждане, которым подвернулся случай. Хотя и они порой проявляют поистине недюжинную смекалку.

Спланировано и подготовлено. Второй огромный пласт преступлений в сфере жилой недвижимости – умышленное мошенничество, совершаемое, как правило, «профессиональными» преступниками. Это могут быть и подмена личности (например, переклеивание фотографии в паспорте), и махинации с подписями (когда одну и ту же квартиру продают несколько раз), и аферы с банковскими ячейками (когда вместо денег в нее закладывают бумажные «куклы»), и подделка доверенностей для продажи объекта от имени умершего человека. Вот типичный случай: умер одинокий дедушка, проживавший в неприватизированной квартире. Его родственники срочно делают доверенность (с подставным лицом от имени бабушки), приватизируют его жилплощадь, а затем продают.

Квартира как предлог. Третий тип правонарушений, связанных с недвижимостью, – сопутствующие преступления, например грабежи. В последние десять лет попасть на чужую жилплощадь с помощью отмычек стало достаточно сложно: повсюду лицензионные замки, видеокамеры, консьержи. Однако у человека, являющегося, допустим, потенциальным покупателем, который пришел на осмотр помещений, нет проблем с доступом в квартиру. Как правило, сначала появляется наводчик, обычно женщина, которая осматривает квартиру – имеется ли в ней что-нибудь ценное (дорогая бытовая техника, произведения искусства и т. д.). Позже эту квартиру пытаются обокрасть. Если в отсутствие хо-

заяв сделать это сложно, то может быть использована следующая схема: через несколько минут после ухода из квартиры наводчик возвращается и говорит, что забыл борсетку, перчатки и т. д. Хозяин открывает дверь, а сообщники преступника уже стоят за дверью. Они связывают хозяев квартиры и выносят из нее все ценное. Зафиксированы и другие схемы ограбления людей, проводящих сделку с недвижимостью. Встречаются случаи, когда отнимают деньги у покупателя, везущего их, чтобы расплатиться за квартиру. Еще чаще подобное происходит с продавцом жилья, забравшим деньги из депозитария банка, через который осуществлялись взаиморасчеты.

Опасно – черный маклер! Наконец, последний, четвертый пласт – преступления, совершаемые специалистами по недвижимости. Понятно, что сотрудники достаточно известных, уважаемых риелторских агентств вряд ли станут соучастниками мошеннических действий – в таких компаниях установлены жесткие правила, при которых любой обман клиента со стороны недобросовестного сотрудника быстро становится явным. В авторитетных компаниях, заботящихся о своей репутации, проще и надежнее работать честно. Что же касается преступлений, совершаемых частными маклерами или сотрудниками мелких агентств недвижимости, то обычно обман с их стороны невелик. Например, такие люди нередко «работают» на срыве сделок: заранее договариваются со знакомым владельцем квартиры и дают рекла-

му о продаже объекта. Приводят в квартиру обратившихся к нему потенциальных покупателей на осмотр помещения, убеждают их внести аванс и подписать соответствующий договор. Затем владелец жилья, выдвигая уважительную причину для переноса сделки, уговаривает покупателей назначить другую дату, позже – главное, чтобы новая договоренность не была зафиксирована в договоре. И, наконец, самое главное. Продавец со своим представителем приходит в депозитарий, где, согласно авансовому договору, они должны были встретиться с покупателями, именно в тот же день, который был указан в договоре, а не позже, как было сказано покупателю устно. А позже, вечером или на следующий день, мошенники выдвинут контрагентам претензию, утверждая, что ждали целый день в назначенном месте и на основании «нарушения договоренностей» возвращать аванс они не намерены.

Сюжеты для детективов: преступление и профилактика

Теперь обратимся к схемам мошенничества, использующимся достаточно часто. На их примере мы постараемся показать, каким образом можно вовремя обнаружить аферу и отказаться от заключения обманной сделки. Необходимо отметить, что большинство из описываемых схем имеют давнюю историю – они были разработаны еще в 90-х годах прошлого века, но с разной степенью успешности действуют и в настоящее время.

