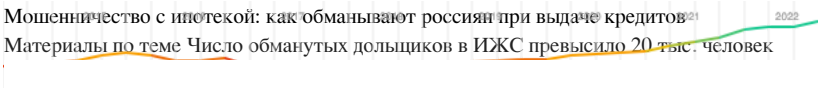
Недвижимость
Средняя цена квартиры в московских новостройках
20 672 000 руб +5.87%
Мошенничество с ипотекой: как обманывают россиян при выдаче кредитов
Материалы по теме Число обманутых дольщиков в ИЖС превысило 20 тыс. человек



...

Деньги, 17 ноя 2025, 10:00
35 797

Мошенничество с ипотекой: как обманывают россиян при выдаче кредитов

Вместе с юристами рассказываем о том, какие схемы обмана используют мошенники на ипотечном рынке



Фото: fizkes / Shutterstock / FOTODOM

Мошеннические схемы, связанные с ипотекой, встречаются все чаще: рынок ипотеки стал огромным, банки оцифровали процессы и мошенники быстро подстраиваются под новые правила, рассказывает адвокат, управляющий партнер AVG Legal Алексей Гавришев. «За последние два года число обращений по подобным делам выросло, особенно на фоне субсидированных ставок и активного вторичного оборота жилья. Чем больше денег и госпрограмм, тем выше соблазн для злоупотреблений», — рассказал адвокат.

Пик активности мошенников пришелся на время массовой ипотеки с господдержкой, где вариантов получить дешевые деньги было значительно больше. Сейчас круг потенциальных жертв у мошенников снизился, как и сами возможности по оформлению кредитов, продолжила замруководителя ипотечного департамента федеральной компании «Этажи» Татьяна Решетникова. «Сейчас я бы больше говорила о пике выявления различного рода схем, которые мошенники использовали ранее. Но, несмотря на то что вариантов у мошенников по манипуляциям с ипотекой стало меньше, они все равно на рынке есть и постоянно придумываются новые схемы», — отметила ипотечный эксперт.

Рассмотрим некоторые схемы, которые встречаются при оформлении ипотеки. Стоит отметить, что жертвами махинаций могут стать любые ее участники: покупатель, продавец и сам банк.

Подставное лицо

По словам юристов, сегодня одна из распространенных мошеннических схем — фиктивное оформление ипотеки на подставное лицо. «Это когда мошенники подбирают граждан с чистой кредитной историей (часто за вознаграждение) и с помощью поддельных документов оформляют кредит на липового покупателя, выводя деньги через фальшивого продавца. Потом исчезают, а подставное лицо остается с долгом», — пояснил Алексей Гавришев.

По его словам, избежать подобного мошенничества поможет тщательная проверка всех участников сделки и внимательное изучение документов на объект и личности контрагентов.



Фото: fizkes / Shutterstock / FOTODOM

Онлайн-ипотека и махинации

Сегодня наибольшие риски, по словам юристов, связаны с онлайн-ипотекой и сделками без личного присутствия, где клиенту достаточно одной электронной подписи. В реальности злоумышленники могут использовать чужие данные, доступ к порталу «Госуслуги» и поддельные доверенности.

«Самая распространенная схема выглядит почти буднично. Мошенники получают доступ к аккаунту человека через поддельное письмо, фейковый банк или продажу слитых данных. Дальше на его имя оформляется усиленная электронная подпись, этой подписью запускают онлайн-ипотеку в банке, где не требуется личного визита», — рассказал управляющий партнер AVG Legal.

Банк видит корректный паспорт, корректный СНИЛС, корректную УКЭП — и считает, что перед ним живой клиент. Деньги уходят не на покупку квартиры, а на подставного «продавца», и человек узнает об ипотеке только тогда, когда ему звонит служба взыскания. Банк формально прав: цифровая подпись приравнена к личной и отказаться от сделки задним числом почти невозможно, добавил адвокат.

