



НОУ «Учебно-кадровый центр «Выбор»

Реферат по теме:
**«Мошенничество
на рынке недвижимости»**

Выполнил: Миронов А.А.

Проверила: Болотникова Т.Д.

2006

Оглавление:

1. Введение	2
2. Определение мошенничества по Уголовному Кодексу РФ.....	3
3. Наиболее распространенные способы мошенничества.....	4
4. Заключение.....	20
5. Материалы для подготовки	21

Введение

К сожалению, до сих пор находятся доверчивые или рассеянные люди, которые становятся жертвой мошенников, занимающихся обманом при совершении сделок купли-продажи жилья. Знание способов мошенничества на рынке недвижимости и методов борьбы с аферистами поможет избежать неприятностей.

Тема мошенничества на рынке недвижимости волнует абсолютно всех граждан, желающих продать, купить или обменять жилье. Итак, явление – аферы на рынке недвижимости. Как показывает практика работы агентств по работе с недвижимостью и правоохранительных органов, в среднем каждый двадцатый участник рынка недвижимости является потенциальной жертвой (потерпевшим) – именно такую часть сделок организуют и проводят в этой сфере бизнеса профессиональные преступники, работающие изобретательно, вдохновенно и по-крупному. Ведь недвижимость и строительство – весьма денежные сегменты рынка, к тому же участниками сделок являются не только бизнесмены и крупные организации, имеющие серьезную юридическую поддержку, но и простые граждане, которых легче всего обмануть. Поэтому операции с квартирами, домами, нежилыми объектами, притягивают к себе, как магнит кидал, вымогателей и откровенных бандитов. Сами себя они называют фармазонами.

На языке Уголовного кодекса РФ, введенного в действие с 1 января 1997 года, их деяния попадают под статью 159 УК РФ (10 лет лишения свободы с конфискацией имущества). Однако строгое наказание для преступников не препятствие, ведь рискнув можно «срубить» до 100 тысяч долларов за 2-3 недели, стоит только найти «лоха» – доверчивого и юридически безграмотного гражданина и очень умело его «развести», то есть войти в доверие и обмануть.

Самое большое количество случаев мошенничества на рынке недвижимости зафиксировано с 1993 по 1996 гг. – в это время цены на рынке резко поднялись, и даже неликвидные объекты можно было продать по невероятно высоким ценам.

С 1996 до 2002 года мошенничество стало менее серьезной проблемой, так как была введена новая система регистрации прав собственности на недвижимость, и аферистам удалось провести лишь 3% от числа совершенных сделок. Это связано с тем, что участники рынка недвижимости стали более осторожными и предусмотрительными, большинство из которых обращались к специалистам в риэлтерские компании, у сотрудников которых повысилась квалификация и ответственность. Конечно, есть исключения, но они только подтверждают общую тенденцию.

Однако в период с 1996 до 2002 года мошенниками были разработаны новые схемы обманов, преступники стали все чаще использовать пробелы и не состыковки в жилищном и гражданском законодательствах, а также продолжать делать ставки на юридическую безграмотность граждан. Таким образом, в 2002 году случаев мошенничества на рынке недвижимости вновь стало значительно больше. Этому способствовал ряд следующих факторов. Отмена 8 февраля 2002 года лицензирования риэлтерской деятельности привела к открытию большого количества риэлтерских фирм-однодневок, к тому же возросла покупательская активность населения.

С конца 2002 года и по сегодняшний день случаев мошенничества на рынке недвижимости стало несколько меньше. Этому способствовала введенная в действие новая система регистрации юридических лиц. В соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» и Постановления Правительства РФ от 17 мая 2002 г. № 319 «Об уполномоченном федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц», полномочия по регистрации юридических лиц, создаваемых с 01 июля 2002 года, переданы Министерству РФ по налогам и сборам, которое теперь совмещает функции регистратора вновь создаваемых юридических лиц и осуществления налогового контроля над финансовой деятельностью тех же самых организаций.

Определение мошенничества по Уголовному Кодексу РФ

Так что же такое мошенничество и чем оно грозит? Обратимся к ст. 159 Уголовного кодекса РФ, где сказано, что:

Мошенничество есть хищение чужого имущества или приобретение права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием. Оно наказывается штрафом в размере до ста двадцати тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до одного года, либо обязательными работами на срок до ста восьмидесяти часов, либо исправительными работами на срок от шести месяцев до одного года, либо арестом на срок от двух до четырех месяцев, либо лишением свободы на срок до двух лет.

Мошенничество, совершенное группой лиц по предварительному сговору, а равно с причинением значительного ущерба гражданину наказывается штрафом в размере до трехсот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до двух лет, либо обязательными работами на срок от ста восьмидесяти до двухсот сорока

часов, либо исправительными работами на срок от одного года до двух лет, либо лишением свободы на срок до пяти лет.

Мошенничество, совершенное лицом с использованием своего служебного положения, а равно в крупном размере наказывается штрафом в размере от ста тысяч до пятисот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного года до трех лет либо лишением свободы на срок от двух до шести лет со штрафом в размере до десяти тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до одного месяца либо без такового.

Мошенничество, совершенное организованной группой либо в особо крупном размере наказывается лишением свободы на срок от пяти до десяти лет со штрафом в размере до одного миллиона рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до трех лет либо без такового.

