

# Мошенничество в сфере недвижимости

Традиционные и новые направления.

# Что дает возможность жуликам «жить, учиться и работать» на жилищном рынке?

- ▶ Недостаточная правовая грамотность потенциальных продавцов и покупателей, а также некоторых специалистов в сфере недвижимости;
- ▶ Правовой вакуум в законодательстве;
- ▶ Трудности в получении документов для изучения истории жилья;
- ▶ Жадность, желание быстро и много заработать, не прилагая особенных усилий.

# Жульнические схемы – развитие и совершенствование

мошенники работают по-разному, используя неграмотность продавцов и покупателей, подделывая документы, прописывая в документах нереальные условия, скрывая факты, которые впоследствии могут повлиять на судьбу прав приобретаемая квартиры, то есть попросту лишит его жилья.

Махинации постоянно развиваются  
– старые способы  
совершенствуются, изобретаются  
и воплощаются новые.

Но, как говорится,

**НОВОЕ – ЭТО ХОРОШО ЗАБЫТОЕ СТАРОЕ.**

# Рассмотрим различные способы жульничества

- ▶ Мошенничество, связанное с подделкой документов.
- ▶ О дефектах в истории перехода прав на недвижимость. Можно ли со стопроцентной гарантией проверить историю объекта?
- ▶ Расчеты по сделке. Хитрости при определении доступа к банковской ячейке.
- ▶ Не забыты и жульничества с изменением номеров квартир.
- ▶ Продажа квартиры не свободной от прав третьих лиц.
- ▶ Продавец состоит на учете у психиатра или нарколога.
- ▶ Рейдерские захваты.

## Немного о добросовестном приобретателе

- ▶ Добросовестным приобретателем может считаться лицо, которое в момент приобретения имущества не знало и не должно было знать, что имущество отчуждается лицом, не имеющим право его отчуждать.

Лишиться права собственности на недвижимость можно либо в результате признания сделки купли-продажи недействительной и применения последствий недействительности сделки (ст. 167 ГК РФ), либо в результате удовлетворения виндикационного иска (ст. 302 ГК РФ).

В Постановлении от 21.04.2003 г. № 6-П Конституционный Суд РФ разъяснил, что права лица, считающего себя собственником имущества, не подлежат защите путем удовлетворения иска к добросовестному покупателю с использованием механизма, установленного п.п. 1 и 2 ст. 167 ГК РФ. Такая защита возможна лишь путем удовлетворения виндикационного иска, если для этого имеются основания, предусмотренные ст. 302 ГК РФ (безвозмездное приобретение имущества добросовестным приобретателем, выбытие имущества из владения собственника помимо его воли).

Совместным Постановлением от 29.04.2010 г. Пленум Верховного Суда РФ № 10 и Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 разъяснили, что при предъявлении иска об истребовании имущества от добросовестного приобретателя, последний вправе возразить против заявленных требований, путем предоставления доказательств возмездного приобретения имущества у лица, которое не имело право его отчуждать, о чем он не знал и не мог знать. То есть, покупатель недвижимости должен доказать свою добросовестность (не знал и не мог знать) и возмездность приобретения имущества.

- ▶ При этом приобретатель не считается получившим имущество возмездно, если продавец недвижимости не получил в полном объеме плату или встречное предоставление за передачу спорного имущества к тому моменту, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неправомерности отчуждения (п.37 указанного Постановления).

**ПРОТИВОЯДИЕ**

**Внимание!**

**Проверка документов!**

# Какие документы нужно запросить у продавца?

- ▶ Проверяем подлинность паспорта Продавца!
- ▶ Проверяем подлинность и действительность доверенностию
- ▶ Проверяем оригиналы правоустанавливающих и правоудостоверяющих документовю
- ▶ Запрашиваем Выписку из ЕГРП о зарегистрированных правах на объект недвижимости.
- ▶ Запрашиваем у продавца Выписку из ЕГРП об объекте недвижимости, содержащую историю перехода прав на отчуждаемый объект.
- ▶ Запрашиваем экспликацию, поэтажный план квартиры.
- ▶ Запрашиваем расширенную выписку из домовой книги.
- ▶ Запрашиваем другие документы по ситуации.
- ▶ Внимательно читаем договор и все сопутствующие документы прежде чем подписать их.

## ОПАСНОСТЬ!!!

- ▶ Если Продавец отказывается предоставить документы, которые самостоятельно законным путем получить нельзя, стоит задуматься о возможных дефектах понравившейся Вам квартиры.

**ПОМНИМ!**

Не доверять, но проверять!

Лучше предотвратить беду, чем  
бороться с её последствиями!