

В.Г. Шабалин, И.А. Смирнов,  
А.К. Кузьмина

**ХИТ  
продажи!**

# **СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

**ЗАЩИТА ОТ КРИМИНАЛА  
И НЕДОБРОСОВЕСТНЫХ ПАРТНЕРОВ**

**ДЕСЯТОЕ ИЗДАНИЕ**

**ПЕРЕРАБОТАННОЕ И ДОПОЛНЕННОЕ**

**ВЫМОГАТЕЛЬСТВО**

**МОШЕННИЧЕСТВО**

**СТРОИТЕЛЬНЫЕ ПИРАМИДЫ**

**ВЫЯВЛЕНИЕ**

**ОБМАН КЛИЕНТОВ**

**ЭКСПЕРТИЗА**

**КОРРУПЦИЯ**

**РАЗВЕДКА**

**ПРОВЕРКА**

**ЗАЩИТА**

Лучше один раз увидеть:  
видеокурсы Вадима ШАБАЛИНА



[VIDEOKNIGA.TV](http://VIDEOKNIGA.TV)

Сделки с недвижимостью

Алла Кузьмина

**Сделки с недвижимостью.  
Защита от криминала и  
недобросовестных партнеров**

Издательство "Филинь"

2016

УДК 347.44(470+571)

ББК 67.404.2(2Рос)

**Кузьмина А. К.**

Сделки с недвижимостью. Защита от криминала и недобросовестных партнеров / А. К. Кузьмина — Издательство "Филинь", 2016 — (Сделки с недвижимостью)

ISBN 978-5-9216-0094-2

Авторы дают подробную характеристику основных схем мошенничества и вымогательства при совершении сделок с жилыми и нежилыми помещениями, показывают психологические и технические приемы, используемые аферистами, рассматривают способы признания уже совершенных сделок недействительными. Также подробно разбираются вопросы должностных и налоговых преступлений, связанных с рынком недвижимости, наиболее распространенные схемы «честного отъема» денежных средств у добросовестных приобретателей. В издании даются рекомендации по проведению экспертизы правоустанавливающих документов по сделкам, проверке физических и юридических лиц на возможное участие в мошеннических действиях; защите от признания сделок недействительными. Приводится перечень наиболее надежных риэлтерских и строительных фирм, которым можно доверить проведение своего варианта сделки с квартирой, земельной и коммерческой недвижимостью. Книга написана доступным языком и предназначена в первую очередь для широкого круга читателей. Она будет полезна и профессиональным риэлтерам, работникам правоохранительных органов, практикующим юристам, частным детективам. Электронные видеоприложения к книге можно скачать с сайта [videokniga.tv](http://videokniga.tv)

УДК 347.44(470+571)

ББК 67.404.2(2Рос)

ISBN 978-5-9216-0094-2

© Кузьмина А. К., 2016

© Издательство "Филинъ", 2016

## Содержание

Вступительное слово А. И. Гурова – криминалиста, политика, писателя	7
О чем эта книга	9
Правила игры	11
Глава 1	16
1.1. Продажа или аренда чужой жилплощади	17
1.2. Многократная продажа или сдача внаем	19
1.3. Сделки с «криминальной» жилплощадью	22
1.4. Сделки с «юридически грязной» недвижимостью	23
1.5. Лжеоформление сделок	24
1.6. Лжеадреса	27
1.7. Лжедоверенности	28
1.8. Получение предоплаты	29
1.9. Куклы разных видов	30
1.10. «Риэлторская шваль»	32
1.11. Лжеобмены и лжерасселения	33
1.12. Продажа «недоквартир»	35
1.13. Искусственное признание сделок недействительными	36
Глава 2	37
Конец ознакомительного фрагмента.	38

# Вадим Шабалин, Игорь Смирнов, Алла Кузьмина

## Сделки с недвижимостью. Защита от криминала и недобросовестных партнеров

Издание 10-е, переработанное и дополненное  
(53-е издание в серии)



Агентство СІР РГБ  
І. Смирнов, Игорь Аркадьевич.  
ІІ. Кузьмина, Алла Кирилловна.



## **Вступительное слово А. И. Гурова – криминалиста, политика, писателя**

### **Глубокоуважаемые читатели!**

Уже почти 25 лет назад, в разгар перестройки, вышли мои первые статьи, посвященные организованной преступности в СССР – «Лев готовится к прыжку» и «Лев прыгнул». С тех пор утекло много воды – стали другими и общественный строй, и название нашего государства, и система нравственных ценностей большинства граждан. Изменилась и направленность деятельности мафиози – сегодня это не только наркотики, оружие, проституция и банальный рэкет, но и вложение огромных грязных денег в легальный бизнес, включая недвижимость и строительство, а также проникновение криминала во власть, сопровождаемое всеобъемлющей, тотальной коррупцией.

Среди немалого числа граждан, пострадавших от преступных посягательств на свое имущество, здоровье и даже жизнь, бытует мнение, что необходимо принять и ввести более строгие законы (сажать, сажать и еще раз всех сажать!), разогнать «прогнившую» полицию и суды, восстановить за самые тяжкие деяния смертную казнь, даже публичную. Однако такая жестокость только рождает ответную реакцию – если бы проблемы преступности решались подобными простыми средствами, то весь цивилизованный мир давно бы избавился от нее, но этого нет и быть не может, ведь истоки криминала намного глубже и сложнее.

Недавно мне выпала честь познакомиться с рядом книг из серии «Сделки с недвижимостью», совместно выпущенных издательствами «Филинь» и «Омега-Л», в первую очередь с теми из них, которые посвящены защите от мошенничества и вымогательства, а также иным противозаконным явлениям при решении гражданами своих жилищных проблем. Признаюсь честно, не ожидал, что проблему преступности вокруг рынка недвижимости можно исследовать не только так глубоко, полно и всесторонне по содержанию, но и удивительно ярко, доступно и талантливо по форме подачи материала. В этих книгах есть все, что необходимо людям, желающим распорядиться своим недвижимым имуществом, и в первую очередь точные, убедительные и понятные рекомендации авторов, подлинное руководство к действию. Я очень горд за своих молодых товарищей по писательскому цеху, которые имеют и опыт работы в правоохранительных органах, и являются квалифицированными юристами-практиками, и блестяще владеют пером, используя свои знания, опыт и талант во благо людям. Пока в России живут и работают такие граждане, как авторы этой книги, у нас есть шанс победить зло и обеспечить себе и будущим поколениям достойную жизнь в правовом государстве.

**С уважением А.И. Гуров,  
д. ю. н., профессор,  
член Союза писателей России**

**ПРАВОВАЯ ПОМОЩЬ**  
**ОТ ОЦЕНКИ ДО НОВОСЕЛЬЯ**  
ЦЕНТР СЕРТИФИКАЦИИ РИЭЛТЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Готов предложить Вам следующие услуги:

- **СОПРОВОЖДЕНИЕ ЛЮБЫХ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ** — новостройки, вторичный рынок, нежилые помещения, земля. Составление и правовая экспертиза договоров. Выезд квалифицированных юристов.
- **РЕГИСТРАЦИЯ СДЕЛОК**, в том числе договоров аренды, ввода в эксплуатацию, земли в Подмоскowie, а также перепланировок.
- **ВОЗВРАТ ДОЛГОВ**: конфликты с партнерами, несостоятельные заемщики, ускорение исполнения, проблемы с госорганами. Жилищные споры, претензии к агентствам недвижимости, конфликты со строителями. Проверка благонадежности и деловой репутации физических и юридических лиц. Экспертиза договоров и правоустанавливающих документов.
- **ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ**, транспортных средств, машин и оборудования, бизнеса, интеллектуальной собственности, взносов в уставные фонды, других активов. Переоценка основных фондов. Составление и экспертиза отчетов об оценке.
- **ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ ТОРГОВ** (аукционов, конкурсов) по реализации имущества, в первую очередь недвижимого (квартиры, нежилые помещения, здания, участки).
- **ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОЕ, ЮРИДИЧЕСКОЕ И КАДРОВОЕ** обслуживание агентств недвижимости и девелоперских фирм. Представление их интересов во властных структурах, сертификация риэлтерских агентств и аттестация их сотрудников. Подбор персонала для фирмы, обучение и переподготовка агентов и брокеров.
- **УСЛУГИ АДВОКАТА** — автотранспорт, арбитраж, брак, гражданство, долги, жилье, задержание, иски, налоги, наследство, недвижимость, претензии, прописка, развод, следствие, таможня, экспертиза. Уголовные и гражданские дела, кассационные и надзорные жалобы. Работа со свидетелями, потерпевшими, правоохранительными органами, судом и прокуратурой. Содействие в исполнении судебных решений.
- **АБОНЕНТНОЕ ЮРИДИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ КОМПАНИЙ**: переговоры, консультирование, разработка документов, проработка бизнес-планов, подбор и анализ законодательных актов. Разработка проектов хозяйственных договоров и приложений к ним. Выезд юристов.