Есть и более грубые схемы, но они тоже работают. «Например, когда на «Госуслугах» оформляют подпись на подставного человека — на того самого дропа, которому заплатили за паспорт. Через эту подпись «покупают» квартиру в ипотеку, деньги выводят через фальшивого продавца, а банк потом ищет невиновного обладателя паспорта, который даже не знал, что стал «клиентом», — добавил Алексей Гаврищев.

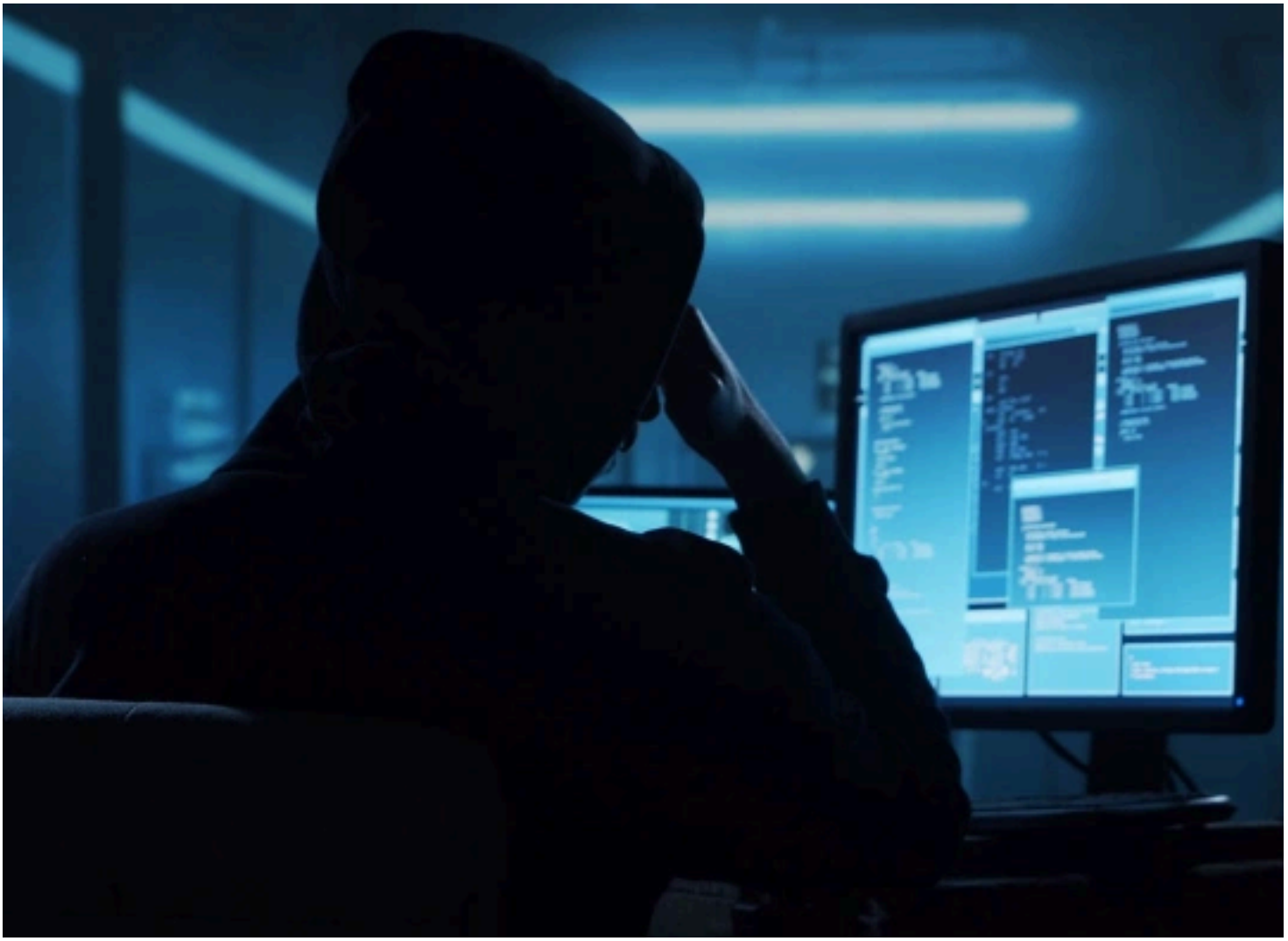


Фото: Max Acronym / Shutterstock / FOTODOM

Подмена объекта

Еще одна популярная схема обмана с ипотекой — подмена объекта недвижимости. Например, покупателю показывают одну квартиру, а в договоре прописывают другую с какими-то недостатками — с обременениями или даже находящуюся под арестом, пояснил представитель AVG Legal. Поэтому важно лично проверять адрес, кадастровый номер и сверять данные в ЕГРН, а также оформлять сделку только в аккредитованном банке.

В Москве поймали ипотечных аферистов, обманувших банк имитацией стройки
Недвижимость



Липовые документы и лжеброкеры

С махинациями можно столкнуться и на этапе подготовки к оформлению ипотеки. Обычно такие схемы связаны с оформлением различных документов. «Например, мошенники подделывают документы о доходах, трудоустройстве, привлекая подставных лиц в качестве заемщиков. Денежные средства достаются мошенникам, а заемщик остается должником перед банком», — рассказала юрист адвокатского бюро «След» Альбина Молодчикова.



Фото: worradirek / Shutterstock / FOTODOM

Кроме того, злоумышленники могут предлагать за плату обелить кредитную историю заемщика перед сделкой. «Получив деньги, мошенники исчезают или представляют подделанную выписку об исправленной истории, но по факту в базах данных банков ничего не меняется», — добавила Альбина Молодчикова.

На рынке есть «псевдоипотечные брокеры», которые обещают помочь с одобрением кредита. «Они берут аванс за услуги, а затем исчезают или подсовывают заведомо невыгодный договор. Проблема в том, что люди часто идут к таким «посредникам», когда банк им отказал. Поэтому совет простой: никаких брокеров без офиса и юрлица, только официальные партнеры банков», — указал Алексей Гавришев.

