

## ЧТОБЫ ЖИЛЬЕ НЕ ПРИСВОИЛО ЖУЛЬЕ

*Злоумышленники среди нас*

*Раньше у мошенников существовали какие-то нравственные принципы, и поэтому они редко использовали в своих жульнических схемах пожилых людей и детей. Сегодня благородство у преступников не в моде, и они не гнушаются никакой легкой добычей, отнятой у жертвы, которая не может дать отпор из-за слабости или наивности.*

*Сегодня мы расскажем о том, какие новые схемы используют мошенники в сфере недвижимости и как себя от них обезопасить.*

### **«Улучшение» жилищных условий**

В 2020 году прокуратурой была задержана сотрудница управления соцзащиты Лопатинского района Пензенской области, попавшаяся на мошенничестве. Было установлено, что в декабре 2019 года на имя проживающей в селе Лопатино вдовы ветерана ВОВ поступила выплата на строительство или приобретение жилья. Женщина стояла в очереди на улучшение жилищных условий и получила из федерального бюджета 1,3 миллиона рублей. Злоумышленница решила воспользоваться моментом и обманула пенсионерку, продав ей собственное жилье. Она подготовила договор купли-продажи своей квартиры, после подписания которого Министерство соцзащиты перечислило на ее лицевой счет всю сумму, предназначенную на покупку жилья. Затем мошенница заключила с пожилой женщиной «обратный» договор купли-продажи, после подписания которого снова стала собственницей своей квартиры. Из полученных ранее 1,3 миллиона рублей она передала пенсионерке 1 миллион, а 300 тысяч рублей присвоила себе. По факту произошедшего было возбуждено уголовное дело в соответствии со статьей «Мошенничество, совершенное лицом с использованием своего служебного положения». Прокурор предъявил исковое заявление о взыскании в пользу потерпевшей похищенных денег.

О.Г. Кальницкая

Примерно тогда же в прокуратуру города Брянска обратились жертвы еще одной чиновницы-аферистки. В ходе проверки было установлено, что 7 лет назад начальница отдела назначения и выплаты социальных пособий Департамента семьи и социальной политики обманула трех местных жителей. Она предлагала нуждающимся участвовать в программе «Жилище», в рамках которой они якобы могли за небольшую сумму получить квартиру. Когда же чиновница получала деньги, она прерывала с жертвами все контакты. Начав расследование, районная прокуратура выяснила, что Департамент не реализовывал подобную программу, а жертвы мошенничества не стоят ни на каком учете. В общей сложности аферистке удалось похитить около 1,3 миллиона рублей, за что она получила шесть лет колонии.

Как не оказаться вовлеченным в подобную ситуацию? Для начала постарайтесь проверить всю информацию о предложениях, которые вам делают. И даже если весть о «нежданном счастье» поступает из официального органа (к примеру, из социального отдела местной администрации), поинтересуйтесь подробностями где-нибудь еще — к примеру, в приемной мэра вашего города или в районной пресс-службе. Ну а если, заподозрив неладное, вы решите выяснить подробности в прокуратуре, в худшем случае там скажут, что вы ошиблись. Ну а в лучшем, если окажетесь правы, то сможете избежать серьезных потерь.

### **«Здравствуйте, мы из газовой службы...»**

В Санкт-Петербурге полицейские задержали злоумышленников, представившихся работниками газовой службы и похитивших деньги у пенсионеров. Одна из пострадавших, 71-летняя женщина, пустила в квартиру мужчину, который предлагал установить газовую плиту, а после его ухода пенсионерка обнаружила, что из дома исчезли 170 тысяч рублей. Другая пенсионерка рассказала, что к ней пришли мужчина и женщина якобы для проверки газового оборудования. Осмотрев плиту, злоумышленники сообщили, что она неисправна, и предложили купить новую. Пенсионерка согласилась и отдала мошенникам почти 30 тысяч рублей. После этого неизвестные покинули



квартиру, заявив, что в течение часа к женщине придет мастер. В итоге никто не пришел. Но, к счастью, подозреваемых удалось задержать в ходе оперативно-розыскных мероприятий.

Как не допустить подобного рода обман? Если незнакомцы пытаются проникнуть в вашу квартиру, представляясь работниками социальной, газовой или какой-то иной службы, потребуйте через дверной глазок предъявить их удостоверения, назвать имена, фамилии и служебные телефоны. Позвоните по указанному номеру и узнайте, числится ли там такой сотрудник и какова цель его прихода.

### Завещания, которых не было

Московский уголовный розыск задержал группу мошенников, целых 10 лет занимавшихся присвоением чужих квартир по поддельным завещаниям. Мошенники вносили в архивы реестровых книг фиктивные данные о якобы ранее составленных завещаниях, прикладывая соответствующие документы. Когда нотариус открывал наследственное дело, мнимые наследники получали документы и оформляли в Росреестре право собственности. Чтобы замести следы, группировка продавала объекты недвижимости своим сообщникам, а часть квартир оформляла на детей или родственников. Когда уголовный розыск нагрянул к главарю банды, тот начал уничтожать документы, забаррикадировавшись в квартире, поэтому ее пришлось брать штурмом. В результате на 8 человек преступной группировки было заведено уголовное дело по ч. 4 ст. 159 УК («Мошенничество, совершенное организованной группой либо в особо крупном размере или повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение»).

Конечно, от подобной ситуации сложно подстраховаться. Но, если вы думаете о том, чтобы оформить завещание, проинформируйте наследников о юридических правах на его получение. Для того, чтобы вступить в наследство на основе завещания, необходимо в срок до 6 месяцев после смерти наследодателя явиться к нотариусу, у которого заведено наследственное дело, и объявить о своем желании вступить в наследство. Если завещание открыто и доступно, то но-

тариус сразу уведомит наследника о праве что-либо получить. Когда истечет полугодовой срок, его снова вызовут для оформления необходимых документов.