Многократная продажа объекта. Способ, применяемый аферистами в основном при «работе» с людьми пожилыми, одинокими, иными словами, социально незащищенными. Эти граждане, имея хорошую квартиру, стараются сдать ее внаем, порой переезжая даже в съемное жилье, но с более низкой арендной ставкой, ведь без этого «приварка» материальное положение таких граждан бывает почти отчаянным. Мошенники, пользуясь случаем, снимают такую жилплощадь, а затем под каким-либо предлогом забирают паспорт у собственника квартиры. Например, предлагают ему необременительную, но прилично оплачиваемую работу и после его согласия просят удостоверение личности: якобы для трудоустройства или обязательной для «набирающей персонал конторы» проверки личности. Практически

во всех случаях паспорт преступники получают и подделывают его: готовят фальшивый документ, переписывая в него данные из паспорта хозяина жилплощади. Затем оформляются дубликаты правоустанавливающих документов от имени собственника на основании подделанного удостоверения личности. Некоторые аферисты пользуются другим способом: подделывают доверенность от хозяина на получение дубликатов. Далее размещается реклама о продаже арендованной жилплощади, и у каждого желающего приобрести ее принимаются авансы. Через некоторый срок заключается договор купли-продажи – без нотариального, разумеется, заверения, в простой письменной форме.

Таких «документов» можно подписать множество, вопрос только в том, чтобы убедить каждого внесшего аванс передать деньги за квартиру из рук в руки, минуя банковскую ячейку. Причины для этого находятся столь убедительные и душещипательные, что покупатели порой сами предлагают обойтись без депозитария – чтобы только помочь хорошим людям поскорее решить их проблему. Дело в том, что не в интересах жуликов представлять договоры купли-продажи на государственную регистрацию: во-первых, опытные сотрудники, скорее всего, обнаружат подделку удостоверения личности, а во-вторых, станет понятен факт единовременной многократной продажи квартиры. Поэтому, если с «контрагентов» не удастся получить деньги за жилье, то мошенники довольствуются полученными авансами. Правда,

искусные «мастера» по подделке паспортов могут не опасаться даже наметанного глаза государственных регистраторов, поэтому нередко рискуют заключить один договор купли-продажи, даже если покупатель настаивает на помещении денег в банковскую ячейку – аферисты их заберут после регистрации договора. В результате мошенники собирают отличный «урожай». А судебный процесс проходит уже между обманутым владельцем квартиры, который ни в чем не виноват – он даже не знал, что его квартиру продали, – и покупателем, который отдал денежные средства непонятно кому. Такие процессы длятся годами, и неизвестно, получит ли покупатель свои деньги и вернется ли квартира обманутому хозяину. А уж те, кто вносил авансы, вероятнее всего, останутся ни с чем.

Предотвращение мошенничества. Еще лет 12–15 назад, когда жилищное законодательство было недостаточно продуманным, сырым, такие мошеннические сделки цвели пышным цветом. Тогда не требовалось столько хитроумных манипуляций с подделкой удостоверения личности, получением дубликатов документов и т. д. В настоящее время законодательством предусмотрены все нюансы заключения сделки, и слабых сторон, которые могут использовать нечистые на руку люди, в нем стало значительно меньше. Но правонарушители всегда найдут способ обойти практически любой закон или обвести вокруг пальца людей, в чьей собственности они

заинтересованы.