За необходимой информацией обращайтесь,  
пожалуйста, по нашим контактам: [www.zsrd.ru](http://www.zsrd.ru)  
(495) 506-20-90; 585-83-80 5858380@mail.ru

## О чем эта книга

### Предисловие авторов

Как показывает практика работы риэлторских фирм и правоохранительных органов, в среднем каждый тринадцатый – пятнадцатый участник рынка недвижимости является потенциальной жертвой (потерпевшим) – именно такую часть сделок организуют и проводят в этой сфере бизнеса профессиональные преступники. Ведь недвижимость и строительство – весьма денежные сегменты рынка, к тому же его фигурантами являются не только бизнесмены, но и простые граждане, которых легче обмануть, а расчеты в большинстве случаев ведутся наличными. Поэтому операции с квартирами, домами, нежилыми объектами притягивают к себе, как магнит, не только способных внуков Остапа Бендера, владеющих тысячей способов относительно честного отъема денег у населения, но и публику посерьезнее – кидал, вымогателей и откровенных бандитов, для которых человеческая жизнь – что ломаный грош.

Но не стоит сгущать краски – изменять свои жилищные условия все равно в среднем раз в 8–10 лет приходится каждому из нас. Практика показывает, что жертвами преступных элементов становятся в первую очередь люди, не знакомые с законами, правилами «игры» на рынке недвижимости, не знающие, куда необходимо обращаться для проведения варианта сделки и где можно получить помощь действительно грамотных и компетентных специалистов. Эти проблемы подробно рассматривались в сериях книг с общим названием «Сделки с недвижимостью» и «Сам себе риэлтор» (в 1997–2016 гг. их вышло пятьдесят две). В настоящем издании более подробно пойдет речь о преступлениях в сфере жилья (особенно квартирного, ведь городская недвижимость – это 70–75 % рынка). Мы разберем не только признаки и схемы противоправных действий в отношении продавцов и покупателей, но и основные способы защиты от них и нейтрализации злоумышленников.

Отдельная глава (5) более подробно раскрывает очень актуальную на сегодняшний день тему афер, осуществляемых юридическими лицами – риэлторскими или девелоперскими (строительными) фирмами, а также организациями, на которые оформлены конкретные объекты недвижимости (мы называем их клиентскими). Дополнительно в этой главе рассматриваются схемы обмана приобретателей новостроек и граждан, желающих распорядиться жильем на вторичном рынке, а также основы выявления «фирм повышенной опасности», которым не следует доверять ни ведение сделки, ни тем более Ваши деньги.

Две главы (7 и 8) посвящены очень большим на сегодняшний день проблемам – «низовой» коррупции в государственных и муниципальных органах, имеющих отношение к рынку недвижимости, и налоговым правонарушениям при совершении сделок. С указанными явлениями приходится сталкиваться практически всем фигурантам рынка, и авторы попытались сориентировать читателей в этих важных вопросах, которые, несомненно, нуждаются в более глубоком и всестороннем исследовании.

Отдельно обращаемся к гражданам, которые захотят использовать приведенный в книге материал в преступных целях.

**Товарищи мазурики! Указанные схемы «работы» хорошо известны сотрудникам правоохранительных органов, и ваши старания окончатся, скорее всего, «черной скамьей» подсудимых и более тесным знакомством с тюремным и лагерным житем-бытьем. Так что даже не пытайтесь!**

Итак, глубокоуважаемый читатель, в добрый путь!

**УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР  
ШАБАЛИНА В.Г. И САМОХИНОЙ О.Н.**

**ОБУЧЕНИЕ, ПЕРЕПОДГОТОВКА,  
АТТЕСТАЦИЯ И СЕРТИФИКАЦИЯ  
РИЭЛТЕРОВ**

Подробности (495) 507-68-86  
по нашим контактам: 585-83-80  
**www.zsrd.ru** 506-20-90

## Правила игры

### Введение

Одна из прекрасных черт, доставшихся нашим людям еще от советской эпохи, – доверчивость. Раз написано в газете – значит правда, раз человек клятвенно обещал – значит выполнит. А уж если кто-то кого-то обманул – сто процентов за то, что со мной такое не случится... Знакомая позиция, не правда ли?

Случится. И вовсе не потому, что Вы, уважаемый читатель, лопух, неудачник или простофиля. Просто сейчас мы живем в эпоху талантливых «великих комбинаторов».

Итак, явление – аферы на рынке недвижимости. На этом сверхвыгодном поприще корятся сотни мошенников, которые работают изобретательно, вдохновенно и по-крупному. Сами себя они называют фармазонами (это, кстати, одна из самых уважаемых в блатном мире воровских «профессий»).

На языке ныне действующего Уголовного кодекса РФ, с учетом изменений на 2015 год, их деяния подпадают под статью 159 УК (максимальная санкция – 10 лет лишения свободы с конфискацией имущества). Однако строгое наказание для преступника не препятствие, ведь рискнув, можно «срубить» до миллиона долларов за месяц – полтора, стоит только найти «лоха» – доверчивого и юридически безграмотного гражданина и очень умело его «развести», т. е. втереться в доверие и обмануть.

Пик афер в сфере недвижимости пришелся на 1993—96 гг. – в это время рынок переживал бум, количество потенциальных продавцов и покупателей было уравновешено, и даже неликвидные с сегодняшней точки зрения объекты «уходили в лёт» по высоким ценам. В те годы, по статистическим данным, одна сделка из каждых пятнадцати-шестнадцати зарегистрированных (именно зарегистрированных, а не планируемых!) была организована аферистами и приводила к обману клиентов. К тому же в паре с фармазонами часто работали и бандиты (при каждой оргпреступной группировке был создан «отдел недвижимости», в дальнейшем прикрытый лицензией). Все это приводило к тому, что доверчивый «лох», попавший в сети преступников, в лучшем случае оставался без квартиры или без денег, а в худшем – за собственную глупость и жадность приходилось расплачиваться безопасностью, здоровьем или даже жизнью родных и близких.

В последующие годы ситуация начала постепенно выправляться, и мошенничество на рынке жилья стало менее серьезной проблемой: по данным 2002 года, после введения новой системы регистрации прав собственности на недвижимость, аферистами успешно проводились лишь 3–3,5 % от числа совершенных сделок (в среднем одна из тридцати). Это было связано с тем, что участники рынка стали более осторожными и предусмотрительными, все большее количество людей предпочитало не экономить на своей безопасности и обращаются к специалистам в риэлторские фирмы, у сотрудников агентств тоже повысилась квалификация и ответственность (исключения, конечно, были, но они только подтверждали общую тенденцию). Кроме того, за мошенников всерьез взялись государственные и муниципальные власти: изменился порядок регистрации сделок, в тогда еще полиции были созданы специальные отделы и подразделения по борьбе с злоупотреблениями в жилищной сфере, были разработаны (правда, больше на бумаге) меры защиты граждан «группы риска» от посягательства преступных элементов на их недвижимость. Однако фармазоны ответили на это своего рода «повышением квалификации» – организовано и стихийно ими были разработаны новые схемы мошенничеств (о них подробнее речь пойдет в главе 1), преступники стали активнее использовать пробелы и несостыковки в жилищном и гражданском законодательствах, особенно при признании уже совершенных сделок недействительными (см. главу 4).

К большому сожалению, в 2004—08 гг., до начала второго кризиса, мошенничества на рынке недвижимости стало значительно больше. Этому способствовали ряд факторов: во-первых, с 8 февраля 2002 г. было отменено лицензирование риэлторской деятельности, что привело к открытию большого количества фирм-однодневок (на сегодняшний день, чтобы проводить сделки с недвижимостью, достаточно просто купить пакет документов на юридическое лицо); во-вторых, сильно возросла покупательская активность граждан (по отдельным сегментам рынка, например дешевых новостроек или приличных офисов, спрос превышает предложение в 3–5 раз даже по сегодняшним, сильно завышенным ценам); в-третьих, контролирующие и правоохранительные органы явно «проспали» новые реалии рынка недвижимости (а отдельные их представители фактически превратились в «крышу» для кидал и фармазонов). Грянувший в сентябре-октябре 2008 г. спад сделок привел и к уменьшению преступных проявлений при их совершении в первую очередь за счет резкого сокращения числа приобретателей недвижимости и более длительных сроков продажи (экспозиции) объектов. Однако в 2010—14 гг. ситуация опять стала ухудшаться – во-первых, сильно возросла покупательская способность граждан, особенно в сегменте новостроек; во-вторых, были изобретены и стали активно использоваться новые схемы афер (например, квартирное рейдерство с долями в праве); в-третьих, откровенным обманом своих клиентов (а тем более контрагентов по сделкам) активно стали заниматься многие риэлторские и девелоперские компании, особенно те, которые позиционируют себя в рекламе как «крупные» и «надежные». Также изменилась и структура афер по видам сделок.

Если судить по существующим у риэлторов «черным спискам» (в них включены зафиксированные случаи мошенничества, вымогательства, недобросовестной конкуренции, невыполнения договорных обязательств со стороны фирм, частных маклеров и агентов), то лидерство по числу совершенных афер удерживает **срочная покупка недвижимости** (когда объект продается на 10–20 % дешевле реальной стоимости, а деньги требуются через 3–10 дней, иногда даже до окончания оформления), – примерно одна шестая часть таких предложений – откровенное мошенничество.

