

Прокуратура Самарского района г. Самары разъясняет: «Мошенничество при покупке квартиры»

Ваш вопрос разъясняет старший помощник прокурора Самарского района г. Самары Елена Мирошниченко.

«Самыми распространенными способами обмана при покупке квартиры являются:

1. Приобретение квартиры не принадлежащей мошеннику.

В данном случае мошенники чаще всего используют нотариальные доверенности, которые чаще всего недействительны, подделаны либо отозваны.

Важно! Прежде чем покупать имущество по такой доверенности, стоит обратиться к нотариусу с просьбой предоставить информацию относительно того выдавалась ли такая доверенность и не отозвана ли она.

2. Повторные продажи квартиры нескольким лицам, либо получение аванса от нескольких лиц.

При продаже квартиры повторно чаще всего мошенники используют дубликат свидетельства о праве собственности, поскольку при подаче документов на регистрацию свидетельство о праве собственности передается регистратору в Росреестре.

Если продавец представляет дубликат свидетельства, Вам стоит насторожиться и получить выписку из единого реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В выписке будет отражен фактический собственник имущества, на основании какого документа возникло право собственности и имеющиеся обременения. Обычно такая выписка готовится в течение 5 рабочих дней.

Также стоит насторожиться, если продавец торопится продать квартиру по тем или иным обстоятельствам. Вероятнее всего документы на нового собственника уже имеются в Росреестре и подходит срок получения документов о переходе права собственности на новое лицо. В таком случае в выписке уже будет указано иное лицо.

3. Продажа квартиры от имени собственника - недееспособного лица.

В большинстве случаев, когда квартира продается по доверенности, имеется риск признания сделки впоследствии недействительной.

Причем оспорить возможно по многим основаниям, в том числе, признание продавца впоследствии недееспособным. Также возможно признание сделки купли-продажи недвижимости недействительной, если продавец докажет, что в момент совершения сделки он находился в состоянии не способным понимать значение своих действий.

Поэтому стоит предварительно запросить у продавца справку из психоневрологического диспансера. При получении такой справки, стоит позвонить в приемную главного врача и узнать выдавалась такая справка или нет. Либо лично посетить диспансер.

Конечно возможно данное лицо никогда не состояло на учете и справка ничего не покажет, однако, это убережет от определенного количества проблем.

4. Продажа квартиры с наличием жильцов, имеющих пожизненное право на проживание в квартире.

С 90-ых годов прошлого века по настоящее время происходит бесплатная передача недвижимости в собственность граждан. Отказ от приватизации дает право отказавшемуся в пожизненном проживании в приватизированном имуществе. Часто мошенники пользуются незнанием данного факта. После продажи недвижимости появляются лица, имеющие данное право и принудительно через суд вселяются в данное помещение. Естественно с чужим человеком никто жить не хочет.

Покупатель старается признать договор купли-продажи недействительным и получить денежные средства обратно. Однако, не во всех случаях это возможно, поскольку в большинстве случаев имущества у мошенников никакого нет, заработка тоже.

Важно! Чтобы не «попасться на удочку мошенников», перед продажей обязательно запросите у продавцов выписку из домовой книги. Посмотрите на основании чего приобреталась квартира. Если по договору приватизации, то нужно запрашивать в администрации сведения об отказавшихся от приватизации лицах.

Если вы стали жертвой мошенников, то единственный вариант — признавать договор купли-продажи недействительным и обращаться в полицию по факту мошенничества.

5. Занижение цены недвижимости в договоре купли-продажи.

На первый взгляд, казалось бы, как это связано с мошенничеством?! Однако, тут достаточно все просто. Мошенники просят покупателей указать в договоре цену значительно ниже рыночной, чтобы не уплачивать налог.

Однако, фактически денежные средства передаются в большем размере, о чем составляется расписка или вообще не составляется какой-либо документ. Затем договор купли-продажи по различного рода основаниям признается недействительным и взысканию подлежит только сумма, указанная в договоре. Имущество у должников отсутствует, взыскание невозможно. Покупатели остаются без денег и квартиры.

6. Продажа без согласия супруга (иных лиц).

Данная схема тоже предельно проста. Продавец осуществляет продажу недвижимости, приобретенной в период брака, без согласия супруга. Затем появляется супруг, несогласный с продажей, договор в судебном порядке признается недействительным, денежные средства подлежат возврату, однако, последние, опять же, у должника отсутствуют.

Это самые распространенные схемы мошенничества. Однако, с развитием осведомленности населения, они модифицируются, преобразовываются, появляются новые формы. Поэтому будьте бдительны при покупке недвижимости. Доверьте проверку документов юристу или проверенному риелтору.

Обязательно проверьте подлинность и отсутствие отзыва доверенности, запросите справку о зарегистрированных лицах, справку из психоневрологического диспансера, выписку из единого реестра прав на недвижимость и сделок с ним».