Памятка:

как не стать жертвой мошенников при совершении сделок с жильем

Злоупотребления, связанные с незаконным приобретением права на недвижимое имущество, - один из распространенных видов мошеннических действий.

Преступные проявления, связанные с незаконным завладением недвижимостью **пожилых граждан** и граждан, в том числе при купле - продаже, обмене и приватизации квартир, представляют серьезную общественную опасность в связи с тем, что потерпевшие полностью лишаются права на владение жилплощадью.

Цель преступников – завладение собственностью потерпевшего против его воли путем введения в заблуждение, применения к нему угроз, насилия, вплоть до убийства.

**Обеспечение безопасности пожилых граждан** – одна из главных задач, стоящих перед органами внутренних дел. Люди **старшего поколения** в силу своего возраста и состояния здоровья могут стать более доступным объектом совершения преступлений.

**Кто является потенциальной жертвой таких преступлений*?***

***\* одинокие престарелые лица;***

***\* инвалиды;***

***\* ставшиеся без попечения родителей дети;***

***\* лица, страдающие видимыми психическими заболеваниями, алкогольной или наркотической зависимостью.***

*В последнее время участились случаи совершения мошеннических действий в отношении* ***пожилых граждан***

Например, ***пожилой человек****,* желая обменять занимаемое им жилое помещение, не всегда понимает, что следует обратиться в соответствующие организации, тщательно проверить наличие и содержание необходимых документов, а не только увидеть и лично оценить предлагаемую ему жилую площадь. Граждане часто обращаются к малознакомым лицам и в риэлтерские конторы с сомнительной репутацией и становятся жертвами различных преступлений.

**Распространенные виды преступлений:**

**1 Мошенники осуществляют поиск квартиры**, которая может представлять преступный интерес.

С этой целью устанавливаются **контакты с работниками** жилищно-эксплуатационных служб, работниками поликлиник, психоневрологических и наркологических диспансеров, иных медицинских учреждений, органов социального обеспечения.

Поиск квартир может осуществляться путем размещения рекламных объявлений о найме на работу, о предоставлении услуг о покупке и обмене жилой площади. При этом преступники сами дают подобные объявления либо изучают объявления граждан.

**Цель преступников – завладеть необходимыми документами** для последующего представительства в органах и организациях «подставных» лиц вместо собственника (владельца) жилья с предъявлением его документов, либо оказать на него психическое или физическое давление, ввести в заблуждение, склонить к употреблению алкогольных напитков или наркотических  средств с целью понуждения к заключению сделок, необходимых для достижения желаемого результата.

**Особый интерес для мошенников представляют договоры купли-продажи, дарения с условием пожизненного проживания либо содержания бывшего собственника, залога (займа с предоставлением квартиры или иного жилого помещения в качестве залога).**

Агенты по недвижимости вводят в заблуждение собственников жилых помещений относительно выплаты денежных средств и фактов приобретения жилой площади, заключают от имени собственников договора купли-продажи, а полученные денежные средства присваивают. Входя в доверие, преступники оказывают собственнику финансовую помощь, и впоследствии, под предлогом необходимости ее возврата, понуждают владельца реализовывать квартиру. **Договора купли-продажи обычно подписываются лично владельцами квартир.**

**Доказывание фактов обмана и злоупотребления доверием, а также недееспособности владельца спустя некоторое время крайне затруднительно, поскольку указанные действия происходят с ведома собственников и на первый взгляд носят характер гражданско-правовых отношений.**

**2.** **Злоумышленники завладевают объектами недвижимости, принадлежащими собственникам без их ведома**, либо завладевают объектами умершего, у которого отсутствуют наследники, как по закону, так и по завещанию, либо никто из наследников не имеет права наследовать или все наследники отстранены от наследования, либо никто из наследников не принял наследства, либо все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника.

**Основные способы совершения преступлений в сфере незаконного отчуждения жилой площади:**

1. завязывание знакомства с неопрятно или бедно одетыми людьми на улицах, где необходимая информация добывается с помощью проявления «участия» к судьбе собеседника;

2. по объявлениям;

3. по наводке;

4. **Люди старшего поколения в силу своего возраста и состояния здоровья могут стать более доступным объектом совершения преступлений.**

5. использование фиктивных документов: доверенностей, завещаний, дарственных, по которым производится незаконная приватизация, регистрация жилья в собственность для ее  дальнейшей продажи.