Наиболее распространенные способы мошенничества

Следует отметить, что практически все сделки купли-продажи квартир возвратны, причем претензии можно предъявлять в течение 3-х лет. Если есть малейшее нарушение в оформлении документов или ущемлены права граждан, любой грамотный юрист сможет доказать незаконность сделки. Так что если даже человек приобрел или продал квартиру добросовестно, то это еще не значит, что такая сделка в будущем не будет признана недействительной. К наиболее распространенным способам мошенничества относятся:

1. Подделка документов. В процессе заключения и оформления сделки купли-продажи квартиры приходится иметь дело с большим количеством разных документов. Именно они служат основанием для совершения сделки, и именно с ними связаны разнообразные способы мошенничества. К наиболее часто встречающимся способам подделки документов относятся:

- **переклейка фотографии** (подобную подделку внимательный гражданин может выявить сам, обратив внимание на несовпадение выдавленных букв на паспорте и на фотографии, на написание реквизитов документа не специальными черными чернилами, а иными, на нечеткость самой фотографии и пр.);
- **использование листов различных паспортов в паспорте одного гражданина** (в таких поддельных документах, как правило, не совпадают серия и номер паспорта на страницах, что внимательный гражданин также способен выявить самостоятельно);

- **поддельные штампы прописки в паспортах** (характерными признаками данного способа подделки являются нечеткость самого штампа прописки, несовпадение адреса прописки и номера отделения милиции, отсутствие штампа выписки с другого адреса или несовпадение адреса выписки и номера отделения милиции, на территории которого находится квартира);
- **использование смонтированных ксерокопий документов**, удостоверяющих личность;
- **использование загранпаспортов**, в которых не указан адрес прописки;
- **предъявление фальшивых платежных документов;**
- **предъявление фальсифицированных правоустанавливающих документов**, подтверждающих владение квартирой.

2. Лжедоверенности. Из всех видов доверенностей, предусмотренных действующим законодательством (общая, специальная, разовая, в порядке передоверия, хозяйственная), мошенники манипулируют чаще всего со специальной (Иванов доверяет Петрову продать квартиру, принадлежащую первому, для этого собрать справки, поставить подпись у нотариуса, пройти регистрацию, получить деньги и т.д.), разовой (для совершения одного юридически значимого действия, например, приватизации), а также хозяйственной. Во всех указанных случаях возможны две разновидности афер.

- **В момент выдачи доверенность подлинная.** Владелец недвижимости действительно ставит свою подпись под доверенностью, но впоследствии (когда идет регистрация сделки) ее отменяет, либо умирает (естественной смертью), либо признается в судебном порядке умершим (умирает "юридически"). Кроме того, часто встречается афера, получившая название "Доверенность, подписанная левой рукой". Продавец недвижимости вступает в преступный сговор с аферистами, они вместе идут к любому нотариусу, и продавец дает на имя одного из мошенников генеральную доверенность на право распоряжения своей квартирой. Но при этом, чтобы в дальнейшем утверждать, что доверенностей никому не давал, продавец подписывает ее "левой рукой", то есть таким образом, чтобы впоследствии, судебно-почерковедческая экспертиза признала, что подпись выполнена другим лицом (фармазонам очень хорошо известна эта техника, и они быстро разъясняют ее продавцу). При такой "подлинной" доверенности квартира продается "лоху". Он вселяется в нее, а через несколько месяцев на пороге появляется продавец, утверждающий, что он квартиру не продавал, доверенности не подписывал, а был в

отъезде. После судебного разбирательства "лох" оказывается без квартиры и без денег, а продавец ищет нового покупателя ...

- **Доверенность заведомо фальшивая.** В этом случае документ либо грубо фабрикуется (например, в Москве все необходимое, т.е. нотариальный бланк, печать нотариуса, образцы подписей последних, голографическую наклейку и специальные чернила, можно купить на 100-150 у.е. или сделать заказ под ключ), либо мошенники вступают в преступный сговор с помощником или исполняющим обязанности нотариуса и добиваются занесения записи о выданной доверенности в соответствующий реестр (такая "липа" пройдет стандартную проверку на подлинность). Кроме того, на практике часто встречаются лжедоверенности, заверенные не нотариусами, а должностными лицами, имеющими на это право (консульские, из мест лишения свободы, из лечебных учреждений и т.д.). Правда, такие доверенности сразу вызывают подозрение в подлинности, однако мошенники не гнушаются ими.

3. Лжезавещание, или мнимая смерть владельца. Это одно из последних изобретений мошенников при продаже чужой недвижимости. Фабрикуются фальшивые свидетельства о смерти на живого человека, который, уезжая на длительный срок, сдаёт свою квартиру фармазонам (при этом они заплатили вперед). Мошенники вписывают данные хозяина в бланк свидетельства о смерти, фабрикуют завещание и обращаются в государственную нотариальную контору за свидетельством о праве на наследование квартиры, которое через полгода вступает в силу. Затем аферисты продают жилплощадь первому, попавшему в их сети доверчивому покупателю. Представьте, каково было хозяину квартиры, когда он вернулся и узнал, что он уже давно умер, а в его квартире проживают чужие люди.

4. Мошенничество с недвижимостью «на исходе». Некоторые виды мошенничества, еще применимые сегодня, можно надеяться, «доживают последние дни». Так, например, мошенничества с неприватизированными квартирами после окончания приватизации (в 2010 году) должны остаться в прошлом. Один из видов такого мошенничества, несмотря на множество необходимых для него совпадений, встречается не так уж редко. Для мошенничества требуется неприватизированная квартира, хозяин которой длительно отсутствует (например, не живет в ней или уехал за границу). Другое неперемное условие – оставленный в квартире паспорт. Как ни странно, такое случается нередко – например, для поездки за границу достаточно заграничного паспорта, поэтому обычный паспорт люди часто оставляют дома. Такой набор совпадений приводит к большим неприятностям: воры,

которые часто в курсе всех происходящих приездов/отъездов, могут воспользоваться забывчивостью хозяина квартиры. Если воры находят этот паспорт (или даже специально за ним и залезают в чужие апартаменты), то у мошенников есть возможность, переклеив фотографию, приватизировать эту квартиру, а затем продать. При этом такую операцию можно проверить только с неприватизированной квартирой, ведь при приватизации копия паспорта остается в Росрегистрации, а значит, для мошенников увеличивается риск попасться при регистрации сделки. Естественно, для того, чтобы достичь желаемого, мошенникам приходится идти на некоторые хитрости. В частности, ни в коем случае никто не должен увидеть ксерокопию паспорта с вновь вклеенной фотографией жулика. Обычно ксерокопию паспорта требуют в крупных агентствах, поэтому мошенники для проведения сделки пользуются услугами мелких риэлтерских фирм. После того, как сделка состоялась, найти мошенника практически нереально. Нельзя сказать, что указанные случаи бывают очень часто, но такие преступления есть и распутать их очень сложно.