### **Сдаете квартиру? Присматривайте за жильцами**

Что обычно волнует тех, кто сдает жилье? Чтобы арендаторы ничего не испортили и не сломали, вовремя платили и не мешали соседям. Однако мошенники способны на более серьезные поступки — к примеру, оставить владельца без собственной жилплощади.

Как они проворачивают такие дела? Аферисты снимают квартиру, вносят плату за несколько месяцев вперед, подделывают документы и продают жилплощадь. Жительница Подмосковья сдала свою квартиру симпатичной молодой паре, которая внесла плату вперед и дала обещание сделать ремонт и «красивую перепланировку», так как молодые люди якобы были архитекторами. Владелица квартиры на радостях не заглядывала в сданную квартиру 4 месяца, а затем, решив провести жильцов, увидела на собственной двери незнакомый замок. Женщина позвонила в дверь и столкнулась с незнакомцем, который сообщил ей, что купил эту квартиру пару месяцев назад. Когда правоохранительные органы начали расследование, выяснилось, что при сдаче квартиры в аренду женщина дала лжеархитекторам доверенность на перепланировку, которой они и воспользовались при продаже чужой квартиры.

Конечно, не стоило давать незнакомцам доверенность. Ведь с таким документом можно совершить любую сделку с имуществом и получить за проданное жилье деньги.

Как же распознать аферистов-квартиросъемщиков? Обязательно требуйте документы у тех, кому собираетесь сдать жилье, а затем непременно снимите копии и оставьте их у себя. Для того, чтобы надежно себя обезопасить, предложите будущим жильцам составить письменный договор аренды в агентстве: мошенники точно откажутся от его оформления. Кроме того, аферисты обычно хотят «сделать все побыстрее», и при этом их мало интересует местоположение дома, ближайшая инфраструктура, транспорт и соседи. По-



сколько лже-арендаторы не собираются надолго оставаться в квартире, они не станут перевозить сюда много вещей. Поэтому стоит примерно через неделю после сдачи жилья навестить их под предлогом «Как разместились? Все ли в порядке?». Если вам предлагают оплату за несколько месяцев вперед и просят «не досаждать визитами», скорее всего, вашу бдительность хотят усыпить.

Чем еще можно подстраховаться? Можно проверить у арендаторов не только паспорта, но и другие документы, поинтересоваться местом работы или учебы, попросить трудовой договор, заключенный на работе. Чтобы удостовериться, что потенциальные квартиранты имеют постоянный и достойный доход, потребуйте у них справку с места работы. Даже если арендаторы не мошенники, это все равно пригодится для понимания того, насколько они платежеспособны.

Время от времени стоит наведываться в квартиру, чтобы проверить ее состояние и удостовериться, что там проживают именно ваши арендаторы. Не надо бояться побеспокоить людей. В конце концов, это ваше жилье, а о встрече можно договориться предварительно.

Если хотите больше страховки, в Росреестре можно поставить специальный «маячок» на возможные противоправные действия в отношении квартиры. И тогда при попытке любых регистрационных действий в направлении вашего жилья вы сразу узнаете об этом. Порядок постановки такого «маячка» можно узнать по телефону Росреестра или при обращении в МФЦ. Также через Росреестр можно подать заявление, запрещающее любые сделки с вашей недвижимостью с участием других лиц.

### **Покупаем жилье: на что обратить внимание?**

Очень низкая цена. Стоимость ниже рыночной – самая распространенная уловка, на которую недобросовестные граждане пытаются поймать наивного покупателя. Если вы встречаете предложение с огромной скидкой, следует сразу насторожиться, ведь обычно при продаже недвижимости человек планирует получить максимально возможную выгоду,

и серьезно снижать цену не входит в его планы. Конечно, не всегда низкая цена свидетельствует об афере: бывают ситуации, когда человек вынужден расстаться с недвижимостью в кратчайшие сроки, поэтому назначает минимальную цену.

Почему цена на квартиру может быть реально заниженной? Если жилье расположено, например, с видом на городскую свалку или имеет дефекты, или неудобные тонкости в документах. Но в настоящее время даже в таком случае встретить жилье со скидкой ниже рыночной стоимости более 15% практически невозможно. Чаще всего мошенники оперируют аргументами: «лишняя квартира, хочется побыстрее продать», «уезжаем жить за границу» или вообще маскируются под дурачков, чтобы усыпить бдительность покупателя и включить его жадность.

Сделка без собственника. Выше уже было сказано о том, что не стоит приобретать жилье по доверенности. Сама по себе доверенность – это не повод усомниться в честности продавца. Ведь существует великое множество ситуаций, когда человеку некогда заниматься продажей собственной квартиры, и он оформляет нотариально заверенный документ на близкого, чтобы тот выполнял представительские функции.

Что должно насторожить? Получив доверенность, обязательно попросите, чтобы вам предоставили возможность пообщаться с собственником жилья по телефону или видеосвязи (если он живет за границей или постоянно находится на работе). Если вам сообщают, что «такое сложно» или «невозможно», скорее всего, вы столкнулись с мошенниками. Если же собственник не может приехать на сделку, проживая в том же городе, — это вдвойне должно насторожить вас. Мошенник может соврать, что собственник «в командировке» или «в отпуске» – в этом случае покупателю рекомендуется дожидаться его возвращения или же поискать другой вариант жилья. Конечно, бывают люди, которые работают вахтами по полгода, но их процент по отношению к количеству недобросовестных личностей куда меньше. В таком случае лучше подождать, когда потенциальный продавец вернется и собственноручно заверит сделку.

**Олеся КАЛЬНИЦКАЯ,**  
юрист, адвокат.