



**КАК НЕ СТАТЬ ЖЕРТВОЙ МОШЕННИЧЕСТВА
ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ СДЕЛОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ
ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**



Уполномоченный по правам человека в Самарской области Гальцова Ольга Дмитриевна



Легальный рынок недвижимости в России существует достаточно давно. Но, несмотря на то, что в нашем государстве разработаны правовые нормы, регулирующие заключение сделок с недвижимостью, часто возникают ситуации, когда продавцы и покупатели становятся жертвами аферистов. Используя юридическую неосведомленность, мошенники добиваются заключения соглашений об отчуждении жилья на крайне невыгодных для граждан условиях, нередко с помощью махинаций лишают их законного жилища. Сделки

с недвижимостью нашими согражданами совершаются от силы два-три раза в жизни и являются событием, относимым к разряду чрезвычайных.

Кроме профессионалов, работающих на рынке недвижимости практически никто не знает, какие документы необходимы, куда с ними идти, поскольку законодательство меняется стремительно, появляются все новые и новые структуры, участвующие в сделках с недвижимостью.

С основными правилами безопасности при совершении сделок с недвижимостью вы познакомитесь в этой брошюре.

Как обманывают?

Средств и способов обмана доверчивых граждан существует бесчисленное множество. Один из них - это получение с покупателя задатка в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения. Отсутствие контроля на рынке жилья позволяет недобросовестному продавцу брать задаток с нескольких лиц. Покупателей обычно привлекают объявлением о продаже квартиры по цене ниже рыночной. Владельцы квартиры могут быть как мнимые, так и настоящие. Они показывают квартиру пяти-шести клиентам и в случае заинтересованности в покупке берут задаток в размере 10-15% продажной стоимости

с условием продажи квартиры через оговоренный сторонами срок. Для убедительности будущим покупателям вручаются расписки в получении задатка и копии документов, подтверждающих право собственности продавца. После получения задатка от нескольких покупателей квартира быстро продается одному из них. Продавцы исчезают, а новый собственник квартиры вынужден объясняться с обманутыми претендентами. Во избежание таких последствий можно составить и подписать предварительный договор.

Часто мошенниками используются лжеадреса: приводят смотреть роскошную квартиру в центре города, а документы оформляют на однокомнатную «хрущевку». В некоторых случаях аферист продает или сдает квартиру (а иногда делает и то, и другое) сразу нескольким лицам, получая со всех деньги полностью или авансом путем использования дубликатов документов, подделки паспортов.

Самая серьезная неприятность, которая может подстерегать покупателя объекта недвижимости - это остаться без денег и без квартиры. Одним из способов обмана является продажа квартиры лицом, которое не является ее собственником, или преднамеренное признание уже совершенной сделки недействительной. Чаще всего это делают члены семьи собственника, другие лица, проживающие в квартире собственника, наниматели приватизированных жилых помещений. В этом случае документы на квартиру могут быть подделаны, изготовлены с использованием похищенных подлинников.

В каких случаях сделка признается недействительной?

Мошенничество при заключении договоров купли-продажи жилья тесно связано с вопросом о признании сделки недействительной. Гражданский кодекс Российской Федерации подразделяет такие сделки на оспоримые и ничтожные.

Во-первых, это сделки, нарушающие требования закона или иного правового акта, и сделки, совершенные с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности (статьи 168, 169 Гражданского кодекса Российской Федерации). Под эти статьи можно подвести очень большое количество нарушений: любые поддельные документы или справки, фальшивые печати и подписи должностных лиц, лженотариальное оформление и лжерегистрация, неправильно указанный в договоре адрес, наличие подчисток и исправлений, не заверенных нотариусом,

неточное указание паспортных данных участников сделки, не получение отдельных справок (например, разрешений на не совершеннолетних или недееспособных граждан). Борьба с фальшивыми документами можно только путем их тщательной экспертизы.

Мнимые и притворные сделки (статья 170 Гражданского кодекса Российской Федерации). На рынке недвижимости получили распространение такие сделки как переоформление права собственности на подставное лицо с целью избежать наложения взыскания на имущество; переоформление недвижимости, против бывших собственников которой были совершены насильственные действия. Притворные сделки часто встречаются при оформлении квартир под залог, при передаче полной суммы денег за квартиру или дом через систему договоров займа, при обходе различных запретов, связанных с солидарным владением или преимущественным правом третьих лиц (например, продажа комнаты в коммунальной квартире, оформленная путем дарения).