5. Продажа объекта по дубликатам документов. В этом случае мошенники представляются хозяину покупателями или сотрудниками риэлтерской компании и требуют, якобы, для проверки копии правоустанавливающих документов, иногда обманным путем завладевают паспортом продавца и получают дубликаты необходимых документов. В дальнейшем осуществляют поиск настоящего покупателя и совершение сделки с ним, минуя хозяев. Иногда для этих целей фабрикуются доверенности.

6. Лжеоформление сделок. Согласно ст. 131 и 164 ГК РФ любые сделки с передачей прав на недвижимое имущество (купля-продажа, мена, дарение, деление долей, ипотека, рента, вступление в права наследования и др.), а также их расторжение подлежат государственной регистрации, и только с момента таковой сделка считается совершенной и вступившей в силу. В 1992-1999 гг. госрегистрация проходила в разных субъектах Федерации по-разному: муниципальные власти сами устанавливали ее порядок и стоимость, вели обособленные реестры прав собственности на недвижимость. Однако с введением в действие с 01.02.98 г. Закона РФ "О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" установлен единый порядок регистрационных действий на территории РФ. Граждане, участвующие в сделках, вольны выбирать, какой путь избрать: нотариальное оформление совершается быстрее (его регистрация идет 5-10 рабочих дней), но оно существенно дороже: необходимо оплачивать госпошину в размере 1,5% от суммы, указанной в договоре. Процедура регистрации "по-новому" совершается дольше – до 30 календарных дней, и госпошлина за нее составляет в Москве 2,4 МЗП с каждого участника сделки. В этом случае граждане, участвующие в сделке, не идут к нотариусу, а являются непосредственно в пункт

регистрации (уполномоченный орган юстиции). В связи с тем, что процедура регистрации сделок до конца еще не отрегулирована, мошенники успешно "ловят рыбку" в мутной воде несостыковок и накладок в работе вышеуказанных муниципальных органов. В 2000 году лжеоформление стало своего рода "хитом сезона" среди афер с жильем – по городу Москве количество обманов граждан при регистрации возросло в 4-5 раз, и эта тревожная тенденция будет, несомненно, присутствовать на рынке и в последующие годы. Так что давайте разберемся со схемами лжеоформления более подробно. По "месту совершения" подобные аферы подразделяются на "лженотариальные действия", по типам потерпевших – лжерегистрация "прав покупателя" с получением с него денег или подлинная регистрация прав последнего, но с одновременным обманом продавца. Термины "продавец" и "покупатель" трактуются здесь и далее в более широком смысле как лица, соответственно получающие денежные средства (арендатор, инвестор, будущий владелец расселенной коммуналки, гражданин, совершающий обмен с улучшением, и т.д.).

- **Лженотариальное оформление.** В этом случае для оформления сделки с участием клиента мошенники пользуются липовыми печатями нотариусов или даже открывают лженотариальную контору. Нотариус может быть и подлинный, но аферисты очень технично подведут вас к его двойнику (мошенники-асы делают это прямо в стенах настоящей нотариальной конторы). Конечно, это "грубая работа" – такие действия легко выявляются при проведении комплексной экспертизы сделки. В последнее время фармазоны все чаще вступают в преступный сговор с помощниками или исполняющими обязанности нотариусов (а иногда, если сделка "жирная", и с самими нотариусами), и в журнале регистрации нотариальных действий "появляется" соответствующая запись. В соответствии со смыслом Закона РФ от 21.07.1997 г. № 133-ФЗ, регламентирующего порядок государственной регистрации, после 01.02.1998г. нотариальное оформление сделок с недвижимостью (за исключением договоров аренды, залога, ипотеки и ряда других) в принципе не требуется, поэтому если "лженотариальный" правоустанавливающий документ был должным образом зарегистрирован (аферисты не захотели или не смогли обмануть клиента именно на этом этапе собственно регистрации), то суд может признать сделку состоявшейся и право зарегистрированным. Поэтому в 1999-2001 гг. количество мошенничеств по схеме "лженотариус" сократилось (точнее говоря, аферы плавно "перетекли" собственно в лжерегистрацию).
- **Лжерегистрация.** Сущность этих мошеннических действий состоит в том, что клиент (в рассматриваемом случае покупатель), доверившись аферистам (очень часто после

прохождения подлинного или хорошо знакомого жертве нотариуса), либо дает фармазонам доверенность на право регистрации сделки (последние уверяют "лоха", что это – пустая формальность), либо участвует в регистрации, совершенно не вникая в суть происходящих действий. После окончания лжерегистрации (через 8-30 дней) мошенники вручают жертве "документы", внешне очень похожие на необходимые, и получают с покупателя деньги. Продавца в этом случае обманывают несколько иначе. Покупатель (или лжепокупатель, вступивший в преступный сговор с аферистами) сдает в присутствии продавца деньги на ответственное хранение в банк, после чего регистрация проводится надлежащим образом (объект уже находится в собственности покупателя), а деньги продавца мошенники снимают без его участия (чаще всего завладевают паспортом, переклеивают фотографию или вступают в преступный сговор с работниками банка). Когда несчастный продавец приходит получать свои кровные, кассир или клерк говорят ему: "Позвольте, вы час назад у нас уже деньги сняли ...". Иногда на практике встречаются более "грубые" варианты подобных схем: в банк для снятия с ответственного хранения предъявляются откровенно фальшивые регистрационные документы (согласно типовому договору с клиентом банк не обязан проверять подлинность последних).

