Жилье , 09 дек, 12:47
0

Мошенничество с недвижимостью: как россиян оставляют без денег и жилья

Ежегодно к классическим схемам обмана добавляются новые, связанные с развитием цифровых технологий. Вместе с юристами и экспертами по информационной безопасности рассказываем о них



Фото: Eliauri\shutterstock

Сфера недвижимости — одна из самых уязвимых с точки зрения мошеннических схем и различных афер. По данным столичного отделения «Деловой России», около 50% сделок на вторичном рынке могут совершать черные риелторы, а незаконный оборот в этой сфере достигает 300 млрд. руб. в год.

По оценке Финансового университета при правительстве России, за последние пять лет число преступлений в сфере недвижимости, совершаемых за год, выросло на 18%.

Речь идет только о выявленных случаях — о значительном числе правонарушений становится известно спустя годы, отметила советник президента Федеральной нотариальной палаты (ФНП) по взаимодействию с органами государственной власти Елена Джуринская. «Одна и та же квартира, с которой изначально совершили сделку, например, с нарушением прав кого-либо из сособственников, может перепродаваться по нескольку раз, и к моменту обнаружения проблемы жертвами преступной схемы становятся ничего не подозревающие добросовестные приобретатели», — рассказала она.

Природа обмана

Большинство преступлений с недвижимостью совершаются на вторичном рынке при сделках в простой письменной форме, говорят эксперты. Как правило, в этом случае стороны — это обычные люди, не обладающие юридическими знаниями, поэтому их легко ввести в заблуждение. Мошенники пользуются этим.

«Нетрудно подменить один вид договора на другой — например, сказать, что заключают договор ренты, а представить на подпись договор дарения квартиры. Либо можно исказить правовую суть оформляемой сделки. Например, убедить наивного собственника, что договор купли-продажи его недвижимости при оформлении займа, — это просто «страховка», а не прямой путь к потере крыши над головой. Доказать в суде, что человека обманули, и он не планировал отдавать кому-то свои квадратные метры, потом будет крайне сложно», — отметила советник президента ФНП.

Многие неверно понимают зону ответственности участников сделки. Например, риелтор — это профессионал по коммерческим вопросам — оценке рынка, подбору выгодного варианта жилья, торгам, но он не несет ответственность за юридическую сторону вопроса. Не несет ее и сотрудник МФЦ, принимающий документы на регистрацию перехода права собственности. Полную имущественную ответственность за заключение сделок с недвижимостью сейчас несет только нотариус. Он же должен разъяснить сторонам их права и обязанности.



Фото: Pla2na\shutterstock

Читайте также Сделки на коленке: почему в России растет число афер с жильем

Примеры мошеннических схем

По словам главы юридической компании AVG Legal Алексея Гавришева, 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.

Недавно такая история произошла в Липецке, рассказывает Елена Джуринская. Там мошенники продали квартиру давно умершей женщины дважды. В суд обратился местный житель, сообщивший, что его лишили квартиры, которая принадлежала его матери, умершей в 2010 году. За эти годы мужчина так и не вступил в наследство, но в какой-то момент узнал, что квартира, доставшаяся ему от матери, уже принадлежит совсем другим людям. В декабре 2018 года в местном отделении МФЦ прошла сделка: покойная мать якобы лично явилась с паспортом в МФЦ и продала квартиру. Спустя два месяца квартиру продали еще раз другому покупателю. Сделка также прошла в простой письменной форме, в том же МФЦ. Подвоха не заметили ни его сотрудники, принимавшие документы, ни регистраторы, ни юридическая служба банка, который выдал ипотеку на недвижимость.

Еще один пример. Под видом некого документа — счета на оплату услуг или кредитного договора — владельцу квартиры подсовывают на подпись договор купли-продажи жилья в простой письменной форме. Например, в Калининграде 96-летний ветеран подписал такой договор, будучи уверенным, что ставит свою подпись под завещанием — сотрудница МФЦ обманула старика, представившись помощником нотариуса.

Распространенные схемы мошенничества с жильем:

- использование поддельных документов — доверенностей, документов о праве собственности на квартиру, паспортов
- недобросовестное оказание риелторских и юридических услуг (10% — это преступления, совершаемые сотрудниками местных администраций, МФЦ и т.п.)
- введение собственников жилья в заблуждение о природе сделки и ее последствий (например, вместо передачи недвижимости в залог мошенники пытаются оформить ее продажу; дарение недвижимого имущества, хотя даритель предполагал сохранение возможности дальнейшего проживания; псевдо-микрофинансовые организации, предоставляющие «займы» под залог недвижимости и другие);
- продажа недвижимости, находящейся в обременении или чужого имущества; фиктивные сделки купли-продажи для обналичивания материнского капитала, жилищного сертификата, предоставляемых по различным социальным программам и пр.