Второе место – у **аренды и найма недвижимости** (квартир, офисов, магазинов, складов). В зависимости от характера сделки, один вариант из десяти-двенадцати (10–12 %) носит криминальный характер – это связано с тем, что подобные аферы очень легко организовать. Аренда и продажа прав аренды для фармазонщиков своего рода «первый класс, вторая четверть» – ведь стороны (сдатчики и съемщики) всячески стремятся уклониться от уплаты налогов и других обязательных сборов, да и система регистрации прав на помещения, принятая в настоящий момент, дает много лазеек для злоупотреблений.

На третьем месте находятся аферы, совершаемые **на первичном рынке**, т. е. при покупке жилья (квартир, таунхаусов, коттеджей) на этапе строительства. Наиболее криминальной является деятельность жилтовариществ (ЖСК и ЖНК), а также организаций, предлагающих всевозможные «серые» схемы приобретения жилья (например, по предварительному договору). В среднем 8–10 % предложений на «первичке» исходят либо от типичных «жилищных пирамид», либо от «клонов» нормально работающих девелоперских компаний, а также от кооперативов, специально созданных с целью дальнейшего искусственного банкротства.

Далее следует сделка, именуемая среди профессионалов **«чистая купля-продажа»**, т. е. покупка жилплощади у владельцев на вторичном рынке или в доме-новостройке с оформленными правами собственности. В этих случаях на крючок аферистов попадает в среднем один клиент из пятнадцати-шестнадцати (6–7 %). При этом учитываются только зарегистрированные сделки (попыток мошенничества, например, с получением предоплаты, совершается, конечно, намного больше).

На следующем месте по количеству афер – всевозможные схемы **«альтернативы»**, т. е. обмена жилья путем его купли-продажи (сначала квартиры «обмениваются» на всеобщий эквивалент – деньги, а потом на них покупается другая жилплощадь). Здесь жертвой становится в среднем каждый двадцатый участник сделки – ему не отдают деньги за проданную квартиру либо приобретают в качестве «альтернативы» жилье ненадлежащего качества или с «историей», чаще всего криминальной. Сюда же можно отнести и «саморасселения» – когда жильцы коммунальной или большой отдельной квартиры хотят разъехаться самостоятельно, не обращаясь к помощи профессиональных риэлторов. Такая самодеятельность часто заканчивается тем, что бывшую коммуналку они продают на законных основаниях, а новые квартиры приобретают у аферистов (когда мошенничество вскрывается, невезучие жильцы просто оказываются на улице).

Самой безопасной из всех видов квартирных сделок считается **«натуральный обмен»** – когда квартира или комната меняется не на деньги, а на другую жилплощадь. В этом случае «на кону» стоит не полная стоимость объекта, как при альтернативе, а всего лишь доплата, поэтому афер в этом сегменте рынка меньше всего – 3–3,5 % (одна сделка из тридцати). Сюда же попадают и всевозможные «междугородные» обмены, включая и на неприватизированное жилье.

## **УГОЛОВНЫЙ КОДЕКС РФ**

(извлечение)

Статья 159. Мошенничество *(в ред. Федерального закона от 29.11.2012 № 207-ФЗ)*

1. Мошенничество, то есть хищение чужого имущества или приобретение права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием, —

наказывается штрафом в размере до ста двадцати тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до одного года, либо обязательными работами на срок до трехсот шестидесяти часов, либо исправительными работами на срок до одного года, либо ограничением свободы на срок до двух лет, либо принудительными работами на срок до двух лет, либо арестом на срок до четырех месяцев, либо лишением свободы на срок до двух лет. *(в ред. Федерального закона от 07.12.2011 № 420-ФЗ)*

2. Мошенничество, совершенное группой лиц по предварительному сговору, а равно с причинением значительного ущерба гражданину, —

наказывается штрафом в размере до трехсот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до двух лет, либо обязательными работами на срок до четырехсот восьмидесяти часов, либо исправительными работами на срок до двух лет, либо принудительными работами на срок до пяти лет с ограничением свободы на срок до одного года или без такового, либо лишением свободы на срок до пяти лет с ограничением свободы на срок до одного года или без такового, *(в ред. Федерального закона от 07.12.2011 № 420-ФЗ)*

3. Мошенничество, совершенное лицом с использованием своего служебного положения, а равно в крупном размере, —

наказывается штрафом в размере от ста тысяч до пятисот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного года до трех лет, либо принудительными работами на срок до пяти лет с ограничением свободы на срок до двух лет или без такового, либо лишением свободы на срок до шести лет со штрафом в размере до восьмидесяти тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за

период до шести месяцев либо без такового и с ограничением свободы на срок до полутора лет либо без такового, (в ред. Федеральных законов от 27.12.2009 № 377-ФЗ, от 07.03.2011 № 26-ФЗ, от 07.12.2011 № 420-ФЗ, от 29.11.2012 № 207-ФЗ)

4. Мошенничество, совершенное организованной группой либо в особо крупном размере или повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение, – (в ред. Федерального закона от 29.11.2012 № 207-ФЗ)

наказывается лишением свободы на срок до десяти лет со штрафом в размере до одного миллиона рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до трех лет либо без такового и с ограничением свободы на срок до двух лет либо без такового, (в ред. Федеральных законов от 27.12.2009 № 377-ФЗ, от 07.03.2011 № 26-ФЗ)

*Примечание.* Крупным размером в настоящей статье признается стоимость имущества, превышающая 250 тыс. рублей, а особо крупным – 1 млн. руб.

\* \* \*

Давайте более подробно разберемся с квалифицирующими признаками мошенничества как формы хищения и разновидности преступлений против собственности согласно статье 159 Уголовного кодекса РФ и Постановления Пленума ВС РФ № 51<sup>1</sup>.

Квалифицированным (ст. 159 ч. 2) считается мошенничество, совершенное **группой лиц по предварительному сговору** (два или более человека договорились заранее и распределили роли), **неоднократно** (причем под «неоднократностью» подразумеваются не только ранее совершенные аферы, но и другие виды хищений – кражи, грабежи, вымогательства), а также с причинением **значительного ущерба**. Под последним в законодательстве подразумевается стоимость имущества или сумма денег, превышающая 2500 рублей на день совершения преступления, однако с учетом материального положения потерпевшего (см. примечание к ст. 158 УК РФ). При наличии указанных выше признаков вполне реально добиться возбуждения уголовного дела (как показывает практика, правоохранительные органы стараются не принимать заявления от потерпевших граждан, если деяние удастся квалифицировать только «по части первой»).

Особо квалифицированный состав (ст. 159 ч. 3 и 4) подразумевает наличие следующих признаков: использования **служебного положения**; совершение деяния в составе **организованной группы** (в отличие от группы лиц она характеризуется устойчивостью и многоэпизодностью преступной деятельности); **двумя или более судимостями за хищение** (в том числе условными или ранее с отсрочкой), а также причинением потерпевшему ущерба **в крупном** (более 250 тыс. руб. на день совершения) или **особо крупном** (более 1 млн. руб.) размерах. В этих случаях есть надежда, что правоохранительные органы реально займутся розыском преступника (или группы) и их удастся найти и задержать (более подробно о розыске скрывшихся аферистов – см. главу 10).

Мошенничество отличается от других видов хищений способом совершения – ведь завладение имуществом или правами на имущество ведется путем **обмана** или **злоупотребления доверием**. При этом различают **активный обман** (сознательное искажение истины, заведомо ложные, невыполнимые обещания) и **пассивный** (умолчание о фактах, непередача должных документов и т. п.). И в том и в другом случаях жертва вроде бы добровольно пере-

---

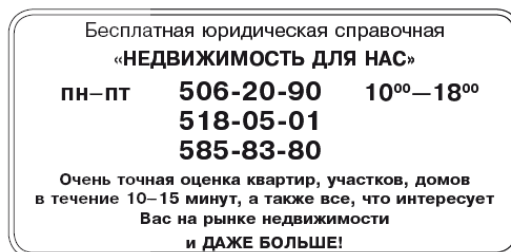
<sup>1</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 51 от 27.12.2007 г. «О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате».

дает имущество или права на него аферисту, и с этого момента преступление считается совершенным.

При обнаружении и обезвреживании мошеннических действий следует различать их содержание и форму. **Содержание** представляет собой основные схемы проведения афер, в том числе и с недвижимостью (об этом подробнее – в главе 1), под **формой** же подразумеваются психологические приемы, манипуляции, при помощи которых фармазоны (или группа) стремятся завоевать доверие лица, выбранного в качестве жертвы (см. главу 2), с целью в дальнейшем его обмануть.

\* \* \*

При совершении сделок с недвижимостью, как и в любом бизнесе вообще, постоянно идет соревнование «снаряда и брони» – с одной стороны, аферисты разрабатывают новые схемы и приемы обмана жертв, с другой, в распоряжении добросовестных здравомыслящих участников рынка (профессионалов и простых граждан) есть ряд доступных методов, чтобы оградить себя, свою семью, бизнес и жилище от противоправных действий мошенников и кидал. Главная задача – сделать так, чтобы аферист понял, что Вы не позволите себя «лечить» как «позорного лоха», и в конечном итоге у фармазона «фарт не прокатит», какие бы «разводки» и «мульки» он бы ни «мутил»<sup>2</sup>. Именно этим вопросам посвящены первые главы настоящей книги.