7. Компьютерные аферы с базами данных. В отдельных регионах Российской Федерации (в Москве – до 1.04.1994 г. и в январе – мае 2000 года) мошенники при помощи хакеров внедрялись в компьютерные базы данных собственников жилья и не только считывали, но и вносили изменения (например, настоящим владельцем квартиры являлся Иванов, а данные в базе "перебивались" на Петрова, от имени которого жилплощадь и продавалась). В настоящий момент регистрирующие органы предпринимают меры, чтобы случаи в принципе исключить, но определенное количество "мин замедленного действия" компьютерными аферистами было все-таки установлено.

8. Лжеадреса. Рынок купли-продажи жилой недвижимости не стоит на месте. Изменяются условия купли-продажи квартир, изменяется законодательство в сфере недвижимости. Многие мошеннические схемы, популярные несколько лет назад постепенно уходят в прошлое. После введения технических паспортов, исчез такой вид мошенничества как перестановка номеров квартир и домов. При продаже квартиры мошенники приводили покупателя на просмотр не в реальную квартиру, а в другую (например, в съемную в том же доме) с подставным номером, совпадающим с номером настоящей. Бывали случаи подмены номеров домов. Таким образом, жулики продавали недвижимость в плохом состоянии (например, после пожара или в аварийном состоянии) по цене нормального ликвидного

жилья. Теперь в техпаспортах, необходимых для проведения сделки, обязательно указывается план и состояние квартиры, поэтому такой вид мошенничества утратил смысл и больше не встречается. Но наиболее часто лжеадреса встречаются при сделках с загородной недвижимостью: клиенту показывают роскошный коттедж по адресу: Деревня Гадюкино, улица Советская, дом 60А, а документы оформляют на старый дом (просто 60) или даже на подсобное помещение, в котором жили строительные рабочие, этот особняк возводившие.

9. Получение авансов. Мошенников, работающих по этим схемам, риэлтеры называют "авансовиками": например, жертва дает "продавцу" недорогой квартиры аванс, а тот благополучно скрывается, обобрав аналогично еще десяток человек. Основные признаки этой незамысловатой аферы: явно заниженная цена объекта, требования большего аванса, чем принято на рынке (нормальными считается сумма 500-2000 долларов за продаваемую квартиру или дачу и 2-5 тысяч долларов за расселенную коммуналку, дорогой коттедж или нежилое помещение), всяческое "оттягивание" продавцом момента оформления и окончательного расчета (чтобы собрать побольше клиентов). Другая разновидность "авансовой работы" (правда, привлечь организаторов этой схемы к уголовной ответственности по ст. 159 УК РФ не удастся) – "беспроцентный кредит у населения", когда деньги берутся, незаконно удерживаются и отдаются человеку назад минимум через 2-3 месяца. Подобное злоупотребление чаще всего совершают девелоперские фирмы. Самый худший случай, с которым вы можете столкнуться, – фирма просто соберет деньги с нескольких человек и ее организаторы скроются. Скорее всего, агентство занимается "прокручиванием авансов", и после окончания срока договора с вами деньги будут возвращены под сознательно сфабрикованные обстоятельства "форс-мажор". Третья разновидность работы "авансовиков" (правда, уже в сговоре с бандитами) такова: жертве, которая имеет какие-то деньги, но явно не способна за себя постоять, дается аванс (оформляется, кстати, как задаток), а потом указанная сумма выбивается в двух-десятикратном размере под разными надуманными предлогами по принципу "была бы спина, найдется и вина".

10. Куклы различных видов. Главный принцип работы фармазонов-кукольников: "Ловкость рук – и никакого мошенничества". Если жертва пожелает организовать расчеты вне банка (чаще всего жертву в этом случае приглашают в специально снятый на несколько дней или даже часов роскошный "офис"), то в ход идут "супердоллары" (для продавца), либо фальшивый детектор валют (деньги покупателя через него пропускают, машинка начинает противно пищать (фальшивка!), и тут же разгневанные продавцы вызывают "милицию", т.е.

переодетых в форму сообщников). Еще один распространенный прием "кукольников" - подмена настоящих документов на фальшивые. Завладевая, таким образом, подлинными документами, мошенники успешно реализуют квартиры, минуя настоящих владельцев.

До февраля 1998 года все сделки по отчуждению недвижимого имущества подлежали обязательному нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Однако с вступлением в силу с 31.01.98 Закона РФ № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон 122-ФЗ) обязательное нотариальное оформление подобных сделок было отменено, за исключением случаев, прямо указанных в законе.

Единственным доказательством собственности субъекта на недвижимое имущество стала государственная регистрация права и сделки, которую в соответствии с Законом 122-ФЗ осуществляют учреждения юстиции – регистрационные палаты.

Согласно статьи 165 ГК РФ несоблюдение нотариальной формы сделки или требования закона о ее государственной регистрации влечет ничтожность. Однако в частях 2 и 3 указанной статьи законодательство предусмотрело возможность избежать недействительности незарегистрированных сделок. Если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, а другая, получив исполнение, уклоняется от государственной регистрации либо нотариального удостоверения, то подобная сделка может быть зарегистрирована принудительно по решению суда, либо признана судом действительной по иску стороны, исполнившей сделку, и в этом случае последующая регистрация не требуется.