В описанной выше схеме одна из жертв – владелец сдаваемой в аренду квартиры. Он мог бы избежать несчастья, обратившись для подбора нанимателей в солидное риелторское агентство. Остальные пострадавшие должны были проявить больше внимания и осторожности при изучении документов, необходимых для сделки или оформления предварительных договоренностей по ней. В подобных случаях следует как минимум проверить личность продавца и ни в коем случае не соглашаться на передачу денег в обход банковского сейфа. Кстати, в большинстве случаев те, кто честно реализует жилье, будут сами настаивать на взаиморасчетах через депозитарий. Если контрагент не соглашается на ячейку банка, лучше отменить сделку и найти другой объект для покупки. Что касается установления личности продавца, то здесь все не так просто – недостаточно взглянуть в паспорт. Подделку увидеть легко, если страница с фотографией окажется переставленной из другого паспорта – тогда серия и номер документа на этом листке и остальных будут различаться. Вообще, проверка удостоверения личности – серьезная операция, ею должен заниматься профессионал, только он знает, как исследовать документ, и владеет полной информацией о его внешнем виде и содержании.

Фирмы-однодневки. Один из самых распространенных способов отъема денег – создание преступной группой лже-

фирмы (в СМИ они чаще называются фирмами-однодневками). Как и в случае с многократной продажей объекта, их сотрудники принимают у людей и риелторских компаний авансы за недвижимость, а потом продают объект одному из внесших за нее деньги. Часто приманкой служит пользующаяся хорошим спросом жилая площадь. Несколько таких объектов (чем больше, тем лучше) можно арендовать. Далее мошенник ненадолго снимает под фальшивый офис небольшое и недорогое помещение и размещает объявление с названием выдуманного агентства (а порой и известного – больше клиентов клюнет). Затем готовит объявление о продаже – либо размещает его в газетах бесплатных объявлений, либо расклеивает на информационных щитах. Цена квартиры выставляется с учетом человеческой психологии: чуть дешевле аналогичного жилья в том же районе. После этого мошенник начинает принимать крупные авансы.

Далее возможны два варианта развития сюжета. Вариант первый, сегодня встречающийся значительно реже, чем, скажем, лет 8–10 назад: фирма-однодневка закрывается и вряд ли будет найдена. Граждане, внесшие авансы, останутся без этих денег. Второй вариант: при получении каждого аванса мошенник постарается назначить «сделку» на максимально отдаленную дату – дескать, ему необходимо собрать документы, проверить юридический титул квартиры и совершить еще множество важных дел. Ничего этого делать он, разумеется, не станет, а просто положит деньги на свой счет в банке

и будет их «прокручивать» максимально возможное время. Если предположить, что он принял авансом 50 тысяч рублей с каждого покупателя, а покупателей набралось человек двадцать, то это уже миллион рублей. Даже месяц «работы» такой суммы в банке даст неплохой результат, а ведь маклер и по окончании срока авансового договора будет всячески тянуть время, объясняя, что не дают разрешение в органах опеки, что нужно дождаться приезда в квартиру специалиста из БТИ и т. д.

Предотвращение мошенничества. Подобное мошенничество было возможно раньше, но оно возможно и сейчас. И не потому, что недостаточна правовая основа организации частной фирмы или сделок с недвижимостью. Просто людей, желающих купить товар «ценою подешевле», меньше не становится – этим и пользуются мошенники. Все хорошо знают, но часто забывают о том, что бесплатный сыр бывает только в мышеловке. Дешевый иногда тоже – во всяком случае на рынке недвижимости. Так что цена квартиры, которая ниже той, что у аналогичного жилья в том же районе, должна насторожить. Чтобы не попасть в такую ситуацию, можно проверить регистрацию фирмы в налоговой инспекции – если организация зарегистрирована, то, скорее всего, она не будет однодневкой. Конечно, это не застрахует гражданина от обмана, но позволит через суд взыскать деньги, если его сделка расстроится, а аванс не будет возвращен. Законность вызывающего

недоверие офиса именитой компании также легко определяется – достаточно позвонить в головной офис по рекламируемому этой фирмой телефону и узнать, имеется ли у них филиал по соответствующему адресу.