Андрей Яковлев, руководитель уголовной практики адвокатского бюро «А-ПРО»:

— Для банков по-прежнему актуальны классические схемы, когда заемщик предоставляет поддельные документы о доходах или финансовом положении поручителя. Усиление контроля со стороны ЦБ за скорингом делает такие махинации все более сложными для реализации, однако спрос на них со стороны злоумышленников не снижается.

Для продавцов существует проблема использования небезопасных форм расчета. В ходе сделки мошенники могут настоять на том, что сделка должна проводиться с использованием наличных денежных средств и без использования банковской ячейки. В этом случае продавец рискует получить поддельные денежные средства, однако доказать это будет крайне сложно.

Льготные кредиты и махинации

Отдельно юристы выделяют ипотечные махинации, связанные с льготными кредитами. Например, есть мошенники, которые для продажи неликвидного объекта подделывают справки о трудоустройстве в аккредитованной IT-компании для получения IT-ипотеки, описывает такую схему представитель «Этажей». Заемщик получает кредит, но потом надзорные органы, как правило, выявляет эту схему. «Это может грозить жертве повышением ставки по кредиту и возмещением затрат, потраченных на ее субсидирование за истекший период. В итоге покупатель оказывается с неликвидным объектом на руках, продажа которого вряд ли покроет все финансовые риски», — отметила эксперт.

Встречаются и манипуляции с так называемой донорской ипотекой, когда покупатель привлекает для получения льготного кредита чужого человека, у которого есть право, например, на семейную ипотеку. «Такие люди одновременно могут пойти созаемщиками к нескольким покупателям, взять с каждого оплату за участие, но только по первому договору сохранится льгота, а по остальным ставка будет повышена», — рассказала Татьяна Решетникова.