11. Договор дарения. Этой лазейкой в законодательстве активно пользуются профессиональные аферисты, предлагающие продавцам вместо договора купли-продажи заключить договор дарения. Мотивируется это различными объяснениями: избежать взаимоотношений с налоговой инспекцией, конфликтными отношениями в семье и т.п. На самом деле злой умысел состоит в том, чтобы заключить договор дарения в надлежащей форме и отказаться выплачивать «дарителю» (на самом деле продавцу) какое-либо исполнение (деньги или другое жильё в случае обмена). Естественно, что обманутый «даритель» отказывается в этом случае от государственной регистрации сделки, а «одариваемый» (аферист-покупатель) добивается судебного решения РФ. Такую аферу мошенники проделывают, используя тот факт, что в договоре купли-продажи обычно указывается сумма меньшая, чем реально передаваемая: после подписания такого договора мошенник-покупатель предлагает продавцу «балансовую» стоимость. При этом разница между реальной и балансовой стоимостью не возвращается, а сделка купли-продажи,

формально покупателем исполненная, принудительно регистрируется. Если покупатель предлагает оформить договор дарения, вместо купли-продажи или просит подтверждение получения балансовой суммы по договору до проведения окончательных расчетов, то, возможно, пред нами мошенник.

12. Сделки с «паленой» недвижимостью. Покупателю предлагают (в большинстве случаев по заниженной цене) "паленые" объекты – квартиры, комнаты или дома, против бывших владельцев которых были совершены насильственные действия (владельцы освободили жилплощадь в "добровольно-принудительном" порядке, т.е. под воздействием шантажа или угроз, насильственно удерживаются или пропали без вести). В таких случаях "продавцом" обычно работает преступная группировка (бандиты совершают насильственные действия, аферисты "паленую" недвижимость отмывают, коррумпированные чиновники обеспечивают быстрое оформление и прикрытие). В большинстве случаев преступники не решаются сразу предложить такой вариант покупателю – сначала проходит "отмывка", т.е. объект переоформляется (иногда два раза, чтобы замести следы) на "добросовестного приобретателя" – т.е. "чистого" и живого гражданина, вступившего с ними в преступный сговор. Предыстория сделки выясняется, к сожалению, уже после того, как аферисты получили деньги.

13. Сделки с юридически грязной недвижимостью. Под термином "грязные", в отличие от "паленых", мошенники подразумевают те объекты, которые отягощены юридическими запрещениями или неисполненными обязательствами, как наложенными государственными органами (следственный, судебный или прокурорский арест, отказ в регистрации прав и т.д.), так и гражданскими (семейный, наследственный или жилищный спор, залог, рента, броня, ущемление прав несовершеннолетних и ряд других). Такие варианты предлагаются покупателям либо по подложным документам, либо с мнимым урегулированием имущественных прав (арест или запрещение "снимаются" через суд). Иногда к фармазонам обращаются "загнанные в угол" собственники объектов, которые не могут распорядиться своей "грязной" недвижимостью законным путем, в связи с чем, готовы уступить объект аферистам за мизерную цену, или берут мошенников "в долю", чтобы те урегулировали спор. Очень часто такие противозаконные действия собственников заканчиваются весьма плачевно для них: фармазоны скрываются с деньгами владельцев или подставляют последних под разборки с обманутыми покупателями "грязных" квартир.

14. Намеренное утаивание информации, позволяющей расторгнуть уже заключенную сделку в ущерб покупателю квартиры. Например, в квартире может проживать человек, который состоит на учете в психоневрологическом диспансере, или пациент наркодиспансера — алкоголик либо наркоман. Вы, не зная об этом, покупаете квартиру, а через некоторое время родственники этого человека отправляются в суд со справкой о его невменяемости и расторгают сделку. При этом суд, конечно, принимает решение о том, что покупателю квартиры должны вернуть уплаченные за нее деньги. Но, во-первых, сумма, указанная в договоре купли-продажи квартиры, как правило, намного меньше той, которая реально была за нее уплачена. А во-вторых, нет никакой уверенности в том, что даже эта сумма будет вам возвращена. Дело в том, что сделки, совершенные с «психами», алкоголиками, наркоманами, могут опротестовываться в течение десяти лет. За это время уплаченные вами деньги будут потрачены. Не меньше хлопот может доставить и покупка квартиры, в которой проживал человек, отбывающий наказание в местах лишения свободы. Когда такой человек садится в тюрьму, то он выписывается из квартиры, но при этом права на проживание в ней не теряет. Подобную квартиру вполне могут продать вам, и только по прошествии нескольких лет спокойной жизни вы вдруг обнаружите, что купили «коммуналку». А сосед ваш только что вернулся из заключения и никуда выезжать не собирается.

15. Обман по договору. Такая афера обычно легко проходит с простыми бабушками и дедушками. Маклер заключает с ними договор о продаже квартиры. При этом — «чтобы процесс пошел быстрее» — оформляет недвижимость клиента на себя. После этого квартира тут же продается, а у пенсионеров начинаются проблемы. Оказывается, что в умном договоре отсутствует пункт о материальной ответственности маклера, поэтому мошенник без зазрения совести исчезает с деньгами, а когда к нему приходит милиция, честно во всем признается: «Да, все деньги я потратил, но обязательно отдам, когда смогу». Доказать вину такого маклера нереально, потому что аферист показывает настоящий договор с доверенностью.

16. Продажа квартиры по сговору нескольких лиц. Рассмотрим наиболее распространенные случаи таких продаж.

- Довольно часто подаются иски о признании договора купли-продажи квартиры недействительным — как сделки, совершенной под влиянием насилия и угроз. Продавец квартиры заранее договаривается с родственниками или знакомыми об определенном поведении на суде, затем продает квартиру и спустя некоторое время

подает в суд иск о признании договора купли-продажи недействительным на том основании, что он совершил сделку под влиянием угроз со стороны тех лиц, с которыми он заранее договорился. На суде, естественно, «жертва» и «принуждающий к совершению сделки» действуют сообща и разыгрывают спектакль. Исход дела зависит от того, насколько правдоподобно это будет происходить и удастся ли убедить суд в том, что дело обстояло именно так.