Фальшивая доверенность. Суть аферы состоит в том, чтобы по подложному документу продать не принадлежащую мошеннику квартиру. Он может ее арендовать или найти такую жилплощадь, которая пустует большую часть года – допустим, хозяин живет на даче или часто бывает в длительных командировках (сделать ключи по отпечатку замка на любой пластичной массе – дело нехитрое). Далее нужно квалифицированно подделать нотариальную доверенность (или найти человека, который за определенную плату сможет это сделать), еще надежней вступить в сговор с недобросовестным нотариусом, ведь среди них бывают и такие, кто умеет надежно спрятать концы в воду, сделав проверку выданных им бумаг крайне непростым делом. Затем в квартире находятся правоустанавливающие документы или по доверенности получают их копии и дается объявление о продаже квартиры, начинаются показы. В итоге от нескольких покупателей принимаются предоплаты, а в худшем случае квартира продается.

Нередко бывает, что мошенник и владелец жилплощади действуют в паре. Тогда проблем у них нет совсем: и нотариус для оформления доверенности может быть выбран любой, и документы на жилье подделывать не нужно – они есть в го-

товом виде. После продажи объекта хозяин через суд оспарит сделку под предлогом того, что он стал жертвой обмана, подписал не договор купли-продажи, а договор найма и т. д., и через некоторое время преступная группа начнет все сначала.

Предотвращение мошенничества. «Великие комбинаторы» пользуются тем, что еще с советских времен у людей сложилось убеждение: любой документ, заверенный нотариусом, является надежной бумагой, почти истиной в последней инстанции. Конечно, многие давно поняли, что при сегодняшней технике можно незаконно оформить документ почти любой важности. Но все же осталась часть населения, по инерции верящая официально заверенной бумажке, они-то и составляют «добычу» жуликов.

К какой бы категории людей ни относился тот, кто занимается подготовкой сделки с жильем, следует знать: любую доверенность, фигурирующую в сделке, необходимо тщательным образом проверить. Прежде всего прочитать, какие действия, согласно документу, имеет право совершать доверенное лицо. На сайте Московской городской нотариальной палаты проверить, имеется ли такое должностное лицо, и узнать адрес этого нотариуса, затем вместе с доверенным лицом следует подъехать к нотариусу, выписавшему документ. У самого нотариуса необходимо узнать, оформлял ли он эту доверенность, попросить его посмотреть печать на документе.

Доверенное лицо имеет право попросить нотариуса показать реестровую книгу, чтобы сверить реквизиты выписанной доверенности с теми, которые проставлены в имеющейся среди документов на сделку.

Если же доверенность оформлена в другом городе, можно послать туда соответствующий запрос, но лучше, конечно, отказаться от сделки. Также можно обратиться к доверителю – пусть он подтвердит, что давал доверенность на определенный объем работ и что не отменял ее (лучше, чтобы подтверждения были даны в письменном виде, например отправлены заказным письмом с подписью, удостоверенной нотариусом). Также можно поинтересоваться, по какой причине собственник жилья не может присутствовать на сделке, и если эта причина не покажется убедительной, то следует хорошо подумать, прежде чем подписывать договор купли-продажи. Недвижимость сегодня чрезвычайно дорогой товар, и вряд ли найдется много людей, которые захотят рискнуть и порекомендовать кому-либо ее продажу, тем более получение денег. Ведь сегодня практически нет таких проблем, из-за которых владелец собственности не мог бы прибыть на один из этапов сделки (тем более на ее окончательное заключение). Уважительной причиной можно считать его постоянное проживание за границей (в этом случае необходима доверенность, полученная в консульстве РФ и подписанная консулом) или в достаточно отдаленном российском городе, а также редкие частные случаи (например, продавец квартиры тяжело болен).

Продажа по принуждению. Известны случаи, когда собственник продает свою недвижимость под влиянием насилия и угроз. При наличии уголовного дела такая сделка однозначно будет признана судом недействительной, вопрос лишь в том, сможет ли владелец доказать факт соответствующего принуждения – указать нескольких свидетелей (что обычно неосуществимо: мало кто станет применять физическое насилие или угрожать в присутствии людей), аудио-или звукозапись нанесения побоев, запугивания. Проблема в том, что у собственника есть шанс вернуть свое жилье, а вот у покупателя практически нет шансов получить свои деньги обратно.