**Итак, для успешного осуществления преступного замысла мошенники:**

1. ведут целенаправленное установление личных связей с работниками нотариата, жилищно-эксплуатационных управлений;

2. подделывают документы;

3. подбирают соучастников, а также иных лиц, которые могут не знать о подлинной сути происходящего (для охраны жертв вымогателей, ремонта жилья, оказания автотранспортных услуг и пр.);

4. занимаются хищением, подделкой необходимых документов, печатей и штампов;

5. снимают в аренду помещения для насильственного удержания жертв вымогательств и обмана;

6. могут применить физическое насилие с целью последующих махинаций с жилым помещением жертвы.

**Типичные способы сокрытия преступлений**:

\*использование поддельных документов, удостоверяющих личность;

\* частичный расчет с потерпевшим гражданином, как деньгами, так и путем предоставления более худшего жилья, а также взятие путем насилия или обмана расписки о полностью произведенном расчете;

\* распространение ложных слухов;

\* активная наступательная позиция, нередко опережающая инициативу потерпевшего (например, обращение с иском в суд о признании сделки купли-продажи жилья недействительной и требованием взыскать с ответчика (действительно потерпевшего) уплаченной якобы суммы.

**Помните, что потеря документов (на квартиру, договора купли-продажи квартиры, свидетельства о праве на наследство, паспорта и др.) могут создать условия для совершения противозаконных действий - Вашу квартиру могут купить, продать или подарить другому лицу без Вашего ведома!**

**Чтобы не стать жертвой преступников:**

**1) не отдавайте паспорт и документы на жилое помещение посторонним лицам;**

**2) об утрате (хищении) паспорта немедленно заявите в полицию и миграционную службу;**

**3) храните документы в недоступном для посторонних лиц месте;**

**4) если отдаете документы, то обязательно перепишите данные этого лица;**

**5) если вы продаете недвижимость, внимательно прочтите договор и подписывайте его только после того, как все пункты станут Вам понятны;**

**6) возможны случаи, когда мошенники говорят о том, что Вы подписываете договор купли-продажи, а на самом деле Вы подписали договор дарения, т.е. денег за квартиру Вы получить не сможете!**

**Не подписывайте никакие соглашения и договоры, в том числе якобы предварительные. Не соглашайтесь на серые схемы якобы ухода от налогов без предварительной консультации с юристом.**

**Если требуют сразу после встречи принять какое-то решение и подписать бумагу – попросите выслать договор заранее и скажите, что посоветуетесь с юристом.**

**Никаких предоплат агентствам давать нельзя.**

**Расчеты должны производится по факту заключения договора найма жилого помещения и только собственнику, который должен выдать собственноручно написанную расписку, что он получил эти денежные средства.**

**Не связывайтесь с нотариально заверенной доверенностью на подписание договора – у вас не будет времени ее проверить!**

Если Вы выдаете доверенность на оформление документов будьте внимательны при оформлении доверенности. Доверяя кому-либо произвести юридические действия от Вашего имени, указывайте, какие конкретно полномочия Вы возлагаете на своего поверенного, и оговаривайте сроки. Обращаясь в посредническую организацию, убедитесь в их добросовестности. По возможности узнайте отзывы об их работе. Не обращайтесь к частному посреднику даже, если его Вам рекомендовали. **Посредник должен быть зарегистрирован либо как индивидуальный предприниматель, либо как юридическое лицо.**

Помните**, что обратившись к недобросовестному посреднику,** дав ему, неограниченные полномочия Вы рискуете своей собственностью и средствами, которые предполагаете выручить при её продаже или покупке**. Вы можете отменить доверенность**!

При необходимости Вы должны сразу же обратиться к нотариусу с заявлением об отмене доверенности и после этого представить в **Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре** соответствующую справку нотариуса **об отмене данной доверенности.**

**Заключении договора отчуждения (купли-продажи, дарения, мены) недвижимого имущества.**

*Роль нотариуса:*

*нотариат облегчает и ускоряет рассмотрение гражданских споров в судах. Данное обстоятельство связано с особой доказательственной силой,* *наличием качеств бесспорности у нотариальных актов, что упрощает задачу суда по установлению действительных обстоятельств дела. Нотариальные акты менее опровержимы, чем документы в простой письменной форме.*

**Нотариальная форма договора купли-продажи позволяет существенно сократить судебные разбирательства по фактам обмана с применением договоров в простой письменной форме***, значительно облегчает рассмотрение гражданско-правовых споров и процесс доказывания в суде, поскольку нотариальные акты имеют особую доказательную силу, позволяют судам яснее выявить истинную волю сторон, и менее опровержимы, чем документы в простой письменной форме.*

**Только нотариуса, в отличие от риелтора, можно привлечь к ответственности.** Каковы же действия нотариуса при удостоверении сделки по отчуждению недвижимости? Их довольно много, но остановимся на самом главном.