---

<sup>2</sup> Примечание: здесь и далее по тексту авторы сознательно используют криминальный жаргон, краткий словарь которого приведен в Видеоприложении 5.

## Глава 1

# Наша цель – ваша недвижимость (Основные виды мошенничества на рынке жилья)

*El sueño de la razón produce monstruos.*

*Сон разума рождает чудовищ.*

**Ф. Гойя**

В настоящей главе мы разберем основные схемы жилищных афер «по существу», т. е. как они фактически организуются и проводятся. Со временем часть из указанных способов мошенничества, безусловно, утратит свою актуальность, особенно с развитием новой системы регистрации прав на недвижимость и повышением уровня профессиональной подготовки риэлторов, в первую очередь юридических отделов и служб безопасности агентств. Однако и у криминальных элементов, занимающихся облапошиванием граждан в сфере недвижимости, открыт не иначе как научно-исследовательский институт, в недрах которого для аферистов всех мастей ведущими специалистами, младшими и старшими научными сотрудниками в законе разрабатываются и исследуются на подопытных кроликах новые, идущие в ногу со временем методы отъема денег. Современные способы мошенничества – это вам, знаете ли, не на рынках в начале 90-х в наперстки лохов обыгрывать. Нынешние дети лейтенанта Шмидта пускают в ход не только ловкость рук, но и актерские таланты, навыки нейролингвистов, дорогостоящие, почти голливудские декорации, самые современные компьютерные технологии. Короче, попав к ним в лапы, вырваться из них, сохранив целостность кошелька, очень и очень трудно.

Давайте перейдем к основным видам мошенничеств с недвижимым имуществом, с которыми можно столкнуться на сегодняшний день.

## 1.1. Продажа или аренда чужой жилплощади

Аферисты совершают сделки с квартирами или домами, которые им не принадлежат (выдают себя за хозяев), а настоящие владельцы об этом ничего не знают (случай сговора собственников с фармазонами будем рассматривать ниже). Основными разновидностями подобных действий являются:

- **наем (аренда) с последующей продажей**

Квартира или дом снимается у владельца, при этом аферисты завладевают оригиналами правоустанавливающих документов (или по копиям фабрикуют их), после чего мошенники выставляют такой объект на продажу. Один из членов преступной группы выдает себя за собственника (идеальный случай, если при этом удастся завладеть его паспортом или получить новый взамен «утерянного»), и на объект рано или поздно находят «лохи» – покупатели. Далее следует либо лжеоформление, либо получение предоплаты с нескольких «клиентов», после чего мошенники скрываются. Рекорд, зарегистрированный по Москве: в 1994–1995 гг. одна квартира (однокомнатная, с обстановкой) была продана в 5 разных мест и одновременно 17 раз сдана (аферу, кстати, организовала вьетнамская этническая преступная группировка, хотя непосредственными исполнителями были, естественно, наши соотечественники).

- **продажа объекта по оригиналам или дубликатам документов**

В этом случае мошенники представляются хозяину покупателями или сотрудниками риэлторской фирмы. Завладев обманным путем паспортом продавца, они получают дубликаты правоустанавливающих документов или предлагают собственнику сдать оригиналы на «ответственное хранение» в агентство.

В дальнейшем осуществляется поиск настоящего покупателя и совершение сделки с ним, минуя хозяев (в большинстве случаев для этих целей фабрикуются доверенности).

- **продажа неприватизированных квартир**

По газетным и интернет-объявлениям мошенники находят граждан, которым надо сделать «срочную приватизацию» своей недвижимости, и предлагают им услуги по «ускорению процесса». Далее возможны два сценария: либо поиск покупателя на еще неприватизированное жилье (особенно если есть возможность показа), либо переоформление «свежеприватизированной» квартиры или комнаты на подставного, минуя хозяев.

- **мнимая смерть владельца или лжезавещание**

Одно из новых изобретений аферистов при продаже чужой жилплощади – фабрикация фальшивых свидетельств о смерти на живого человека. Один гражданин, уезжая на год за границу, сдал свою квартиру фармазонам (при этом они заплатили вперед). После этого мошенники купили у своих коллег бланк Свидетельства о смерти, вписали туда данные хозяина, сфабриковали завещание и обратились в установленном законом порядке за Свидетельством о праве на наследство в части квартиры, которое через полгода было получено (если у жертвы простая русская фамилия типа Иванов, Кузнецов, Соколов, Медведев, то можно подобрать и «наследника» по закону). После аферисты продали жилплощадь первому попавшему в их сети «лоху». Представьте, каково было хозяину квартиры, когда он приехал назад, пришел домой и узнал, что уже год как умер...

### **МОШЕННИКИ ПИСАЛИ ЗАВЕЩАНИЯ НА КВАРТИРУ ОТ ИМЕНИ УМЕРШИХ ВЛАДЕЛЬЦЕВ**

Расследование дела о весьма квалифицированном мошенничестве завершила на днях следственная группа УВД Северо-Восточного округа столицы.

Как сообщили «МК», схему завладения чужими квартирами разработали 33-летняя москвичка с высшим экономическим образованием и

ее напарник. Их интересовала исключительно жилплощадь умерших одиноких стариков. Получив в жилищной конторе информацию о смерти «клиента» и еще раз удостоверившись в отсутствии у него родственников, мошенники тут же начинали сами подыскивать свою кандидатуру на роль «наследника». По телефонному справочнику они находили человека с такой же фамилией, как и умерший пенсионер, вычисляли его место жительства и, выследив в каком-нибудь из магазинов или на почте, похищали у однофамильца паспорт. Затем на основе настоящего документа аферисты изготавливали поддельное завещание, якобы написанное рукой старика, где говорилось о том, что он оставляет квартиру своему родному внуку или племяннику (т. е. владельцу похищенного паспорта). Когда же дело доходило до переоформления квартиры на нового владельца, роль родственника умершего дедушки исполнял один из мошенников. Завладев заветными квадратными метрами жилплощади, преступники тут же их перепродавали.

На одной из таких махинаций (сотрудники милиции считают, что она не единственная на счету преступной парочки) «риэлтеры» и погорели. Несмотря на то, что мошенники успели завладеть квартирой на Ракетном бульваре (ее 59-летний хозяин скончался от инфаркта) и уже перепродали ее третьему лицу, эта история случайно стала известна правоохранительным органам. Дело закрутилось после того, как 24-летний житель подмосковной Шатуры, не так давно потерявший паспорт, получил из местной налоговой инспекции уведомление о задолженности по уплате налогов за только что полученную в наследство квартиру в столице. Естественно, молодой человек, который не слышал ни о каком жилье в Москве, тут же обратился в милицию с просьбой разобраться в данной ситуации. Вскоре аферисты были выведены на чистую воду, и вот-вот состоится суд.

#### **«Московский комсомолец»**

##### **• компьютерные аферы с базами данных**

В отдельных регионах Российской Федерации (в Москве – до 01.04.1994 г. и в январе – мае 2000 года) мошенники при помощи хакеров внедрялись в компьютерные базы данных собственников жилья и не только их считывали, но и вносили изменения (например, настоящим владельцем квартиры являлся Иванов, а данные в базе «перебивались» на Петрова, от имени которого жилплощадь и продавалась). В настоящий момент регистрирующие органы предпринимают меры, чтобы подобные случаи в принципе исключить, но определенное количество «мин замедленного действия» компьютерными аферистами было все-таки установлено. Такие же действия, возможно, были проделаны в конце 2009 года (при переводе базы данных ЕГРП из ведения Росрегистрации в систему Росреестра) и в 2012 году (при расширении «Новой Москвы»).

## 1.2. Многократная продажа или сдача внаем

В этом случае аферист (или преступная группа) продает или сдает (очень часто по предварительному сговору с собственником) один и тот же объект сразу нескольким лицам, получая со всех них деньги (полностью или частично). Технология совершения этого мошенничества практически аналогична предыдущей схеме (чужая): получение дубликатов, изготовление фальшивых правоустанавливающих документов, подделка паспортов. Существенным отличием является то, что владелец недвижимости очень часто вступает в преступный сговор с фармазонами, а в дальнейшем изображает из себя потерпевшего (хотя на практике этот факт очень трудно доказать законными методами).

Различаются две основные группы афер по «многократной» продаже:

- **сделки на рынке новостроек («первичке»)**

Особенностью рынка новостроек (массовых или элитных) является то, что компания-застройщик (или аферисты, действующие «от имени» последней) предлагает внести деньги за жилье еще до того, как дом введен в эксплуатацию и поставлен на учет в регистрирующих и эксплуатационных организациях. Получается типичная ситуация «вечером – деньги, утром – стулья», поэтому у недобросовестных девелоперов есть стимул (в отдельных случаях – прямой умысел) продать одну и ту же квартиру в несколько разных мест, к тому же жилье предлагается не по традиционным (почтовым), а по строительным адресам типа «Проектируемый проезд 3420, квартет 6Б, корпус 3, секция 4, этаж 16, вторая дверь налево». Конечно, это приводит к многочисленным злоупотреблениям, самые невинные из которых – это беспроцентная прокрутка полученных с клиентов средств с дальнейшим их возвратом или предоставлением других, менее ликвидных квартир (на крайних этажах, в угловых секциях и т. п.). Более подробно об этом речь пойдет в главе 5.