Предотвращение мошенничества. Данный способ присвоения чужих денег за проданную квартиру широко использовался в начале 90-х годов прошлого века: разгул и безнаказанность преступников весьма способствовали этому. Сейчас, конечно, это стало значительно труднее, но все же эпизоды бандитских «наездов» на владельцев жилья не являются единичными. Можно было бы утверждать, что в подобных преступлениях «виноват» Уголовный кодекс – дескать, слишком мягкое возмездие за достаточно серьезные провинности создает у некоторых людей ощущение безнаказанности. В советские времена воровство государственного имущества в особо крупных размерах каралось смертной казнью, однако все равно находились люди, присваивавшие

государственное.

В случаях, подобных описанному, нет виноватых, кроме самих преступников. Но покупатель, который обычно остается ни с чем, может предупредить подобный финал. Риелторы говорят, что поведение людей, продающих квартиру с помощью угроз или с применением физической силы, достаточно неадекватно. Необходимо не только слушать, что говорит контрагент, но и смотреть, как он это делает. Кроме того, жилье, продаваемое под влиянием насилия, обычно продается в минимально короткие сроки — на этом, конечно, настаивают преступники. Если покупатель видит, что владелец недвижимости всеми силами старается ускорить ход событий, следует как минимум насторожиться.

Мошенничество при взаиморасчетах. В день сделки покупатель недвижимости должен доставить в депозитарий деньги за квартиру (преступления, совершаемые при передаче денежных средств без использования банковской ячейки, разбирать не станем, слишком все очевидно и не требует комментариев). Понятно, что наличность всегда привлекает аферистов, особенно та, которая достается без особых проблем. У них имеется несколько способов отъема средств. Например, денежная «кукла». В этом случае среди подлинных денежных пачек покупатель принесет подделки, в которых имеются только две настоящие купюры — снизу и сверху, а между ними лишь фальшивые банкноты или нарезанная бу-

мага, края которой аккуратно окрашены в соответствующий цвет. Скажем, из 15 пачек пятидесятирублевых купюр (общей суммой 7,5 миллиона рублей) три-четыре могут быть ненастоящими. Посчитаем: в каждой пачке сто банкнот, следовательно, пачка пятидесятирублевых купюр составит 500 тысяч рублей. Умножаем на количество «кукол» и получаем 1,5–2 миллиона рублей (иногда аферисты затевают весь процесс даже из-за 20–30 тысяч рублей). В результате настоящие деньги вместе с подделками будут заложены в сейф. Когда регистрация сделки завершится, продавец придет забирать капитал и только после этого обнаружит подмену немалой части купюр. Но сделать ничего не сможет: покупатель, ничем не рискуя, скажет, что закладывал в сейф настоящие купюры, что не имеет понятия, как делаются куклы, и что вообще нужно было смотреть при взаиморасчетах.

Существуют жулики, которые в депозитарий приносят неполные пачки: вместо положенных 100 купюр будет 95, кто-то при пересчете продавцом закладываемой суммы ловко может изымать банкноты из каждой пересчитанной пачки – одним словом, «фокусников» достаточно и у каждого из них своя методика «работы» с денежными знаками.

Предотвращение мошенничества. Этот способ стар как мир: при взаиморасчетах за квартиру его начали использовать сразу, как только стали возможны сделки по купле-продаже недвижимости, – уже в начале 90-х годов прошлого века.

Нельзя утверждать, что в подобных случаях никто, кроме мошенников, не виноват. Или что сотрудники депозитария, не установившие камеры видеонаблюдения в помещении, должны нести ответственность. Необходимо помнить: мошенники играют не столько на отсутствии камер, сколько на невнимательности и непредусмотрительности людей, камера наблюдения не всегда может помочь установить преступника. Поэтому не следует искать виновных, лучше заранее продумать средства защиты от мошенничества с купюрами.