**•По действующему законодательству нотариус обязан застраховать свою профессиональную деятельность. Иными словами, нотариус несет полную имущественную ответственность за свои профессиональные ошибки.**

• Нотариальный акт имеет огромное значение при осуществлении правосудия, служит неопровержимым доказательством соглашения, достигнутого сторонами, облегчая представление доказательств: тот, кто представит правильно составленный и заверенный нотариусом документ, не обязан доказывать его достоверность, для суда нотариально удостоверенный документ является достоверным.

• **Нотариус обязан установить личности обратившихся за совершением нотариального действия граждан.**

• Нотариус изучает представленные документы на недвижимость, в частности устанавливает, на основании, какого документа приобретено имущество: это может быть договор купли-продажи, дарения, мены, долевого участия в строительстве, свидетельство о праве на наследство, справка ЖСК и другое.

•Нотариус устанавливает принадлежность имущества конкретному лицу. Устанавливает местонахождение недвижимого имущества. Это имеет большое значение, так как нотариус имеет право удостоверять сделки с недвижимым имуществом, находящимся только в его нотариальном округе.

• Нотариус проверяет факт регистрации брака у сторон сделки и в случае необходимости истребует согласие супругов. Если в числе собственников имеется несовершеннолетний ребенок, нотариус делает запрос в органы опеки и попечительства с просьбой о выдаче согласия на отчуждение принадлежащего несовершеннолетнему имущества. Нотариус после получения распоряжения органов опеки с согласием строго проверяет при совершении сделки соблюдение условий, поставленных в распоряжение.

• Нотариус выясняет дееспособность граждан и проверяет правоспособность юридических лиц, участвующих в сделках; в случае совершения сделки представителем проверяются и его полномочия.

• Нотариус разъясняет сторонам юридические и правовые последствия договора. Действующим законодательством это прямо возложено на нотариуса. Это далеко не все плюсы и преимущества заключения договоров в присутствии нотариуса, но даже этот перечень позволяет сделать вывод: наилучшим защитником прав и законных интересов граждан является нотариус

**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее - Управление Росреестра по ХМАО-Югре) предупреждает владельца недвижимости и участника сделок с жилой площадью о следующем:**

1. В случае кражи или утери паспорта, свидетельства о праве собственности, правоустанавливающих документов на квартиру необходимо принять меры предосторожности — обратиться в Управление Росреестра по ХМАО-Югре с заявлением об утрате соответствующего документа. При наличии в регистрирующем органе подобного заявления в случае представления на государственную регистрацию договора, заключенного в отношении объекта недвижимости по утерянному (пропавшему) паспорту или имеющего ссылку на утраченные правоустанавливающие документы, в регистрации будет отказано.
2. Если утеряно свидетельство о праве, Вы можете обратиться с заявлением о получении повторного свидетельства. При этом ранее выданное свидетельство будет аннулировано.
3. При получении нового паспорта, в случае его утраты или хищения, необходимо обратиться в Управление Росреестра по ХМАО - Югре с заявлением для внесения новых паспортных данных в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
4. **Если Вы покупаете недвижимость, можно заказать выписку из Единого** государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для того чтобы узнать является ли продавец недвижимости ее настоящим собственником

**Если Вы все-таки стали жертвой квартирной махинации:**

1. Необходимо принять меры по приостановлению любых сделок с Вашей жилплощадью. **Обратитесь в полицию или прокуратуру** **по месту жительства с письменным заявлением о возбуждении уголовного дела в отношении махинаторов**. Вы можете письменно ходатайствовать о том, чтобы прокуратура вышла в суд с исковым заявлением в защиту Ваших жилищных прав. Если Вы являетесь инвалидом, престарелым или несовершеннолетним, прокуратура окажет Вам поддержку при рассмотрении дела в суде.
2. Примите меры к тому, чтобы те, кто незаконно захватил жилплощадь, не смогли Вас найти.