- **многократная продажа на «вторичном» рынке**

Как было указано выше, попытки «многократно» распорядиться своей недвижимостью предпринимают не только профессиональные мошенники, но и граждане – собственники объектов (через подставных лиц). Чаще всего при этом используются оригинальные (и подлинные!) документы на только что проданное жильё – например, хозяева-аферисты отчуждают жилплощадь первый раз честно (без кавычек!), а параллельно ведут показы и другим потенциальным покупателем. С первыми из них (подлинными приобретателями) оговариваются два условия: во-первых, физическое освобождение жилья будет минимум через месяц (для этого находятся всякие надуманные причины); во-вторых непогашенные оригиналы «старой» правоустановки, по которым объект отчуждался, продавцы оставляют себе (а эти документы, как известно, органами Росреестра выдаются отчуждателям после окончания регистрации). Наличие двух таких условий говорит о том, что продавцы и их сообщники, возможно, затеяли аферу, и у истинных покупателей могут быть проблемы с другими, обманутыми в результате подобного мошенничества. Более подробно о лжерегистрации таких сделок у нас пойдет речь в разделе 1.5.

### **РИЭЛТОРША УМУДРИЛАСЬ ТРИЖДЫ ПРОДАТЬ СОБСТВЕННУЮ КВАРТИРУ**

Квартирную мошенницу Л., жертвами которой становились торговцы с вещевого рынка в «Лужниках», обезвредили сотрудники Московского уголовного розыска. Интересно, что в итоге аферистка, перехитрив саму себя, осталась без квартиры. До самого ареста Л. была вынуждена скитаться по друзьям.

Как сообщили «МК» в МУРе, 35-летняя мошенница обосновалась в «Лужниках» с прошлой осени. Она прекрасно знала, что сюда съезжаются

в основном иногородние коммерсанты, и всем им нужно жилье в Первопрестольной. Благодетельница выдавала себя за большого специалиста по квартирным делам и предлагала помочь с решением этого насущного вопроса. Л, сразу предупреждала, что очень много денег требуется сразу – на взятки различным чиновникам. Доверчивые торговцы платили дань, после чего аферистка благополучно исчезала. Суммы колебались от 2 до 20 тыс. долларов с одного предпринимателя.

Иногда хитрая особа с ходу предлагала купить жилплощадь. Свою квартиру на улице Мусы Джалиля мошенница умудрилась продать аж три раза – под залог, под завещание с правом владения после смерти хозяйки и по стандартному договору купли-продажи. На этом она получила более 100 тысяч долларов. Но Л. не повезло. Последний облапошенный клиент выследил женщину, силой отнял ключи от квартиры и занял заветную жилплощадь. Дама была вынуждена переехать к знакомому. Правда, к тому времени ее уже разыскивали сыщики, ибо в МУР поступило несколько заявлений от пострадавших коробейников из «Лужников». Когда детективы окружили квартиру, где она пряталась, аферистка затаилась, сделав вид, что ее нет дома, так что проникать в помещение пришлось через балкон.

#### **«Московский комсомолец»**

### **КВАРТИРНЫХ МОШЕННИКОВ ВЫДАЛ НОТАРИУС-НАРКОМАН**

Одну из самых крупных банд аферистов, за два года оставившую без крова более десятка москвичей, разоблачили на днях правоохранительные органы столицы.

Как сообщили «МК» в отделе по борьбе с экономическими Преступлениями УВД Северного округа, группа квартирных мошенников, организованная 32-летним юристом из Москвы и главарями грузинской преступной группировки, орудовала в Первопрестольной с июня 1997-го по сентябрь 1999 года. Преступники находили малоимущих, чаще всего злоупотреблявших спиртным граждан, которые были не прочь обменять свою благоустроенную квартиру на деревенский дом с солидной доплатой. Как правило, алкаши сразу соглашались на предложенный мошенниками переезд в Рязанскую область, требуя, однако, чтобы перед подписанием договора об обмене им показали новое жилье. Для этого у предупредительных мошенников было все приготовлено – «клиентов» уже ждали билеты до города Сасово, где: им якобы были приготовлены приличные дома (на самом деле это были полуразрушенные строения).

Впрочем, москвичам не грозило разочарование от увиденного – как потом выяснилось, ни один из них до Сасово так и не добрался... Все они пропали без вести.

После этого бандитам оставалось лишь подделать документы, свидетельствующие о состоявшемся обмене, и вступить во владение пустой квартирой. Таким образом аферисты оформили на себя более 10 квартир на Онежской, Дубнинской, Дегунинской улицах, а также несколько квартир в других округах Москвы...

Напасть на след мошенников сотрудникам милиции помог... несчастный случай. В августе прошлого года от передозировки героина скончался нотариус частной конторы, сын председателя одного из московских судов.

Как выяснилось, он и был мозговым центром мошеннического синдиката. На преступные связи юриста оперативников вывели поставщики наркотического зелья. Вскоре после этого был задержан главарь грузинской ветви преступного синдиката, а уже за ним потянулись другие соучастники. В настоящее время в различных изоляторах Москвы находятся четверо мошенников. Что же касается еще 15 человек, которые исполняли в основном роль черных маклеров, их задержание лишь дело времени.

**«Московский комсомолец»**

### 1.3. Сделки с «криминальной» жилплощадью

Покупателю предлагают (в большинстве случаев по немного заниженной цене) «паленые» объекты – квартиры, комнаты или дома, против бывших владельцев которых были совершены насильственные действия (они освободили жилплощадь в «добровольно-принудительном» порядке, т. е. под воздействием шантажа или угроз, насильственно удерживаются или пропали без вести, т. е. физически уничтожены). В таких случаях с «продавцом» обычно работает оргпреступная группировка (бандиты совершают насильственные действия, аферисты «палево» отмывают, коррумпированные чиновники обеспечивают быстрое оформление и прикрытие). В большинстве случаев преступники не решаются сразу предложить такой вариант покупателю – сначала «палево» проходит «отмывку», т. е. объект переоформляется (иногда два раза, чтобы замести следы) на «добросовестного приобретателя» – т. е. «чистого» и живого гражданина, вступившего в преступный сговор с фармазонами. Предыстория сделки выясняется, к сожалению, уже после того, как аферисты получили деньги.

#### **БАНДА ПОЛУЧИЛА ЧЕРЕЗ СУД БОЛЬШЕ СОТНИ МОСКОВСКИХ КВАРТИР**

Банду аферистов-рекордсменов, обманым путем завладевших более чем сотней квартир в Москве, удалось обезвредить сотрудникам столичного Регионального управления по борьбе с оргпреступностью. Преступники действовали с невиданным доселе размахом. Они вычисляли освободившиеся после смерти хозяев квартиры, запасались нужными документами и внешне на вполне законных основаниях становились обладателями заветной жилплощади!

Как сообщил «МК» источник в правоохранительных органах столицы, всего в группу квартирных мошенников входили пять человек. Известна примерная схема, по которой действовали подельники. По своим каналам компаньоны получали сведения о смерти одинокого владельца квартиры, составляли нужные бумаги, свидетельствующие, что квартира на самом деле принадлежит им, после чего обращались в судебные органы. Служители Фемиды выносили вердикт, который вполне устраивал мошенников. Пока неясно, действительно ли преступники так ловко подгоняли всю документацию или же действовали в сговоре с представителями третьей власти. Обманщиков интересовали только неприватизированные квартиры, преимущественно одно- и двухкомнатные, но желательно не в пятиэтажках и в более или менее приличных районах.

Всего за три года эта компания, по оперативным данным, сумела завладеть 112 (!) муниципальными квартирами общей стоимостью 4,6 миллиона долларов. В дальнейшем жилплощадь выгодно перепродавалась. Возможно, это только вершина айсберга. Правда, уже сейчас следователи говорят, что доказать каждый эпизод будет очень непросто.

#### **«Московский комсомолец»**

Более подробно о деятельности оргпреступных группировок по завладению жилплощадью граждан речь пойдет в главе 6 настоящей книги.

## **1.4. Сделки с «юридически грязной» недвижимостью**

Под термином «грязные», в отличие от «паленых», мошенники подразумевают те объекты, которыеотягощены юридическими запрещениями или неисполненными обязательствами, как наложенных государственными органами (следственный, судебный или прокурорский арест, приостановление или отказ в регистрации прав и т. д.), так и гражданскими (семейный, наследственный или жилищный спор, залог, рента, броня, ущемление прав несовершеннолетних и ряд других, подробнее об этом – в главе 4). Такие варианты предлагаются покупателям либо по подложным документам, либо с мнимым урегулированием имущественных прав (арест или запрещение «вынимаются» за взятки).