С самого начала подготовки сделки – еще при принятии от покупателя аванса – необходимо договориться об исполнении процедур, которые потребуются для защиты получаемых продавцом денег. В частности, установить, кто из сторон оплатит услугу банка, заключающуюся в проверке и пересчете купюр, принесенных покупателем: сотрудник изымет всю сумму, пересчитает ее, проверит денежные купюры в ультрафиолете. После окончания проверки он положит пачки купюр в пакет, оплетет его со всех сторон, наложит печати, наклейки. И только в таком виде деньги могут быть заложены в депозитный сейф. Такой метод позволит продавцу избежать потери определенной суммы, какой бы способ манипулирования банкнотами ни придумали мошенники (риелторы говорят, что любой жулик, готовый использовать «куклу» или изымать денежные знаки, «спрыгнет» со сделки сразу же, как только другая

сторона начнет настаивать на банковской проверке купюр).

Лжеадрес. Данной схеме мошенничества скоро уже двадцать лет, и ее жертвами становятся главным образом приезжие из других городов, которые хотят приобрести жилплощадь в Москве, или местные жители, недостаточно хорошо знакомые с «топографией» столицы. Афера заключается в следующем. Гражданин, являющийся собственником разбитой, неухоженной и поэтому недорогой квартиры в доме без капитального ремонта условно на улице Ивановской, в глухом уголке промышленного района столицы, решает продать ее намного дороже реальной цены. Для этого ему прежде всего требуется арендовать отремонтированную жилплощадь в том же, что и у него, типе дома, но в хорошем районе, где условия проживания значительно лучше, – допустим, такая квартира нашлась на улице Петровской. Главное условие аферы – необходимо, чтобы метраж обеих площадей был одинаковым, желательно до десятой доли. После этого мошенник вывешивает на улице Петровской таблички: «улица Ивановская». Затем, убедившись, что покупатель не знает ни одного, ни другого района и об Ивановской и Петровской улицах не имеет представления, приводит его в арендованную квартиру. Покупатель проверяет документы на жилплощадь (адрес, метраж, планировка – все совпадает). И, будучи уверенным, что заключает выгодную сделку, приобретает объект на Ивановской, который никогда не ви-

дел и который не стоит тех денег, что он заплатил.

Предотвращение мошенничества. Предполагается, что с введением техпаспорта на жилые помещения, в котором указывается план квартир, год постройки дома, в котором расположена квартира, а также все ее основные технические характеристики, такой вид мошенничества должен пойти на убыль.

Стоит отметить, что Москва – огромный город и практически невозможно знать в ней каждый переулок. А при виде таблички с названием улицы, где раньше бывать не доводилось, трудно не поверить глазам. Но по большому счету не верить необходимо – результаты сделки тогда будут надежнее. Проверить адрес нетрудно: достаточно поговорить с соседями по дому, в котором находится приобретаемая квартира. Или просто взглянуть на карту столицы – такая перестраховка может сохранить покупателю огромную сумму.

«Паленая» квартира. Так риелторы между собой называют жилплощадь с «темной юридической историей», на которой помимо ее собственников проживают или проживали третьи лица, возможно, имеющие право претендовать на долю в праве собственности на эту квартиру. Как такое может получиться? Приведем пример. На неприватизированной жилплощади проживают два пользователя, они родственники. Один из них временно выбыл, например отбывает срок в тюрьме, а следовательно, был снят с регистра-

ционного учета по месту жительства. Второй пользователь может приватизировать квартиру на свое имя без учета интересов выбывшего. Разумеется, пользователь, вернувшийся по отбытии наказания, должен где-то жить. В законодательстве закреплено его право вернуться в свою квартиру и вновь встать на регистрационный учет. А что ему делать, если жилплощадь уже продана? Подать в суд иск о признании сделки недействительной. Скорее всего, суд вынесет решение в пользу пострадавшего – вряд ли ему вернут всю квартиру, но долю, соответствующую той, которую он получил бы по закону, участвуя в приватизации, – почти наверняка. Понятно, что пострадают покупатели – они заплатили за новое жилье полную сумму, а суд изымет у них, причем безвозмездно, ее часть в пользу постороннего для них человека. А недобросовестному продавцу уже все равно – он уже получил свои деньги и, возможно, даже купил новое жилье, на которое у родственника нет прав. А если эта акция была его злым умыслом, чтобы не делиться с родственником (что, кстати, не такая уж редкость), то сделает все, чтобы его не нашли.