- При продаже квартиры, являющейся общей совместной собственностью супругов, необходимо согласие второго супруга. Однако вполне реальна ситуация, когда супруги решают «нажиться» на продаже квартиры и заранее договариваются о совместных действиях. Допустим, квартира была куплена в период брака, но оформлена на одного из супругов, и второй в ней не прописан. Если в паспорте супруга-продавца стоит штамп о регистрации брака, то нотариус обязательно потребует согласия на сделку второго супруга. Однако паспорт можно «потерять» и взамен получить «чистый», без штампа о регистрации брака. В этом случае после совершения сделки второй супруг может подать в суд иск о признании сделки недействительной на том основании, что у него не спросили согласия, а он был против. В итоге суд все вернет на свои места, а покупателю будут возвращены (возможно) деньги в сумме, оговоренной в договоре купли-продажи.

17. Признание недействительными сделок вследствие недееспособности либо частичной недееспособности участников. Категорию недееспособных или частично недееспособных участников сделки можно разделить на две группы:

- Во-первых, полностью недееспособные (это, прежде всего лица, которые вследствие психического расстройства не могут понимать значения своих действий или руководить ими), а также малолетние граждане. Сделки, приведшие к нарушению их прав, объявляются ничтожными.
- Во-вторых, несовершеннолетние, ограниченно дееспособные, а также граждане, находящиеся в момент совершения сделки в состоянии, когда они не были способны понимать значение своих действий и руководить ими. Сделки с участием данной группы лиц могут быть признаны оспоримыми.

Рассмотрим более подробно схемы признания сделок недействительными с «участием» всех перечисленных категорий:

Полностью недееспособные граждане (ст.29, 171 ГК РФ)

Сделки с недвижимостью признаются недействительными в случае решения суда о признании гражданина полностью недееспособным в результате душевной болезни, неврологического расстройства, травмы или врожденного слабоумия, причем решение суда должно состояться до попытки такого лица совершить сделку. Дееспособность можно легко проверить через канцелярию районного суда и психодиспансер.

Малолетние – лица, не достигшие 14 лет (ст.28, 172 ГК РФ)

Признание недействительными сделок, при совершении которых были ущемлены законные права малолетних и несовершеннолетних – весьма распространенное в судебной практике явление, ведь гражданское законодательство устанавливает специальные правила для реализации прав ребенка на жильё. В соответствии со ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции от 11.08.1994 г.) малолетний или несовершеннолетний гражданин не может быть лишен права участия в приватизации жилплощади, где он является пользователем (зарегистрирован). Кроме того, для совершения всех сделок и административных действий (например, обмена) с жилыми помещениями, где проживают лица, не достигшие 18 лет, требуется разрешение органов опеки и попечительства. В соответствии со ст. 60, 137, 147, 153 Семейного кодекса родители, усыновители, опекуны (попечители для несовершеннолетних) не вправе совершать от имени детей любые сделки по отчуждению принадлежащего последним недвижимого имущества, влекущие отказ ребенка от принадлежащих ему прав или уменьшению самого имущества. Такие явления имели массовый характер в 1992-1994 гг., когда асоциальные элементы, являющиеся родителями, усыновителями или опекунами, лишали (полностью или частично) своих детей прав на жильё, фактически делая их бомжами.

В настоящий момент чаще всего нарушаются жилищные права двух категорий малолетних: выехавших вместе с родителями на постоянное место жительства (ПМЖ) за границу и вновь родившиеся на данной жилплощади. В первом случае при отчуждении недвижимости, принадлежащей семье выезжающих эмигрантов, надо настойчиво требовать, чтобы их последним постоянным местом жительства (прописки) на территории РФ было другое жильё, и все разрешения органов опеки и ОВИРа были оформлены правильно. В случае вновь родившихся (или усыновленных) детей их родителям (или усыновителям) в установленном порядке необходимо внести несовершеннолетних в число собственников недвижимости в правоустанавливающие документы, и только после этого совершать сделку. На практике часто бывают случаи, когда родители намеренно какое-то время не регистрируют младенца, чтобы избежать «лишних формальностей» по отчуждению своей

жилплощади – «расплачиваться» же за все это приходится в дальнейшем наивному покупателю. Ущемление прав детей при совершении сделок с недвижимостью является самым распространенным основанием признания их недействительными.

Поэтому, при осмотре каждого варианта и проведения юридической экспертизы пакета документов необходимо достоверно выяснить, проживали ли по данному адресу в течение последних 10 лет дети (вне зависимости от того, что на момент совершения сделки они достигли 18 лет и стали дееспособными), куда они были выписаны в дальнейшем, не были ли нарушены их жилищные права. Покупателю, не имеющему опыта работы в сфере недвижимости, самостоятельно выполнить весь комплекс необходимых проверок крайне сложно, поэтому рекомендуем обращаться за квалифицированной помощью в надежные агентства недвижимости.

Лица в возрасте 14-18 лет (несовершеннолетние) (ст.175 ГК РФ).

Признание сделок недействительными, при которых были ущемлены законные права лиц в возрасте от 14 до 18 лет имеет несколько существенных особенностей по сравнению с изложенным выше. Во-первых, такие сделки уже относятся к числу оспоримых, и право их оспаривания имеют законные представители несовершеннолетнего, органы опеки и попечительства, а также прокуратура и суд; во-вторых, сделка, совершенная к выгоде несовершеннолетнего, считается действительной после ее полного одобрения со стороны законных представителя последнего; в-третьих, граждане в возрасте от 16 до 18 лет, объявленные согласно ст. 27 ГК РФ эмансипированными (вступившие в брак, работающие по найму или ведущие предпринимательскую деятельность), считаются полностью дееспособными и могут совершать сделки самостоятельно.