Иногда к фармазонам обращаются «загнанные в угол» собственники объектов, которые не могут распорядиться своей «грязной» недвижимостью законным путем, в связи с чем готовы уступить объект аферистам за мизерную цену или берут мошенников «в долю», чтобы те урегулировали спор. Очень часто такие противозаконные действия собственников заканчиваются весьма плачевно для них: фармазоны скрываются с деньгами владельцев или подставляют последних под разборки с обманутыми покупателями «грязных» квартир.

## 1.5. Лжеоформление сделок

Согласно ст. 131 и 164 ГК РФ любые сделки с передачей прав на недвижимое имущество (купля-продажа, мена, дарение, деление долей, ипотека, рента, вступление в права наследования и др.), а также их расторжение подлежат **государственной регистрации**, и только с момента таковой сделка считается совершенной и вступившей в силу. В 1992–1999 гг. госрегистрация проходила в разных субъектах Федерации по-разному: муниципальные власти сами устанавливали ее порядок и стоимость, вели обособленные реестры прав собственности на недвижимость (в Москве этими вопросами занимались ОАО «Мосприватизация» и Комитет (Департамент) муниципального жилья). Однако с введением в действие с 01.02.98 г. Закона № 122-ФЗ<sup>3</sup> установлен единый порядок регистрационных действий на территории РФ, а сам процесс должен происходить в специально создаваемых для этих целей **органах юстиции** (ныне – Росреестр, сайт [rosreestr.ru](http://rosreestr.ru)).

С 1 февраля 1998 г. используется разный порядок регистрации сделок с недвижимостью: и в простой письменной форме (ППФ), и через нотариуса. Граждане, участвующие в сделках, вольны выбирать, какой путь избрать: нотариальное оформление на первый взгляд кажется более надежным, но оно существенно дороже: необходимо оплачивать госпошлину и «техническую работу» нотариуса в размере 0,5–1 % от суммы, указанной в договоре.

Процедура регистрации в ППФ (простой письменной форме) совершается дольше – до 18 календарных дней (в реальности – 12–14), и госпошлина за нее небольшая (например, в Москве 2 тыс. руб.). В этом случае граждане, участвующие в сделке, не идут к нотариусу, а составив договор, являются непосредственно в пункт регистрации (уполномоченный орган юстиции). В столице и области таковыми являются филиалы соответствующих Управлений Федеральной службы госрегистрации, кадастра и картографии РФ (адреса и телефоны тех и других смотрите в Видеоприложении 6<sup>4</sup>).

В связи с тем, что процедура регистрации сделок до конца еще не отрегулирована, мошенники успешно «ловят рыбку» в мутной воде несостыковок и накладок в работе вышеуказанных государственных органов. В 2014–2015 гг. лжеоформление стало своего рода «хитом сезона» среди афер с жильем – по городу Москве количество обманов граждан при регистрации возросло в 4–5 раз, и эта тревожащая тенденция будет, несомненно, присутствовать на рынке и в последующие годы. Так что давайте разберемся со схемами лжеоформления более подробно.

По «месту совершения» подобные аферы подразделяются на «лженотариальные действия» и собственно «лжерегистрацию в органах юстиции», по типам потерпевших – лжерегистрация «прав покупателя» с получением с него денег или подлинная регистрация прав последнего, но с одновременным обманом продавца. Термины «продавец» и «покупатель» трактуются здесь и далее в более широком смысле: это лица, соответственно получающие денежные средства (арендодатель, жилец коммунальной квартиры, клиент, желающий ухудшить жилищные условия) или передающие их (арендатор, инвестор, будущий владелец расселенной коммуналки; гражданин, совершающий обмен с улучшением, и т. д.).

- **лженотариальное оформление**

В этом случае для оформления сделки с участием «фраера ушастого» мошенники пользуются липовыми печатями нотариусов или даже открывают на несколько дней лженотариальную контору (именно так сто лет назад сделала известная фармазонщица Сонька Золотая

---

<sup>3</sup> Федеральный Закон № 122-ФЗ от 21.07.1997 г., «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции от 13.07.2015 г.).

<sup>4</sup> Видеоприложения к нашей кипе можно скачать с сайта [videokniga.tv](http://videokniga.tv).

Ручка, «продав» дом московского генерал-губернатора на Тверской, 13, ныне здание мэрии, английской фирме). Нотариус может быть и подлинный, но аферисты очень технично подведут Вас к его двойнику (мошенники-асы делают это прямо в стенах настоящей нотариальной конторы). Конечно, это грубая работа – такие действия легко выявляются при проведении комплексной экспертизы сделки. В последнее время фармазоны все чаще вступают в преступный сговор с помощниками или исполняющими обязанности нотариусов (а иногда, если сделка «жирная», и с самими нотариусами), и в журнале регистрации нотариальных действий «появляется» соответствующая запись... Кроме того, встречается очень много афер с доверенностями и завещаниями (об этом пойдет речь ниже).

В соответствии со смыслом Закона № 122-ФЗ, регламентирующего порядок госрегистрации, после 01.02.1998 г. нотариальное оформление сделок с недвижимостью (за исключением случаев, прямо указанных в законодательстве, см. табл. 4.1 в главе 4) **в принципе не требуется**, поэтому если «лженотариальный» правоустанавливающий документ был должным образом зарегистрирован (аферисты не захотели или не смогли обмануть клиента именно на этом этапе собственно регистрации), то суд может признать сделку состоявшейся и право зарегистрированным. Поэтому в последние годы количество мошенничеств по схеме «лженотариус» сократилось (точнее говоря, аферы плавно «перетекли» собственно в лжерегистрацию).

• ***собственно лжерегистрация***

Сущность этих мошеннических действий состоит в том, что клиент (в рассматриваемом случае покупатель), доверившись аферистам (очень часто после прохождения подлинного или хорошо знакомого жертве нотариуса), либо дает фармазонам доверенность на право регистрации сделки (последние уверяют «лоха», что это – пустая формальность), либо участвует в регистрации, совершенно не вникая в суть происходящих действий. После окончания лжерегистрации, особенно ускоренной (например, через нотариуса за 3 дня), мошенники вручают жертве «документы», внешне очень похожие на необходимые, и получают с обманутого покупателя деньги. При этом одновременно организуется «многократная» продажа объекта другим покупателям... Иногда фармазоны действуют еще наглее – представитель «продавца» (на самом деле аферист) предлагает покупателю свои услуги по госрегистрации, а документы на такую вообще не сдаются («продавец» или его «доверенное лицо» вскрывают ячейку по полностью подложному экземпляру ДКП).

**ДАВАЙТЕ УСКОРИМ ПРОЦЕСС...**

Очень часто мошенники при работе с «клиентом» используют прием, получивший название «свой человек». Настойчивого «лоха», желающего поприсутствовать при регистрации сделки, ведут получать документы в то время, когда у окошечка выстраивается самая большая очередь. После двух-трехчасового томления фармазон, сопровождающий жертву, вдруг вспоминает, что в учреждении работает его знакомая, которую вызывают «пошептаться» в коридор. На самом деле это сообщница аферистов, никакого отношения к сотрудникам регистрирующей организации не имеющая. Далее спектакль разыгрывается столь мастерски, что «лох» сам начинает совать деньги благотельнице с просьбой ускорить процесс. Та наконец-то соглашается, забирает у «клиентов» паспорта и документы и предлагает «посидеть немного в машине» и не толкаться по коридорам, пока документы не будут получены.

Дальше аферисты либо едут в банк снимать деньги по паспорту продавца, либо выносят покупателю «зарегистрированные» документы и едут рассчитывать...

**Соб. инф.**

Продавца в этом случае обманывают несколько иначе. Покупатель (или лжепокупатель, вступивший в преступный сговор с аферистами) сдает в присутствии продавца деньги в банковскую ячейку (подробнее об этом – см. главу 3), после чего регистрация проводится надлежащим образом (объект уже находится в собственности покупателя), а деньги продавца мошенники снимают без его участия (чаще всего завладевают паспортом, переклеивают фотографию или вступают в преступный сговор с работниками банка). Когда несчастный продавец приходит получать свои кровные, кассир или клерк говорят ему: *«Позвольте, Вы час назад у нас уже деньги сняли...»*

Иногда на практике встречаются более «грубые» варианты подобных схем: продавцу либо «случайно падает на голову кирпич», либо у него в кармане «находятся» патроны или наркотики (а деньги снимаются покупателем после окончания действия соответствующего допсоглашения); либо в банк для получения денег с ответственного хранения предъявляются откровенно фальшивые регистрационные документы (согласно типовому договору с клиентом банк не обязан проверять подлинность последних), а также, в случае расчетов на квартире, в офисе или в других непригодных местах, продавца откровенно «кидают» – либо не отдают денег вообще, либо передают только сумму, указанную в договоре (в 2—20 раз ниже оговоренной ранее). Подробнее об этом – в главе 6 нашей книги.

## 1.6. Лжеадреса

На эту схему обычно попадают богатые «парамоши» – так на жаргоне мошенники называют иногородних граждан, слабо представляющих местоположение выбранной жилплощади по районам того населенного пункта, где они мечтают поселиться.

