



# Безопасность – наше всё!





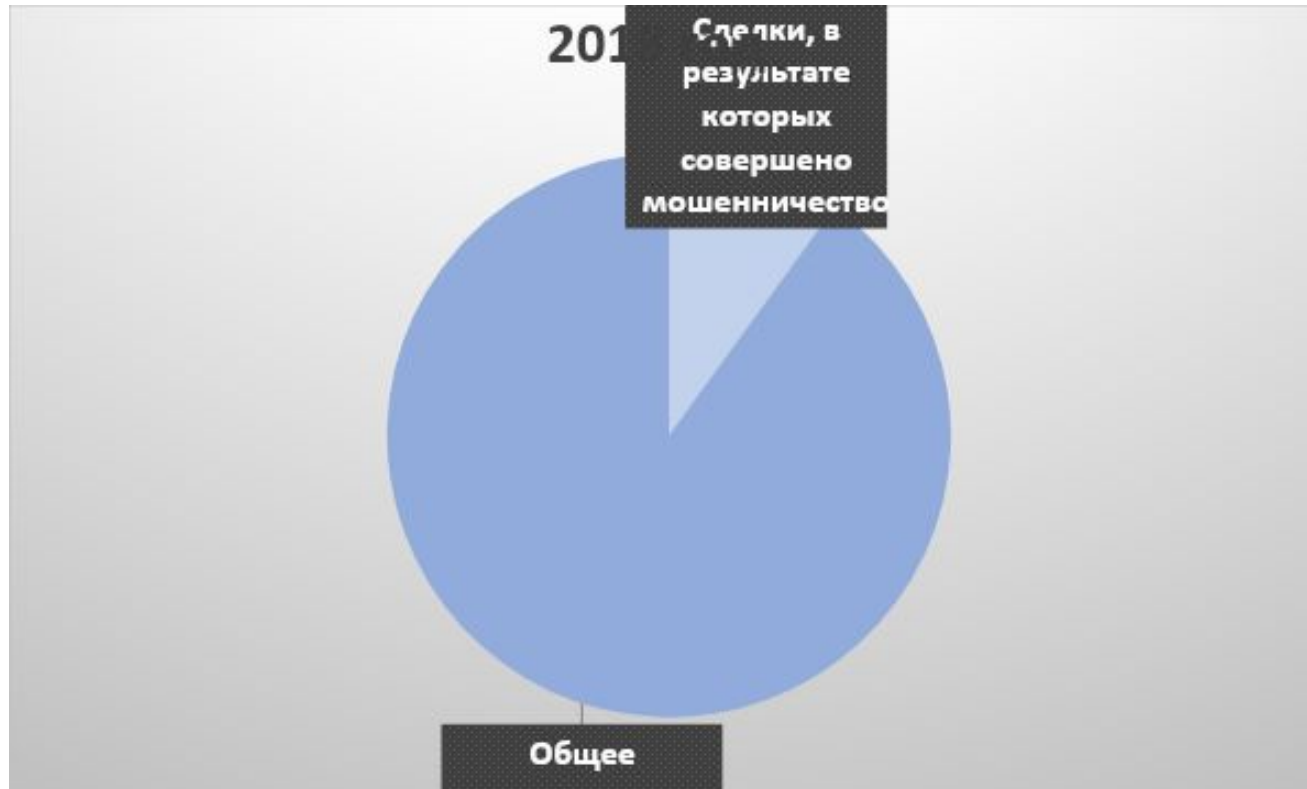
# ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ РИСКИ

- **Уголовный процесс**
- **Мошенничество**
- **Гражданский процесс**
- **Признание сделки недействительной (оспоримые и ничтожны сделки)**



**Мошенничество** (ст. 159 УК РФ) - хищение чужого имущества или приобретение права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием.

**Мошенничество с недвижимостью** – это любые противозаконные манипуляции с недвижимыми имущественными объектами, в результате которых одна из сторон теряет право владения таким объектом или денежные средства на его приобретение, в то время как злоумышленник, в свою очередь, нечестным путем вступает в имущественные права или обогащается за счет ничтожной сделки, признаваемой впоследствии недействительной.