Ограниченно дееспособные граждане (ст.30, 176 ГК РФ)

Ограниченно дееспособными по решению суда признаются граждане, злоупотребляющие спиртными напитками, наркотическими и токсическими веществами и стоящие на учете в наркологическом диспансере (занесенные в базу данных главного нарколога города или области). Сделки с недвижимостью с участием граждан данной категории или ущемляющих их права на жильё, могут быть оспорены членами семьи ограниченно дееспособного, органами опеки и попечительства, наркологическим лечебным учреждением, а также прокуратурой.

Совершение сделки лицом, не способным понимать значение своих действий или руководить ими (ст.177 ГК РФ).

Данное основание признания сделки недействительной очень часто встречается в судебной практике, ведь «подвести» под действие ст.177 ч.1 ГК РФ можно практически любого гражданина, что успешно делают мошенники, вступившие в преступный сговор с потенциальными продавцами недвижимости. Наиболее распространенными схемами афер являются в этом случае так называемые «травма головы» и «опьянение III степени», позволяющие, при грамотной фальсификации доказательств или подкупе экспертов, оспорить практически любую сделку. Покупателям следует быть более осторожными, если по каким-либо причинам продавец отказывается подписывать какие-либо договора, соглашения или декларации с риэлтерским агентством или покупателем перед оформлением сделки у нотариуса, а в день оформления или сдачи документов на регистрацию под благовидным предлогом уезжает (даже получение причитавшейся им денежной суммы поручает по доверенности поручителю). Совокупность этих двух признаков (отсутствие документов, выражающих волю продавца, и «срочные дела») почти наверняка свидетельствуют о дальнейшей организации против покупателя мошеннического сговора с целью последующего признания сделки недействительной на основании ст.177 ч.1 ГК РФ. Покупателю необходимо отложить сделку до возвращения продавца или потребовать у поручителя законно оформленной доверенности на совершение сделки. Теоретически под состав рассматриваемой статьи можно подвести также совершение сделки лицом, находящимся с состоянием нервного потрясения (например, после насильственных действий или смерти близкого человека), а также в болезненном состоянии (практически любое психическое или соматическое заболевание). Однако доказать подобные факты или сфальсифицировать экспертизу на практике значительно сложнее, чем в первых двух случаях (травма или опьянение). Рассмотрим на примере схемы мошенников чаще всего встречающиеся в судебной практике.

Для признания сделки недействительной по ст.177 ГК РФ фармазоны применяют весьма нехитрые приёмы, например, «травма головы». За несколько дней до посещения нотариуса продавец якобы шел по улице, поскользнулся, упал, очнулся... Мошенники подробно разъясняют ему все клинические симптомы сотрясения или ушиба мозга. Продавец идет в травмпункт, получает там соответствующую справку, на следующий день обращается к врачу по месту жительства (симптомы заносятся в историю болезни). Через неделю-две после совершения сделки и получения с жертвы денег, продавец подаёт исковое заявление в суд: «У меня была травма головы (в качестве доказательства предьявляется справка из

травмпункта и выписка из истории болезни), я не сообразал, что делал, оказывается, продал свою квартиру, а делать этого не хотел...». Конечный итог этой истории – признание судом сделки недействительной.

А вот пример проведения сделки мошенниками – «опьянение III степени»: продавец по рекомендации мошенников, с которыми он вступил в преступный сговор, настаивает, чтобы все участники сделки записались к нотариусу на самый ранний приёмный час. А в 9.30 продавец заявляет, что ему срочно нужно отлучиться – например, «важное совещание», «нужно в аэропорт кого-то встречать» и т.п. При этом он оформляет у нотариуса доверенность от своего имени (на любого из участников), а деньги поручает получить, например, жене. В 9.45 продавец исчезает из поля зрения участников сделки. За угол ближайшего дома аферисты подгоняют «скорую помощь», продавец ложится под капельницу, через которую ему в вену вводят физиологический раствор с чистым спиртом. В 10.00 он уже совсем пьян – «скорая помощь» отвозит мошенника в ближайший вытрезвитель (или совершенно пьяный «продавец» намеренно нарушает общественный порядок и его забирает наряд милиции), где его в 10.15 «принимают» и составляют соответствующий протокол. В дальнейшем, после получения с жертвы денег, продавец подаёт исковое заявление в суд: «с утра был пьян (всегда находятся свидетели этого), меня куда-то привезли, я что-то подписал, оказывается, продал свою квартиру, меня обманули, я не хотел этого делать...». В качестве доказательства предъявляется протокол, по которому клиент в 10.15 поступил в медвытрезвитель в третьей степени алкогольного опьянения.

Чтобы избежать обмана и не стать жертвой мошенников, покупателю необходимо знать и следовать одному очень важному правилу: в день оформления сделки у нотариуса или сдачи документов на регистрацию продавцы должны присутствовать лично до окончания всей процедуры. Покупатель должен объяснить последним, что оформление сделки – очень ответственный момент для сторон, поэтому все другие дела, даже чрезвычайные, должны быть отложены на следующий день, или отложить совершение самой сделки на время, когда продавец сможет присутствовать лично на протяжении всей сделки. Если в момент начала оформления есть сомнения в трезвости или адекватности поведения одного из продавцов, то нужно не стесняться предложить ему съездить в наркологический диспансер и пройти освидетельствование (или предупредите о своих сомнениях нотариуса или госрегистрактора). В этом случае вероятность оспорить сделку по ст.177 ГК РФ значительно меньше.