Доверчивого клиента приводят смотреть роскошную квартиру в центре Москвы (чаще всего в доме-новостройке), а документы оформляют на однокомнатную «хрущобу» на окраине. Здесь используются совпадения в именах улиц: например, в столице имеется такой адрес: *улица Макаренко, дом 21/2, строение 1А, корпус 2*.

Также очень часто лжеадреса встречаются при сделках с загородной недвижимостью: «ушастому фраеру» показывают роскошный коттедж по адресу: *Деревня Гадюкино, улица Советская, дом 60А*, а документы оформляют на старый дом (*просто 60*) или даже на халупу-подсобку, в которой жили строительные рабочие, этот особняк возводившие. А сам коттедж уже продан другому «лоху» – пусть потом жертвы бодаются между собой, выясняя, кто круче...

И, безусловно, хитом на «рынке» лжеадресов являются новостройки, которые в большинстве случаев продаются по строительным адресам. Более подробно об этом у нас пойдет речь в разделе 5.1.

## 1.7. Лжедоверенности

Из всех видов доверенностей, предусмотренных действующим законодательством (общая, специальная, разовая, в порядке передоверия, хозяйственная), мошенники манипулируют чаще всего со **специальной** (Иванов доверяет Петрову продать квартиру, принадлежащую первому, для этого собрать справки, поставить подпись у нотариуса, пройти регистрацию, получить деньги и т. д.), **разовой** (для совершения одного юридически значимого действия, например, приватизации), а также **хозяйственной** (о ней более подробно в разделе 4.6). Во всех указанных случаях возможны две разновидности афер:

- ***в момент выдачи доверенность подлинная***

Владелец недвижимости действительно ставит свою подпись под доверенностью, но впоследствии (когда идет регистрация сделки) ее отменяет, либо умирает (естественной или насильственной смертью), либо признается в судебном порядке умершим (умирает «юридически»). Кроме того, часто встречается афера, получившая название «доверенность, подписанная левой рукой».

В этом случае владелец объекта вступает в преступный сговор с аферистами, они вместе идут к любому нотариусу, где нет фото-или видеосъемки такого гражданина, и продавец дает на имя одного из мошенников специальную доверенность на право распоряжения своей квартирой. Но при этом, чтобы в дальнейшем утверждать, что доверенностей никому не давал, продавец подписывает ее «левой рукой», т. е. таким образом, чтобы впоследствии судебно-почерковедческая экспертиза признала, что подпись выполнена другим лицом (фармазонам очень хорошо известна эта техника, и они быстро разъясняют ее «хозяину»).

При такой «подлинной» доверенности квартира продается «лоху». Он вселяется в нее, а через несколько месяцев на пороге появляется продавец, утверждающий, что он квартиру не продавал, доверенности не подписывал, а был в отъезде. Нотариальная контора, естественно в этом случае подбирается «победнее», где системы фотофиксации клиентов и видеонаблюдения не установлены.

После судебного разбирательства «лох» чаще всего оказывается без квартиры и без денег, а продавец ищет нового покупателя...

- ***доверенность заведомо фальшивая***

В этом случае документ либо грубо фабрикуется (например, в Москве все необходимое, т. е. единый нотариальный бланк, печать нотариуса, образцы подписей последних, голографическую наклейку и спецчернила, можно купить за 15–30 тыс. руб. или сделать заказ «под ключ»), либо мошенники вступают в преступный сговор с помощником или и.о. нотариуса и добиваются занесения записи о выданной доверенности в соответствующий реестр (такая «липа» пройдет стандартную проверку на подлинность). Кроме того, на практике часто встречаются лжедоверенности, заверенные не нотариусами, а должностными лицами, имеющими на это право в соответствии со ст. 185 ГК РФ (военнослужащих, из мест лишения свободы, из лечебных учреждений и т. д.). Правда, такие «доверки» сразу вызывают подозрение в подлинности, однако фармазоны не гнушаются и ими.

## 1.8. Получение предоплаты

Мошенников, работающих по этим схемам, риэлторы называют «авансовиками»: например, жертва дает «продавцу» недорогой квартиры предоплату, а последний благополучно скрывается, обобрав аналогично еще десяток «лохов». Основные признаки этой незамысловатой аферы: явно заниженная цена объекта; требование большего аванса, чем принято на рынке (нормальными считаются суммы 20–50 тыс. руб. за объект стоимостью до 6 млн. руб., 50–100 тыс. руб. за цену до 20 млн. руб. и до 300 тыс. руб. за более дорогой); всяческое «оттягивание» продавцом момента оформления и окончательного расчета (чтобы собрать побольше клиентов). Другая разновидность «авансовой работы» (правда, привлечь организаторов этой схемы к уголовной ответственности по ст. 159 УК РФ не удастся) – «беспроцентный кредит населения», когда деньги берутся, незаконно удерживаются и отдаются лоху назад минимум через 3–6 месяцев, или только по суду. Злоупотребляют этим чаще всего небольшие девелоперские фирмы (подробнее см. раздел 5.1).

Также в последнее время на практике часто стала встречаться разводка под названием «просроченная предоплата». При составлении авансового договора (обычно со штрафными санкциями для покупателя) стороны оговаривают крайнюю дату и место совершения сделки (например, 17 мая 2016 г., в помещении банка «АКБ»). За день до этого, т. е. 16-го числа поздно вечером, продавец, наученный аферистами, «взволнованно» звонит покупателю и заявляет, что у него «тяжело заболела мама» и он просит перенести сделку на послезавтра, т. е. на 18 мая. Покупатель чисто по-человечески, конечно, идет навстречу, за что в дальнейшем горько расплачивается: продавец и его представители появляются 17-го числа после обеда в офисе банка «АКБ», где либо в присутствии «местного» нотариуса, либо даже двух «очевидцев», составляется акт, что покупатель на сделку не явился... Предоплата при этом не возвращается на вполне законных основаниях.

Еще одна разновидность работы «авансовиков» (правда, уже в сговоре с бандитами) такова: жертве, которая имеет какие-то деньги, но явно неспособна за себя постоять, дается аванс (оформляется, кстати, как задаток), а потом указанная сумма выбивается в двух-десятикратном размере под разными надуманными предложениями по принципу *«была бы спина, найдется и вина»*.

## 1.9. Куклы разных видов

Главный принцип работы фармазонов-кукольников: *«Ловкость рук – и никакого мошенничества»*. Случаи вручения продавцу резаной бумаги, ломки купюр и других дешевых трюков мелкой шпаны сейчас практически не встречаются. Если же «лох» пожелает организовать расчеты вне банка (чаще всего жертву в этом случае приглашают в специально снятый на несколько дней или даже часов роскошный «офис»), то в ход идут либо «супердоллары» (для продавца), либо фальшивый детектор валют (деньги покупателя-«лоха» через него пропускают, машинка начинает противно пищать (фальшивка!), и тут же разгневанные продавцы вызывают «полицию», т. е. переодетых в форму сообщников).

Еще один распространенный прием «кукольников» – подмена документов с настоящих на фальшивые. Завладевая таким образом подлинной «правоустановкой», мошенники успешно реализуют схему «чужая» или «многократная», минуя настоящих владельцев. Также в последнее время участились случаи «взятия на конверт» при составлении допсоглашений в банках – продавцу дают подписать один документ, а потом его подменяют на другой, по которому деньги снимает либо покупатель, либо подставной сообщник аферистов.

Еще одна разновидность «кукольной» работы – подмен расписок, выданных продавцом покупателю (особенно когда их две: на заниженную сумму, указанную в договоре (1 млн. руб.) и на «боковик», т. е. разницу между рыночной и «договорной» ценой). При закладке денег в банковскую ячейку продавец в присутствии покупателя собственноручно пишет эти расписки, после чего передает их «своему» юристу или риэлтору. После госрегистрации сделки «представитель» (а иногда, в самых наглых случаях, и сам продавец) передает покупателю взамен ключей от сейфа эти два документа, но уже написанные чужой рукой... В дальнейшем сделка признается недействительной по причине ее безденежности (подробнее об этом см. главу 4 нашей книги), или, как минимум, продавец в судебном порядке требует с покупателя дополнительно сумму, указанную в договоре, т. е. лишний 1 млн. руб.

### АГЕНТСТВО ПО ОТЪЕМУ ДЕНЕГ

Наш читатель А., иногородний студент одного из московских вузов, решил распрощаться с надоевшим общежитием и занялся поисками съемной квартиры. Купив номер газеты с объявлениями, А. обнаружил заманчивое предложение – хозяйка двухкомнатной квартиры, как указывалось, часто бывавшая в разъездах, сдавала одну комнату, а вместо платы за нее просила лишь вовремя поливать цветы и стирать пыль с книг обширной библиотеки. Студент тут же позвонил по этому объявлению.

Ему вежливо ответили, что с хозяйкой квартиры можно связаться через агентство, находящееся в центре города. А. нашел эту фирму, располагавшуюся в маленькой комнатухе. Милая девушка заверила, что он может твердо рассчитывать на заинтересовавшую его комнату, но только прежде необходимо заключить договор с их конторой на информационные услуги стоимостью 1200 рублей.