# Самые распространенные схемы мошенников



- Доверенности
- Поддельные паспорта
- Частая перепродажа
- Наследство
- Дарение
- Новый вид мошенничества: подделка электронной подписи
- **Лица с повышенными рисками**



# Доверенности

Как обезопасить:

- проверять каждую доверенность на сайте нотариальной палаты;
- запрашивать видео-подтверждение от собственника о выдаче доверенности;
- производить расчеты только с собственником лично, или перечислять денежные средства на его расчетный счет.



# Поддельные паспорта

На что нужно обратить внимание при визуальном осмотре паспорта:

1. Осматриваем паспорт под разными углами освещения. Проверяем наличие всех страниц, глянецвитость бумаги. Обращаем внимание, нет ли изменений цвета и структуры бумаги, которые оставляют химические вещества. Должны настораживать: окрашенные пятна, разводы, маслянистость, повышенная глянецвитость в определенных местах (возможно, была подчистка с дальнейшей шлифовкой страницы), взъерошенность волокон страниц.
2. Осмотр записей в паспорте. Обращаем внимание на наличие всех реквизитов и полных данных человека, подписей и печати. Кроме того, нужно помнить, что паспорт заполняется специальными чернилами, которые имеют особый блеск. Не забываем, что на титульной странице не должно быть надписи «СССР». Что должно насторожить: признаки обводки букв, цифр. Различная структура чернил. Отсутствие рельефных оттисков на фотографии. Кстати, имеет смысл посмотреть и на само фото (а тот ли это человек). Помним, что код подразделения и цифры на круглой печати должны совпадать.
3. Проверяем листы паспорта. Сверяем серию и номер на каждой странице, с номером и серией на первой странице. Что должно насторожить: отсутствие двухцветной нити (страницы 10–11), записи указаны в несоответствующих графах (например, дети записаны не на страницах 16–17), различная структура бумаги, наличие признаков обработки химическими веществами, отсутствие ламинирования, явное или скрытое несоответствие фотографии видимому образу, разный размер страниц.



# Наследство

Риски:

- Поддельное завещание
- Наследники третьей и более очереди, нетрудоспособные иждивенцы

Как проверить:

- Запросить и тщательно изучить наследственное дело
- Проверить судебные дела в отношении наследников по районным судам общей юрисдикции



# Дарение

- самая распространенная схема мошенничества в сфере недвижимости.

- Даритель был введен в заблуждение
- Даритель является недееспособным лицом
- Дарителя нет в живых

Как обезопасить:

- Запрашивать справки с ПНД в отношении Дарителя
- Лично встретиться с Дарителем и расспросить о сделке по дарению





# Поддельная электронная подпись

Новый вид мошенничества в сфере недвижимости. По копии паспорта и ИНН выдается электронная подпись, а затем происходит электронная регистрация перехода права собственности. Причем собственник, даже не узнает о «продаже» или «дарении» принадлежащего ему объекта недвижимости.

## Как обезопасить свою квартиру?

Написать заявление в Росреестр о запрете регистрационных действий, и в соответствии со ст. 15 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» будет наложено обременение, в связи с которым переход права собственности без личного участия собственника будет невозможен.



# Лица с повышенными рисками

- Пожилые граждане
- Фактически недееспособные лица, но еще не признанные ими судом
- Лица, состоящие на учете у нарколога
- Должники (банкроты)



# Банкротство физических лиц набирает обороты

При рассмотрении дела о банкротстве, финансовый управляющий будет анализировать каждую сделку по отчуждению имущества совершенные за последние 3 года. Сделки по купле-продаже с занижением цены в ДКП в первую очередь будут признаны притворными и подлежать оспариванию.

## Как обезопасить покупателя?

- Не занижать цену в ДКП
- Иметь доказательства о том, что на момент совершения сделки, продавец не подавал признаки банкротства - хранить паспорта сделок, со вложенными в него документами и проверками клиентов!



# Риски агентства недвижимости

- Потеря времени
- Потеря денег
- Потеря репутации