18. Аренда с последующей продажей. Квартира или дом снимается у владельца, при этом аферисты завладевают оригиналами правоустанавливающих документов (или по копиям

фабрикуют их), после чего мошенники выставляют такой объект на продажу. Один из членов преступной группы выдает себя за собственника (идеальный случай, если при этом удастся завладеть его паспортом или получить новый взамен "утраченного"), и на объект рано или поздно находят покупатели. Далее следует либо лжеоформление, либо получение авансов с нескольких "клиентов", после чего мошенники скрываются. Рекорд, зарегистрированный по Москве: 1994-1995 гг. одна квартира (однокомнатная, с обстановкой) была продана в 5 разных мест и одновременно 17 раз сдана (аферу, кстати, организовала вьетнамская этническая преступная группировка, хотя непосредственными исполнителями были, естественно, наши соотечественники).

19. Многократная продажа или аренда. В этом случае аферисты (или преступная группа) продает или сдает (очень часто по предварительному сговору с собственником) один и тот же объект сразу нескольким лицам, получая со всех них деньги (полностью или авансом). Технология совершения этого мошенничества такова: получение дубликатов, изготовление фальшивых правоустанавливающих документов, подделка паспортов. Очень часто владелец недвижимости вступает в преступный сговор с фармазонами, а в дальнейшем изображает из себя потерпевшего (хотя на практике этот факт очень трудно доказать законными методами). Различаются две основные группы афер по "многократной" продаже:

Сделки на рынке новостроек ("первичке")

Особенностью рынка новостроек (массовых или элитных) является то, что компания-застройщик (или аферисты, действующие "от имени" последней) предлагает внести деньги за жилье еще до того, как дом принят госкомиссией, и поставлен на учет в регистрирующих и эксплуатационных организациях. Получается типичная ситуация "вечером – деньги, утром – стулья", поэтому у недобросовестных девелоперов есть стимул (в отдельных случаях – прямой умысел) продать одну и ту же квартиру в несколько разных мест, к тому же жилье предлагается не по традиционным (почтовым), а по строительным адресам типа "Проектируемый проезд 3420, квартал 6Б, корпус 3, секция 4, этаж 16, вторая дверь налево". Конечно, это приводит к многочисленным злоупотреблениям, самые наивные из которых – это беспроцентная прокрутка полученных с клиентов средств с дальнейшим их возвратом или предоставлением других, менее ликвидных квартир (на крайних этажах, в угловых секциях и т.п.).

Множественная продажа на "вторичном" рынке

Иногда мошенническая схема, казалось бы, ушедшая в прошлое, получает «новую жизнь», благодаря изменениям, произошедшим на рынке. Так, например, после изменения процедуры регистрации сделок, старая мошенническая схема множественной продажи снова стала актуальной. При этой схеме мошенникам требуется возможность изготовить копии документов на современной цветной копировальной технике. Подделку документов можно обнаружить только при процедуре регистрации. Поэтому главное при таком виде мошенничества – уговорить покупателя отдать деньги за будущую квартиру (или хотя бы часть денег) в нотариате – до регистрации. В этом случае жулик мог за один день продать квартиру трижды, собрать деньги со всех покупателей и улизнуть, оставив их разбираться друг с другом. В последние годы при налаженном механизме регистрации сделок, этот вид мошенничества постепенно исчез.

20. Продажа неприватизированных квартир. По объявлениям мошенники находят граждан, желающих срочно приватизировать свою недвижимость, и предлагают им за небольшую плату услуги по «ускорению» процесса. Далее, имея на руках все необходимые правоустанавливающие документы на недвижимость, мошенники продают её (особенно если есть возможность показа). Или приватизируют квартиру и переоформляют её на подставное лицо, минуя владельцев.

Заключение

Как сказано в книге Михаила Булгакова «Мастер и Маргарита»: «Квартирный вопрос испортил москвичей». И не только их. Так можно ли бороться с мошенниками в сфере недвижимости? Предоставьте это занятие милиции. Ваша задача как потребителя услуг – не попасться в сети, расставленные жуликом, и распознать, что вас хотят «кинуть». Сделать это обычно достаточно просто. Театр начинается с вешалки, а агентство по недвижимости – с солидного офиса. Нужно договориться о встрече с выбранным вами агентом в его офисе. Ещё, например, в агентствах принята система, что деньги за квартиру передаются продавцу только после государственной регистрации сделки. Таким образом, покупатель может обезопасить себя от варианта с фальшивыми документами на квартиру, а продавец не может продавать квартиру несколько раз – деньги он получает единожды. Отъезжающим – ни в коем случае не оставлять дома российский паспорт. Кроме того, желательно не оставлять

квартиру пустующей – за ней нужен хороший присмотр знающих людей. Можно также отдать квартиру в доверительное управление в надежное агентство – для последующей сдачи в аренду. Покупателям, занимающимся сделкой самостоятельно, можно посоветовать обязательно снимать ксерокопию паспорта продавца. Мошенники больше всего боятся оставить какие-либо улики.

К сожалению, на смену старым мошенническим схемам всегда приходят новые. Мошенники изобретательны, перечислить и предупредить продавцов и покупателей обо всех их изобретениях риэлтеры не в силах. Поэтому лучший совет для людей, собравшихся решать квартирный вопрос – обращаться в агентство недвижимости, желательно известное и зарекомендовавшее себя на рынке. Риэлтеры следят за рынком недвижимости и осведомлены о последних мошеннических «изобретениях». Благодаря этому они могут во время распознать подвох и не допустить обмана.

Материалы для подготовки реферата

1. Интернет-сайты различных агентств недвижимости
2. В. Г. Шабалин, И. А. Смирнов, А. К. Кузьмина «Сделки с недвижимостью. Защита от криминала и недобросовестных партнеров» – Издательство «Омега-Л», 2006г.