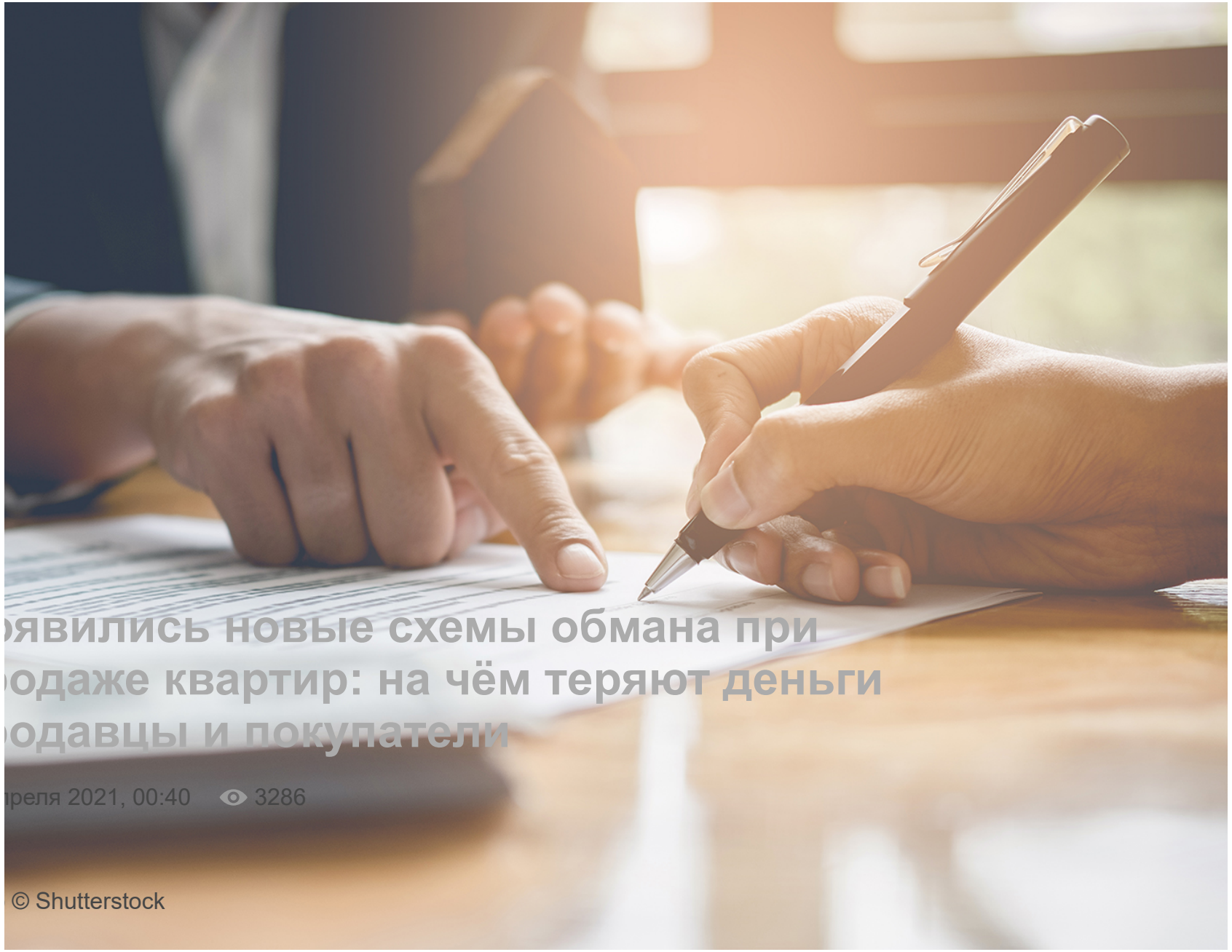


Взрывной рост цен на недвижимость спровоцировал

новую волну квартирных махинаций. Лайф выяснил, какие проблемы возникают при сделках купли-продажи, а также как защитить свои права и деньги.