Недействительность сделки, совершенной гражданином, признанным недееспособным или ограниченным судом в дееспособности, а также гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими (статьи 171, 176, 177 Гражданского кодекса Российской Федерации). Гражданско-правовая ответственность по таким сделкам состоит в том, что каждая из сторон сделки обязана возратить другой стороне все полученное в натуре, либо при невозможности - возместить стоимость в деньгах. Чтобы предотвратить неблагоприятные последствия, при заключении договора продажи недвижимости, прежде всего, необходимо проверить дееспособность продавца. Если сделка заключается с недееспособным человеком, то впоследствии она будет признана недействительной по решению суда. Статьей 43 «Основ законодательства Российской Федерации о нотариате» установлено: «При удостоверении сделок осуществляется проверка дееспособности граждан и правоспособности юридических лиц, обратившихся за совершением нотариального действия. В случае, если за совершением нотариального действия обратился представитель лица, проверяются его полномочия».

Заключение сделки неуполномоченным лицом (статья 183 Гражданского кодекса Российской Федерации). Это заключение сделок по доверенностям, не имеющим юридической силы или ее утратившим.

Для защиты своих интересов при покупке квартиры, если вме-

сто юридического собственника выступает поверенный, необходимо требовать с него личного присутствия хозяина (доверителя) при подписании договора у нотариуса либо при подаче документов на государственную регистрацию перехода права.

В каких случаях стоит быть особенно бдительным при покупке квартиры?

- квартиру реализует доверенное лицо, а не хозяин лично.
- квартиру продает человек, проживающий в другом регионе.
- квартиру продает субъект, в отношении которого есть сомнения в его дееспособности.
- объект продается по заниженной цене и причины такой продажи не ясны.

Какие действия должны быть предприняты во избежание обмана?

1. Проконсультироваться с квалифицированными специалистами. Часто, совершая покупку на несколько миллионов, граждане пользуются услугами посредников, чьи знания ничем не подтверждены, добиваясь мнимой экономии.

2. При возникновении сомнений стоит проверить на достоверность все документы в органах, которые их выдали.

Фальшивые документы, необходимые для продажи квартиры могут быть использованы как ее собственником, так и нанимателем, если жилье не приватизировано. Это происходит в случаях, когда квартира юридически не подготовлена для совершения сделки купли-продажи (сохраняют право на жилье временно отсутствующие граждане, либо есть не согласные на продажу или приватизацию, либо нет решения органа опеки и попечительства в отношении находящихся под опекой или попечительством членов семьи собственника жилого помещения). Нередко на подлог идет один из супругов, который, являясь сособственником, тем не менее, единолично продает квартиру без ведома бывшего супруга.

3. Необходимой является проверка цепочки отчуждения, то есть выяснение того, кто был ранее собственником квартиры, дома, не случилось ли такое, что они расстались со своей недвижимостью под угрозами, насильно удерживаются, пропали без вести.

4. Проверка юридических ограничений (обременений) - это

самый сложный этап комплексной проверки объекта недвижимости, в процессе которого выясняется, нет ли по квартире (дому) каких-либо юридических запрещений, которые могут расстроить сделку или привести ее к признанию в судебном порядке недействительной, например, наличие судебного ареста, супружеских или наследственных неисполненных обязательств, договоров аренды, ренты, возможную ограниченную дееспособность участников сделки.

Советы при заключении сделок с жилыми помещениями

Если вы решили распорядиться жильем, то сделать это стоит с максимальной осторожностью, чтобы не остаться потом без квартиры и без денег.

В таких случаях только опытные специалисты помогут обезопасить сделку, предоставить гарантии ее юридической чистоты и надежности. В частности, риэлтор может присутствовать при сборе документов, необходимых для продажи квартиры и тем самым предотвратить подделку справок; разработать оптимальную схему оформления договора и передачи денег; проследить, чтобы в основном договоре отчуждения содержались все необходимые условия, усложняющие возможность оспаривания сделки в суде, и были подписаны все дополнительные документы для полного завершения сделки (акт приема-передачи квартиры, расписки в получении денег).