Предотвращение мошенничества. В подобных случаях можно говорить о некоторых существующих «огрехах» законодательства, но любое из законодательств несовершенно и не может предусмотреть всех аспектов жизни. Однако, следует отметить, что в настоящее время приватизировать

жилую площадь, из которой кто-то выписан в места заключения, на службу в армии, длительную заграничную командировку и т. д., невозможно без нотариального согласия на приватизацию или отказа от нее данного выписанного гражданина, поскольку все это тщательно проверяется государственными органами, которые выдают Договор передачи жилого помещения и регистрируют право собственности. Законом также закреплено и обязательное право несовершеннолетних участвовать в приватизации квартир, где они зарегистрированы, а также получать новую площадь при продаже имеющейся и т. д. Обойти эту статью закона трудно: на службу интересов детей поставлены целые организации, без которых сделку не заключишь, однако люди находят способы успешно сделать это. Поэтому не стоит предъявлять претензии законам, лучше позаботиться о том, чтобы обезопасить себя от покупки «паленой» жилплощади.

Возможность вовремя выявить этот вид мошенничества и отказаться от сделки может дать только тщательное изучение юридической истории объекта. Поход в паспортный стол или РЭУ будет правильным шагом (в РЭУ, например, можно узнать, кто на жилплощади был прописан ранее, почему выписался и не сохранил ли он права на объект), но недостаточным – необходимо попросить хозяина жилплощади получить выписку и справку о содержании правоустанавливающих документов из Единого государственного реестра

прав на недвижимость. В этих документах будут указаны многие данные, которые не имеются в других организациях. В частности, перечислены все собственники жилплощади, основания, на которых они стали собственниками, сведения об ограничении их прав залогом, арестами, договором ренты, о других обременениях квартиры, а также о судебных разбирательствах по объекту, если таковые имеют место.

Лжеалкоголик. Недобросовестный продавец, например, перед сделкой крепко выпивает, садится за руль и едет по трассе, намеренно привлекая внимание сотрудников правоохранительных органов. Его останавливают, везут на экспертизу, проводят освидетельствование, документируют факт: «находится в состоянии алкогольного опьянения» – и указывают время события. После чего мошенника забирают его подельники, промывают ему кровь капельницей и через час-два он является на сделку без признаков опьянения или похмелья. А спустя месяц, получив деньги, этот гражданин подает в суд иск о признании сделки недействительной, ссылаясь на то, что в момент ее совершения был невменяем (справка из органов – отличное доказательство). И выигрывает дело. Если в договоре купли-продажи цена квартиры указывалась по данным БТИ, мошенник, получив назад жилье, вернет покупателю (если вообще вернет) в разы меньшую сумму денег, чем в свое время получил от него. Кстати, аналогичные приемы используются, когда в качестве продав-

ца выступает лицо, состоящее на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансере или признанное судом ограниченно дееспособным.

Предотвращение мошенничества. Против такого мошенничества направлена статья Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в которой сказано, что копия вступившего в законную силу решения суда, которым гражданин ограничен в дееспособности или признан недееспособным, подлежит в трехдневный срок обязательному направлению судебными органами в орган по государственной регистрации. Эта же статья Закона обязывает органы опеки и попечительства сообщать в регистрирующий орган сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетних членах семьи собственника, оставшихся без родительского попечения. Помогает также внимательная работа риэлтора, изучающего обе стороны сделки, и строгое соблюдение технологии работы при проведении сделок. Обычно агентство предлагает ряд своих условий, настаивает на них, запрашивает документы (в частности, справки из ПНД и НД), поэтому с ним сложнее провести подобную аферу, а также проводит медицинское освидетельствование продавцов, вызывающих подозрение внешним видом

или неадекватностью своего поведения, у нарколога до и после подписания договора купли-продажи.