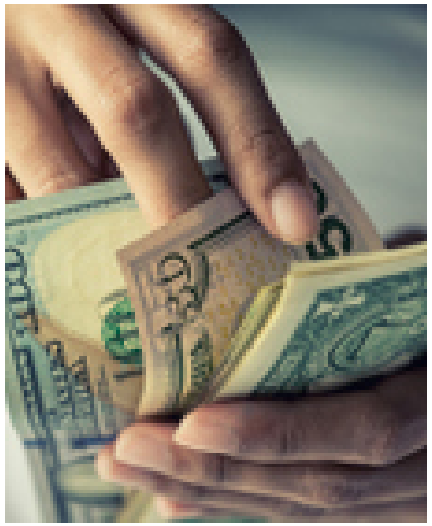
— **"У нас альтернативная сделка. Только вы нашу квартиру продайте подороже, по новым ценам, а купите нам подешевле, по докризисным". С начала года у нас примерно вдвое выросло число таких запросов. Люди увидели, что жильё резко подорожало. Хотят воспользоваться ситуацией и продать дороже. Действительно, некоторые квартиры взлетели в цене на 20–30% только с середины прошлого года. Правда, люди не хотят понимать, что и покупать новую квартиру им тоже придётся по более высокой цене,** — рассказывает Игорь Александров, риелтор из Подмосковья.

Такой ситуацией стали активно пользоваться мошенники. Аферисты вообще стараются заработать на растущем рынке, но сейчас их активность стала особенно заметна. Рост цен на недвижимость действительно очень заметный. В такой ситуации многие решили подзаработать на разнице в стоимости жилья. Например, продать дорогую квартиру и купить дешёвую с доплатой. При хорошем раскладе в такой ситуации можно получить больше денег, чем раньше.

К тому же и покупатели ищут жильё подешевле. Предложения с "докризисными ценами", как до пандемии коронавируса, кажутся

очень соблазнительными. Тем более что ещё не все покупатели привыкли к новым реалиям и не сразу могут понять, что привычная им цена теперь уже значительно ниже рыночной. Как итог сформировалась благодатная почва для работы аферистов. Суды над ними в апреле шли практически ежедневно.

Так, в Миассе Челябинской области суд вынес приговор двум местным жителям, которые действовали под видом риелторов. Например, предложили мужчине обменять его квартиру на жильё меньшего размера с доплатой. После того как он подписал все документы, аферисты привезли его в арендованную квартиру. Какое-то время ему даже выдавали некоторые суммы, но в конечном итоге мужчина остался и без квартиры, и без денег.



Доллар входит в режим "риск-офф": как приумножить сбережения и в каком направлении движется курс валют

В Саратовской области женщина потеряла деньги при продаже жилья. Она разместила объявление в Интернете. На него откликнулась якобы потенциальная покупательница. Она заявила, что готова внести предоплату через банкомат. Продавец отправилась к ближайшему терминалу, где под диктовку выполнила несколько операций. В результате с её карты сняли 80 тысяч рублей, а псевдопокупательница исчезла.

В Татарстане женщина очень хотела сэкономить на покупке жилья, сама нашла объявление о продаже квартиры по заниженной стоимости. Сразу же позвонила по указанному в объявлении номеру. В ходе беседы продавец запросил задаток за квартиру в размере 120 тысяч рублей. Это якобы было нужно, чтобы забронировать покупку. В последний момент женщина засомневалась и отправила продавцу только 20 тыс. После этого связь с ним прервалась.

— **В этом году основные виды мошеннических схем в недвижимости связаны с заключением ничтожных сделок, продажей одного объекта недвижимости нескольким покупателям, предоставлением для продажи имущества с фальшивыми судебными документами и завещаниями. Все эти схемы, как правило, сопряжены с использованием поддельных документов. К примеру, под видом счёта на оплату услуг или кредитного договора владельцу жилья предоставляется на**

подпись договор купли-продажи жилья в простой письменной форме, — рассказал управляющий партнёр юридической компании AVG Legal Алексей Гавришев.

Сейчас набирает популярность обман с использованием электронной цифровой подписи (ЭЦП). Получить её можно не выходя из дома — через Интернет. Мошенники в сговоре с нотариусом отправляют в Росреестр от имени собственника квартиры заявление о возможности регистрации на основании документов, подписанных электронной подписью. После чего выставляют квартиру на продажу от имени её владельца и продают. Собственник узнаёт о случившемся уже тогда, когда сделка совершилась — и в Росреестре был зарегистрирован переход права на нового владельца. Об этой схеме рассказал адвокат КАМО "Румянцев и Партнёры" Михаил Денисов.

Чтобы избежать потери денег, он рекомендует всегда лично совершать сделки и требовать присутствия собственника. К тому же нужно тщательно и внимательно сверять документы, до сделки запросить документы, подтверждающие права собственности продавца на квартиру, историю её приобретения. Договор купли-продажи можно заключить у нотариуса, который дополнительно проверит полномочия сторон и возможность совершения сделки.