Информационные технологии и аферы с жильем

Развитие цифровых технологий не только упрощает многие процедуры — например, оплата коммунальных услуг онлайн, электронное оформление ипотеки, но также создает дополнительные лазейки для мошенников.


Фото: gerasimov_foto_174\shutterstock

- **Цифровая подпись**

Это наглядно продемонстрировала прошлогодняя история — с помощью с незаконно полученных и поддельных электронных цифровых подписей преступникам удавалось продавать квартиры без ведома их собственников. Позднее в законодательство были внесены изменения. Теперь, чтобы совершить сделку с недвижимостью через интернет, собственник должен заранее подать в Росреестр бумажное заявление о согласии на проведение сделок с использованием электронной подписи. Если в Росреестр не поступит соответствующее заявление, то заключить сделку онлайн будет невозможно.

- **Онлайн-мошенничество с коммунальными платежами**

Недавно ВТБ сообщил о новой схеме мошенничества с жилищно-коммунальными услугами. Злоумышленники отправляют электронные письма гражданам о наличии у них долгов за коммуналку. В сообщении потенциальную жертву просят оплатить онлайн поддельную квитанцию или сообщить сведения о произведенной оплате. После того как клиент вводил реквизиты своей карты в фальшивую форму оплаты, злоумышленники получали доступ к его счету. То же самое происходило при передаче данных во время телефонных звонков лжесотрудникам управляющих компаний.

- **Фейковые сайты по аренде и продаже жилья**

В компании Infosecurity a Softline Company, которая занимается поддержкой информационной безопасности, рассказали о новом типе онлайн-мошенничества с жильем. Аферисты под видом арендодателей атакуют пользователей досок объявлений Avito и «Юла» — перенаправляют их на фейковые сайты, похожие на ЦИАН и уговаривают перевести предоплату за аренду. «Как только жертва соглашается, ей отправляют ссылку, ведущую на фишинговый сайт, где имеется форма, в которую требуется ввести данные банковской карты. Итог один — человек теряет деньги, а данные его карты оказываются скомпрометированы», — отметил руководитель отдела анализа цифровых угроз Infosecurity a Softline Company Александр Вураско.

Об аналогичных схемах рассказали в Group-IB. «В последнее время были зафиксированы фейковые сайты, мимикрирущие под популярную базу недвижимости. Злоумышленники используют стандартные схемы обмана пользователей онлайн-досок объявлений, предлагая внести предоплату, которая в случае аренды жилья может быть достаточно высокой», — отметил заместитель гендиректора Group-IB по защите от цифровых рисков Андрей Бусаргин.

«Мошеннику безразлично, чем занимается площадка — арендой недвижимости или продажей велосипедов, для него важно, чтобы на ресурсе сервиса была возможность внутренней коммуникации среди пользователей и «безопасные» сделки внутри самого сайта, что позволяет подменить конечную ссылку на созвучном домене для перевода средств», — предупредил Андрей Бусаргин.

- **Бронирование отелей**

По словам экспертов, летом наблюдался рост атак на сайты бронирования отелей, когда в сезон отпусков люди могли путешествовать только по России. Хакеры создавали сайты-двойники популярных отелей и гостиниц в Сочи. Люди бронировали номера — и оставались без денег и гостиницы.

- **Предоплата за квартиру через систему быстрых переводов**

Уже не первый год существует и другая схема, когда злоумышленники размещают на различных сайтах объявления о продаже квартир по ценам ниже рыночных, продолжил Александр Вураско. «Когда жертва выходит с мошенниками на связь, ей сообщают, что продавец находится в другом городе или стране и не может приехать. Параллельно потенциальному покупателю предлагают перечислить гарантийный взнос, а иногда и полную стоимость квартиры, через систему быстрых переводов, указав в качестве получателя кого-либо из своих родственников», — отметил он.

После совершения сделки человек якобы сможет изменить имя получателя перевода, а продавец получит деньги. При этом мошенники просят сообщить код перевода. В результате человек остается без денег и недвижимости.