Для осуществления прозрачной и законной профессиональной деятельности агентство недвижимости обязано заключать договоры с потребителями услуг и с контрагентами исключительно от имени такого агентства.

Риэлтор поможет собрать необходимые для заключения сделки документы: выписку из домовой книги, копию финансово-лицевого счета, справку об отсутствии задолженности по квартплате, оплате электроэнергии и услуг телефонной сети, поэтажный план квартиры с экспликацией, разрешение органов опеки и попечительства на совершение сделки, если в квартире зарегистрированы или являются ее собственниками недееспособные или ограниченно дееспособные граждане и те, кто состоит на учете в психоневро – или наркологических диспансерах, документы, подтверждающие, что в квартире никто не зарегистрирован, нотариально удостоверенное согласие второго супруга на совершение сделок с недвижимостью.

Проверьте квалификацию риэлтора. Никогда не пользуйтесь

услугами риэлторов, у которых нет подтверждения их знаний в виде аттестата агента или брокера и не состоящих в профессиональном сообществе.

Никогда, ни при каких условиях не отдавайте правоустанавливающие документы на квартиру, которую Вы намереваетесь продавать, как бы Вас ни уверяли, что подлинники необходимы для работы. Покажите подлинники этих документов, не выпуская их из рук, в лучшем случае – вручите ксерокопии.

При подписании договора нужно быть предельно внимательными, несколько раз прочесть договор, потому что неправильно указанный случайно или нарочно в договоре адрес дома, подчистки или исправления в тексте, не заверенные нотариусом, неправильно записанные паспортные данные участников сделки являются основанием для признания сделки недействительной по иску недобросовестной стороны по мотивам, предусмотренным ст. 169 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Целесообразно обратиться для правового консультирования в Государственное юридическое бюро по Самарской области (для установленных Законом Самарской области от 13.06.2012 г. № 51-ГД «О бесплатной юридической помощи в Самарской области» отдельных категорий граждан), либо к нотариусу, что представляет дополнительную гарантию сохранения недвижимости.

Согласно статьям 24, 30 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению. Сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению.

Не лишним будет напомнить, что согласно статьям 17, 18 «Основ законодательства Российской Федерации о нотариате» нотариус, занимающийся частной практикой, несет полную имущественную ответственность за вред, причиненный по его вине имуществу гражданина или юридического лица в результате совершения нотариального действия с нарушением закона. Нотариус, занимающийся частной практикой, обязан заключить договор страхования гражданской ответственности нотариуса при осуществлении им нотариальной деятельности со страховой

организацией, аккредитованной Федеральной нотариальной палатой. Нотариус, занимающийся частной практикой и удостоверяющий договоры ипотеки, а также договоры по распоряжению недвижимым имуществом, обязан заключить договор гражданской ответственности на сумму не менее 5 000 000 рублей. Страхование возмещение осуществляется в размере реально понесенного ущерба, но в пределах страховой суммы.

Для защиты от возможного мошенничества, получения полной информации об истории сделок с объектом недвижимости возможно обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) за выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Также собственник вправе подать заявление в Росреестр «о невозможности государственной регистрации без личного участия». Указанная норма была введена Федеральным законом от 23.07.2013 № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости» в целях защиты прав собственников недвижимого имущества от посягательств мошенников, обратившихся в Росреестр за регистрацией права собственности на недвижимое имущество. Информация о таком заявлении будет являться основанием для возврата Росреестром документов на регистрацию права на недвижимость без рассмотрения. Объект для мошенников станет «заблокированным».

При возникновении вопросов или нарушении Ваших прав, Вы можете:

Направить письменное обращение в адрес Уполномоченного по правам человека в Самарской области по адресу: 443020, г. Самара, ул. Ленинградская, 75.

Направить электронное обращение Уполномоченному через сайт: www.ombusman63.ru или по электронной почте: ombudsman.samara@yandex.ru

Прийти на консультацию в Приемную граждан Уполномоченного по правам человека по адресу:

г. Самара, ул. Маяковского, 20. Тел. 337-29-03.