С 1 мая изменится начисление зарплаты: кто сможет заработать больше

При покупке квартиры в новостройке меньше риск попасться на удочку мошенника. Связано это с тем, что в основном в качестве продавца выступает организация, а не физическое лицо.

— **Выбирая квартиру на вторичном рынке, особое внимание стоит обратить на стоимость. Если она ниже рынка на 30% и более, нужно внимательно отнестись к проверке юридической чистоты недвижимости. Для этого необходимо установить, кто являлся собственником квартиры на протяжении всей её истории (с момента постройки), была ли она приватизирована (если да, то не были ли нарушены при этом права несовершеннолетних детей либо людей, выписанных на момент приватизации в связи с отбыванием наказания и так далее),** — рассказала адвокат Московской коллегии адвокатов A-Lex Consulting Надежда Попова.

Юрист рекомендует также поинтересоваться у собственника причиной продажи квартиры. Стоит обратить внимание, какое время

хозяин владеет своей недвижимостью. Если меньше трёх лет (а это общий срок исковой давности), придётся провести проверку предыдущих собственников. Для этого вполне достаточно установить, не имеется ли судебных решений, связанных со спорами по квартире, была ли она под арестом.

Если человек продаёт квартиру, которая была в собственности менее трёх лет, то ему нужно заплатить налог. Сумма рассчитывается исходя из стоимости жилья. Соответственно, размер выплат после подорожания жилья стал больше. Немало и желающих сэкономить на налогах, чем тоже пользуются аферисты.

— **Нередко продавец просит уменьшить цену квартиры, указав в договоре сумму ниже кадастровой стоимости. В дальнейшем, если возникнут проблемы и придётся признавать сделку недействительной через суд, покупатель может рассчитывать только на возврат суммы, которая указана в договоре купли-продажи. При заключении сделки необходимо настаивать, чтобы присутствовали две стороны лично, а не по доверенности. Наиболее безопасный способ расчётов для покупателя — передача денег после государственной регистрации перехода права собственности. Например, с помощью аккредитива. В этом случае деньги помещаются на расчётный счёт в банке перед сделкой, но получить их продавец может только после государственной регистрации**

перехода права собственности на покупателя, — рассказала юрист "Европейской юридической службы" Мария Замолоцких.

Ведущий юрист компании "Объединённый юридический центр "Парфенон" Павел Уткин обращает внимание, что мошенники в этом году стали чаще вспоминать и о старых схемах. Причём таких, которые уже стали забываться и в последние годы встречались нечасто. Чем выше цена вопроса, тем криминальнее характер сделок. По словам юриста, вновь набирают популярность истории с "профессиональными соседями". Чёрные риелторы выкупают у пенсионеров или других наиболее социально уязвимых слоёв населения жильё или комнаты за бесценок, а их переселяют в регионы. Если речь идёт о доле в квартире или комнате, то в неё заселяются шумные и агрессивные граждане, которые максимально усложняют жизнь другим жильцам и тем самым вынуждают их продавать свои доли значительно ниже рынка.

— **Сейчас люди стремятся максимально экономить. Именно поэтому мошенники чаще всего используют манипуляции на желании покупателей потратить меньше. Есть два главных момента, на которые нужно обращать внимание, покупая квартиру или дом. Во-первых, цена — если она явно ниже рынка, это должно насторожить. Как и всякие "рекламные" завлекающие слоганы (срочно, суперскидка, всё проверено, документы на руках). Чем громче объявление и ниже цена, тем**

больше шансов, что действуют мошенники. Второе обстоятельство — это личная продажа. Давно известно и многие специалисты предупреждали, что лучше проводить сделки через агентство недвижимости, которое берёт на себя обязательство по проверке квартиры на наличие различных обременений, долгов и так далее. Мошенники обычно работают напрямую с покупателем. Они могут предоставить любые документы, что квартира не находится в залоге, что у неё один собственник. Но очень много случаев, когда спустя время после покупки выясняется, что недвижимость является собственностью других людей, фигурирует в качестве залога или имеет другие обременения, — пояснил руководитель аналитического департамента AMarkets Артём Деев.

Мария Заболоцких обращает внимание, что сейчас очень важно сделать правильную оценку недвижимости. Для этого потребуется помощь специалистов. Дело в том, что многие продавцы, пытаясь воспользоваться ситуацией, выставляют завышенную цену. Если не провести адекватный анализ рынка, то можно легко заплатить на 10–20% больше.

Авторы



Нина Важдаева