Использование лазеек в законодательстве. Согласно Гражданскому кодексу, незарегистрированная в установленном порядке сделка является недействительной. Однако в законе есть оговорка: если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации договора, тогда как другая сторона выполнила свои обязательства, то сделка может быть принудительно зарегистрирована по решению суда. Этой лазейкой пользуются профессиональные аферисты, убеждающие продавцов заключить договор не купли-продажи, а дарения (безвозмездный). Мотивы для этого выдвигаются разные, например мошенники могут предложить таким образом избежать уплаты налогов. И после подписания договора они отказываются выплачивать «дарителю» деньги. Естественно, обманутая сторона отказывается от государственной регистрации сделки, а «одаряемый» добивается судебного решения о регистрации договора.

Предотвращение мошенничества. Стороной, виновной в исходе сделки, можно считать самих комбинаторов и... их пострадавшего контрагента. Ведь сделка с недвижимостью – слишком дорогостоящее мероприятие, чтобы идти на поводу у незнакомых или малознакомых людей. Какие бы причины ни выдвигал покупатель для заключения, например, договора дарения вместо купли-продажи, соглашаться нельзя. Ведь законопослушному человеку не придет

в голову подменять одну сделку другой. Не нужно рисковать и пытаться решать чужие проблемы – чаще всего они надуманные и прикрывают изощренную махинацию.

Признание сделки недействительной. Это самая интеллектуальная и изощренная афера – совершение сделки с такими условиями, чтобы в дальнейшем признать ее через суд недействительной. Такие мошенничества требуют хорошей юридической подготовки со стороны исполнителя и достаточно высокого уровня интеллекта.

Расторжением договоров или признанием сделки ничтожной «промышляют» не только профессиональные мошенники, но и оборотливые продавцы. Только в Москве ежегодно регистрируется около 400 случаев признания сделок с жильем недействительными, не все они, конечно, преднамеренные, но по крайней мере половина – плод изысканий недобросовестных хозяев или мошенников.

Аферисты заранее планируют после завершения сделки подать иск о признании ее недействительной, при этом покупателю предлагаются заведомо невыгодные для него или противозаконные условия оформления (например, сокрытие факта покупки или продажи от супруги, нарушение прав третьих лиц и т. д.). В случае судебного признания сделки недействительной продавец получит свою квартиру обратно, покупатель же будет довольствоваться денежной суммой, указанной в договоре (чаще всего это сумма до одного мил-

лиона рублей, что значительно меньше рыночной, а значит уплаченной стоимости). На этой разнице и греют руки мошенники, которые «организуют» признание сделки недействительной и вновь продают объект очередному покупателю (рекорд, зарегистрированный по Москве: одна квартира проходила через процедуру признания сделки недействительной четыре раза за три года).

Порой мошенники используют и такие приемы: отыскивают представителей асоциальных элементов, которые некоторое время назад продали свое жилье за бесценок, и от имени этих обманутых подается иск. Получается как в ленинском лозунге – «грабь награбленное», при этом опустившимся людям в результате ненамного легче: формально полученная обратно жилплощадь продается еще раз, а бывшие хозяева, возможно, получают небольшую компенсацию.

Предотвращение мошенничества. Вряд ли подобный вид мошенничества имел в начале 90-х годов широкое распространение, чаще такие судебные иски инициировались налоговой инспекцией (если продавцы совершили альтернативную сделку – получили за квартиру деньги и отдали за новое жилье, а в силу малого дохода не смогли выплатить налог с продажи). А вот уже к середине прошлого десятилетия криминальные элементы осознали свою выгоду и стали достаточно активно применять практику признания сделок недействительными, но, конечно, не в пользу законного сбора налогов.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.