



Безопасность – наше всё!





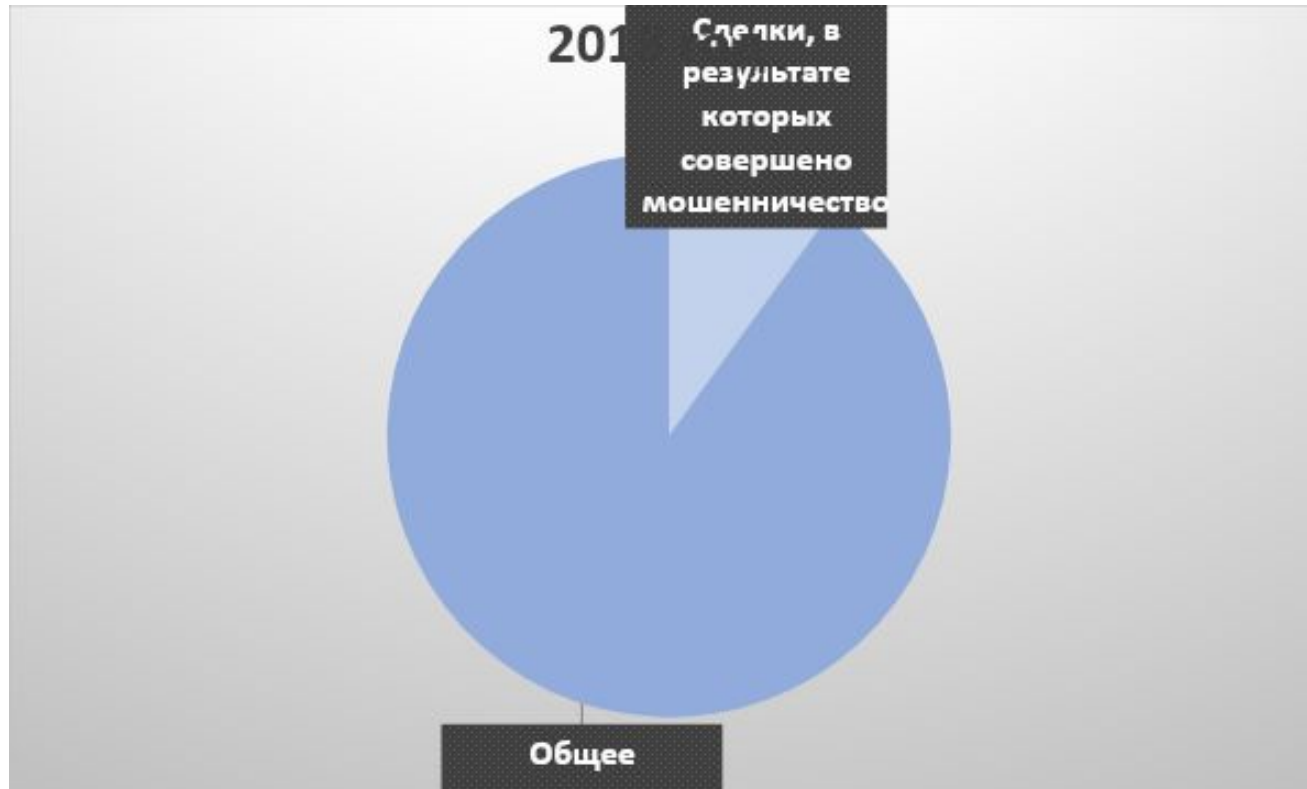
ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ РИСКИ

- **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, гляцевитость бумаги. Обращаем внимание, нет ли изменений цвета и структуры бумаги, которые оставляют химические вещества. Должны настораживать: окрашенные пятна, разводы, маслянистость, повышенная гляцевитость 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