На рынке ипотеки также активны так называемые посредники, которые предлагают оформить ипотеку через участников СВО с заниженной ставкой. «Злоумышленники предлагают оформить ипотеку, незаконно используя льготный статус участников СВО (военную ипотеку), гарантируя заниженную ставку. После получения авансовых платежей мошенники скрываются», — добавил руководитель уголовной практики адвокатского бюро «А-ПРО».

Схемы обмана покупателей квартир: как не попасться на мошенников
Недвижимость



Ипотечные мошенничества в ИЖС

По словам экспертов, остро стоит проблема с ипотечными махинациями в ИЖС. Речь идет как об откровенных махинациях, так и о финансовых просчетах подрядчиков, которые взялись за строительство дома по льготным программам.

«До появления эскроу-счетов были строительные фирмы, которые демпинговали на рынке, набирали заказы на строительство домов, получали денежные средства от заказчиков, в том числе и ипотечные, а потом просто переставали строить на этапе фундамента, некоторые подавали на банкротство», — пояснила Татьяна Решеникова.



Фото: Brandon Bourdages / Shutterstock / FOTODOM

По ее словам, есть подрядчики, которые готовы были строить, но не учли финансовых рисков при ограничениях семейной ипотеки и появления эскроу-счетов и поэтому остались без оборотных средств для продолжения строительства по уже оформленным договорам подряда. «А получить кредит по действующим рыночным ставкам для выполнения своих обязательств перед заказчиками они не способны. В итоге заказчики остаются без денег, дома и с риском роста ставок по льготным кредитам при отсутствии регистрации дома», — указала эксперт.

Кроме того, в период возможности оформить кредит для самостоятельного завершения строительства дома были те, кто откровенно интересовался возможностью взять его по льготной ставке на максимальную сумму. «После чего зарегистрировать дом непонятного качества с минимальными затратами, передать его в залог банку и перестать платить ипотеку», — добавила она.

Число обманутых дольщиков в ИЖС превысило 20 тыс. человек
Недвижимость



Рекомендации: как обезопасить себя

Чтобы обезопасить себя от мошенничества при оформлении ипотеки, нужно ко всему относиться критично: изучать пакет документов, условия, привлекать в созаемщики только тех людей, которым реально доверяете, но и в этом случае все договоренности оформлять в письменном виде, рекомендует представитель «Этажей».

Необходимо проверять тех, с кем заключаете договор на строительство дома, если речь идет об ИЖС. Нужно посмотреть судебную практику, смежные компании, которые имеют связи с той, с которой заключается договор. Обязательство контролировать каждый этап и сроки проведения работ, добавила она.

Альбина Молодчикова, юрист адвокатского бюро «След»:

Снизить риски мошенничества помогут следующие рекомендации:

- всегда заключайте договор оказания услуг, по условиям которого брокер получает вознаграждение только после успешного получения кредита;
- не работайте с брокерами по предоплате и не верьте обещаниям «гарантированного одобрения»;
- не соглашайтесь на серые схемы с поддельными справками или исправлением кредитной истории;
- любое давление, спешка или отказ предоставить письменные гарантии — сигнал немедленно прекратить сотрудничество;
- не соглашайтесь на предложения о заработке на ипотеке, не предоставляйте справки и не оформляйте кредит на свое имя за вознаграждение. Помните, что это само по себе может являться преступлением, а вы понесете уголовную ответственность по ст. 159 УК РФ, наказание по которой достигает десяти лет лишения свободы.

Будьте в курсе важных новостей — следите за телеграм-каналом «РБК Недвижимость»

Авторы
Теги



Наталия Густова
Редактор, бакалавр экономики, магистр журналистики. В СМИ - с 2014 года, с 2020 года исследую тему недвижимости в «РБК-Недвижимости».
Ипотека мошенничество
Лента Радио Офисы