Видя сомнение клиента, девушка при нем набрала номер хозяйки той самой квартиры и передала трубку А. Нина Павловна – так звали жещищу – предложила ему подъехать к семи часам вечера, предварительно позвонив. Решение жилищной проблемы казалось настолько близким, что А. с легким сердцем выложил деньги за бумажку с телефоном. Но ни в этот день, ни на второй он так и не смог дозвониться до мифической Нины Павловны: трубку никто не снимал.

А когда он раскрыл очередной номер злополучной газеты и вновь обнаружил объявление, где предлагалась та же комната с библиотекой и цветами, ему стал ясен механизм работы «агентства». Студент опять поехал в фирму и объявил о своем желании расторгнуть договор. Однако деньги ему, разумеется, не вернули: ведь «информационные услуги» были оказаны.

**«Аргументы и факты»**

## 1.10. «Риэлторская шваль»

Так профессионалы называют мелких «маклаков», не гнушающихся суммами в 5—10 тыс. руб. с клиента. Эти деньги могут попросить за просмотр квартиры, которую никто не собирается продавать или сдавать, или за входение в мифическую компьютерную базу данных, или за сведение с «нужным партнером». Психологический расчет «швали» весьма точен – *«где оборачиваются лимоны, там штуки не считают»*, и обманутые клиенты в подавляющем большинстве случаев не станут качать права.

О подобных действиях, являющихся разновидностью «относительно честных способов отъема денег у населения», более подробно рассказано, например, в главе 9 нашей книги.

## 1.11. Лжеобмены и лжерасселения

В своей работе риэлторы классифицируют обмены на **натуральные** (квартира на квартиру или другое имущество) и **альтернативные** (квартира продается, т. е. меняется на всеобщий эквивалент – деньги, а затем покупается другая). Кроме того, обмены бывают **неравноценные (коммерческие)**, когда одна из сторон получает доплату, и **равноценные** – всевозможные съезды, разъезды, цепочки, когда доплата не передается, а агенты работают за гонорар. С юридической точки зрения существуют три схемы оформления обмена: двух частных квартир друг на друга (мена), двух неприватизированных или находящейся в собственности на неприватизированную (последняя схема, кстати, наиболее сложная для проведения, но, с другой стороны, наиболее «зараженная» аферами).

Итак, основные виды мошенничества при обмене:

- **под сорванную сделку**

Когда жертва дает согласие на обмен на очень выгодных условиях или когда аферисты получают с «лоха» деньги, сделка вдруг «резко срывается».

- **отказ от завершения обмена**

В случае неравноценного обмена одна из сторон, получившая доплату или иные блага от оппонентов, либо не является за обменным ордером (после 01.03.2005 г. – на подписание нового договора соцнайма) или на регистрацию, либо отказывается сниматься с регистрационного учета (выписываться).

- **продажа неприватизированного жилья**

Эта схема чаще всего организуется нанимателями муниципального жилья, вступившими в преступный сговор с аферистами или находящимися под контролем последних.

На потенциального покупателя «неприватки» сначала фабрикуют подложный договор соцнайма муниципальной квартиры в бараке где-нибудь в Ново-Долбуново или Зуево-Кукуево, потом в соответствии со ст. 72–75 ЖК РФ оформляется договор обмена этих помещений, и новоиспеченный «наниматель» столичной жилплощади прописывается в продаваемую квартиру (комнату), заключая новый договор соцнайма на свое имя. После окончания расчетов «потерпевший» продавец, которого фактически «выписали в воздух» (барак в забытом Богом рабочем поселке или полуразрушен, или вообще от него остался один фундамент), подает исковое заявление в суд о признании обмена недействительным (подробнее об этом у нас пойдет речь в главе 4) и гарантированно выигрывает дело. Деньги же «лоху»-покупателю, естественно, никто не вернет.

- **лжеальтернатива**

Альтернативные обмены (двойные купли-продажи) гораздо сильнее подвержены воздействию мошенников, ведь в этом случае можно кинуть «лоха» и при продаже его квартиры, и при покупке другой, а «на кону» стоит не доплата, а полная стоимость обмениваемой жилплощади. Характер афер в этом случае мало отличается от того, о чем шла речь выше (см. схемы 1–9).

- **лжерасселение (лжеразъезд)**

Это одна из самых «денежных» афер на квартирном рынке, поэтому фармазоны планируют и проводят ее особо тщательно.

По газетным объявлениям или путем распространения собственной рекламы аферисты находят жильцов (коммунальной или отдельной) квартиры в престижном районе и хорошем типе дома, желающих разъехаться (сами мошенники представляются либо риэлторами, либо покупателями).

Лжерасселение заключается в том, что фармазоны предлагают жильцам коммунальной квартиры очень хорошие варианты разъезда и после их согласия оформляют сделку так, что

бывшая коммуналка продается абсолютно законно, а меньшие квартиры для жильцов приобретаются по схемам 1 (чужие) или 2 (многократные). В результате несчастные граждане оказываются на улице (отстаивать свои жилищные права через суд бесполезно – ведь бывшая коммуналка была продана без нарушений), а аферисты получают с покупателя 10 млн. руб. и более.

## 1.12. Продажа «недоквартир»

Указанная схема мошенничества, появившаяся несколько лет назад в Сочи и в дальнейшем распространившаяся на Подмосковье, включая территории «новой Москвы», и другие регионы, заключается в том, что на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или садоводства (а иногда – и для ведения личного подсобного хозяйства), незаконно возводится многоэтажный (до 8 этажей включительно, обычно 3–5) многоквартирный дом, в котором жилплощадь (отдельные изолированные блоки, которые риэлторы на жаргоне уже называли недоквартирами) продается как доли в праве. Например, в таком объекте 20 псевдоквартир, и потенциальный собственник получает Свидетельство о госрегистрации на 1/20 (точнее 5/100) долей в праве на весь дом. Естественно, такая «самостоятельность» застройщика противоречит ныне действующему жилищному и градостроительному законодательству, и подобный самострой подлежит сносу по решению суда. Деньги же обманутым «лохам» никто, естественно возвращать не собирается (обычно организаторы такой аферы скрываются или уезжают на ПМЖ за границу).

### 1.13. Искусственное признание сделок недействительными

На сегодняшний день эта афера (на жаргоне риэлторов именуемая «признанкой») является самой квалифицированной, интеллектуальной и изощренной. Суть ее заключается в том, что сделка совершается таким образом, чтобы в дальнейшем ее было легко признать в судебном порядке недействительной с неполной двусторонней реституцией (т. е. продавцу возвращается назад квартира, покупателю – денежная сумма, указанная в договоре). Собака зарыта здесь в том, что по документам цена в 2—20 раз ниже, чем на самом деле передал продавцу покупатель («признанка» организуется, когда в договоре указывается заниженная сумма в пределах 1—2 млн. руб.). Авторы надеются, что с введением в 2016 году нового порядка налогообложения сделок (подробнее об этом речь пойдет в главе 8) количество «признанок» сильно сократится, однако на сегодняшний день эта тема пока еще актуальна. Более подробно о признании сделок недействительными и методах защиты от них речь пойдет ниже (см. главу 4).

Бесплатная юридическая справочная  
«**НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ НАС**»

пн–пт	<b>506-20-90</b>	<b>10<sup>00</sup>–18<sup>00</sup></b>
(495)	<b>518-05-01</b>	<b>www.zsrd.ru</b>
	<b>585-83-80</b>	

Очень точная оценка квартир, участков, домов  
в течение 10–15 минут, а также все, что интересует  
Вас на рынке недвижимости  
и **ДАЖЕ БОЛЬШЕ!**

## Глава 2

### Простака развести – не поле перейти (Психологические приемы аферистов)

*Меня забавляет высказывать презрение людям, которые всех презирают*  
**П.Я. Чаадаев**

В предшествующей главе мы рассмотрели основные виды жилищных афер «по существу», т. е. как они организуются и проводятся. Но все-таки главное для фармазона – не только продумать схему преступления, подобрать «реквизит» и распределить роли, но и втереться жертве в доверие, убедить человека в том, что предлагаемая схема «сделки» выгодна и безопасна, что ее «участник» (т. е. аферисты) честные и порядочные люди, а потом жестоко «лоха развести», т. е. жертву обмануть.

В подавляющем большинстве случаев мошенник выбирает при работе с клиентом манипулятивный стиль общения: для него жертва – соперник в игре, которую обязательно надо выиграть, т. е. получить выгоду: сначала – психологическую, а в перспективе – материальную. При этом выявляются и «схватываются» слабые места в характере «лоха» (один человек очень жаден до денег, другой покупается на дешевую лесть, третий мнит себя Наполеоном наших дней – у каждого «шизика», как известно, есть свой пунктик...), после чего манипулятор, улавливая первые психологические реакции собеседника, старается внушить ему постулат «Ты – честный, и я – честный. Давай держаться друг друга». При этом тактика общения постоянно меняется: схемы воздействия на клиента, не приносящие успеха, отбрасываются, и мошенник переходит к другим, взятым из его богатого арсенала.

## **Конец ознакомительного фрагмента.**

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.