

**МОШЕННИКИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ:
СХЕМЫ ОБМАНА И МЕРЫ
ПРЕДОСТОРОЖНОСТИ**

**АЛГОРИТМ ПРОВЕРКИ ПОКУПАТЕЛЯ, ЗАЩИТА
ПРОДАВЦА В СДЕЛКАХ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

Спикер:
Юлия Мацульская



Юлия Мацульская

Юрист агентства недвижимости PRO ОБМЕН

Зона ответственности в компании:

- проверка документов,
- сопровождение сделок клиентов,
- помощь партнерам по проверкам объектов и составлению необходимых документов.

Кроме того, к нам обращаются коллеги из других городов за оказанием качественных услуг. Все документы подготавливаются в кратчайшие сроки.

СКОРОСТЬ В НАШЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОЧЕНЬ ВАЖНА.

Успешный опыт судебной работы в одном из ведущих банков России, опыт работы начальником юридического отдела в компании, где мы являлись основным подрядчиком крупной компании РЖД.

Состоявшийся участник Всероссийского юридического форума, Юридического форума для практиков в Кремле и Международного жилищного конгресса 2023 в г. Москва.

На сегодняшний день все привыкли говорить про мошенничество именно со стороны продавцов.

Но никто не уделяет внимание мошенничеству со стороны покупателей! На самом деле мошенничество со стороны покупателя встречается довольно часто.

И в нашем агентстве используется проверка не только трехфакторная проверка продавцов, но и покупателей.



Самые частые схемы мошенничества при продаже квартиры со стороны покупателей недвижимости

1. Регистрация перехода права на недвижимость без последующей передачи всей суммы Продавцу;
2. Использование жилищного сертификата для жителей Херсона и Херсонской области;
3. Попытка вернуть задаток за квартиру в двойном размере;
4. Использование сертификата для семей имеющих детей - материнский (семейный) капитал.

Мера предосторожности:

5. Сделки с иностранными гражданами.

Регистрация перехода права на недвижимость без последующей передачи всей суммы Продавцу.

- умышленные ошибки при оформлении договора на пользование банковского сейфа-ячейки;
- пункты в авансовых документах с содержанием неустойки;
- не правильные формулировки в условиях доступа к аккредитиву.

Избежать таких рисков поможет сбор информации о покупателе в доступных источниках, а также тщательная проработка сделки и использование механизмов расчетов, защищающих обе стороны.



Использование жилищного сертификата для жителей Херсона и Херсонской области.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ СЕРТИФИКАТ
о предоставлении социальной выплаты
на приобретение жилого помещения

№ 50-_____

Настоящим сертификатом удостоверяется, что
Коп: На _____ Ие _____
(наименование филиала, инв. объекта (гражданина))

имеет право на получение за счет средств бюджета **Московской области**
(наименование субъекта Российской Федерации)

социальной выплаты на приобретение жилого помещения в рамках реализации мероприятий, предусмотренных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 октября 2022 года №1876 «О реализации мероприятий по переселению жителей г. Херсона и части Херсонской области, вынужденно покинувших место постоянного проживания и прибывших в экстренном массовом порядке на иные территории»

в размере **двух миллионов семисот пятидесяти двух тысяч восьмисот шестидесяти** _____ рублей.

Члены семьи владельца сертификата:

№ п/п	ФИО
1	-

Сертификат выдан Министерство жилищной политики Московской области
Дата выдачи «30» декабря 2022 года.

По вопросам предоставления государственных жилищных сертификатов и единовременных выплат на приобретение имущества можно обратиться по телефону единой федеральной горячей линии: 8 (800) 100-74-59.

← ↻ 🔒 <https://www.reformagkh.ru/housing-certificate/62393b66-36dc>

ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ☎ 8 800 700 72 14

РАССЕЛЕНИЕ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ МОДЕРНИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД

Статус: ✔ Принято ✔ Ожидает решения 3 Выдан сертификат

Сертификат №: 50

Состояние выплаты: Не погашен

Дата рассмотрения: 30.12.2022

Фамилия: Коп...

Имя: Над...

Отчество: Ива...

По вопросам предоставления государственных жилищных сертификатов и единовременных выплат обратитесь по телефону единой федеральной горячей линии: 8 (800) 100-74-59.

Сверить с бумажным сертификатом:

номер сертификата

состояние сертификата (что не погашен).

дату выдачи сертификата

первые буквы фамилии,
имени и отчества лица,
которому выдан
сертификат

Для защиты продавца предусмотреть в договоре

- обязательство покупателя обратиться в Министерство жилищной политики Московской области с заявлением на перечисление денежной выплаты по сертификату и необходимым пакетом документов;
- предусмотреть перечисление покупателем собственных (кредитных) денежных средств продавцу ДО момента перечисления денежной выплаты по сертификату.
- предусмотреть залог (ипотеку) в пользу продавца жилого помещения до момента зачисления денежной выплаты по сертификату на счет продавца и проведения с ним полных расчетов по жилому помещению.
- предусмотреть право продавца на удержание жилого помещения от фактической его передачи покупателю и подписания акта приема-передачи до момента зачисления денежной выплаты по сертификату

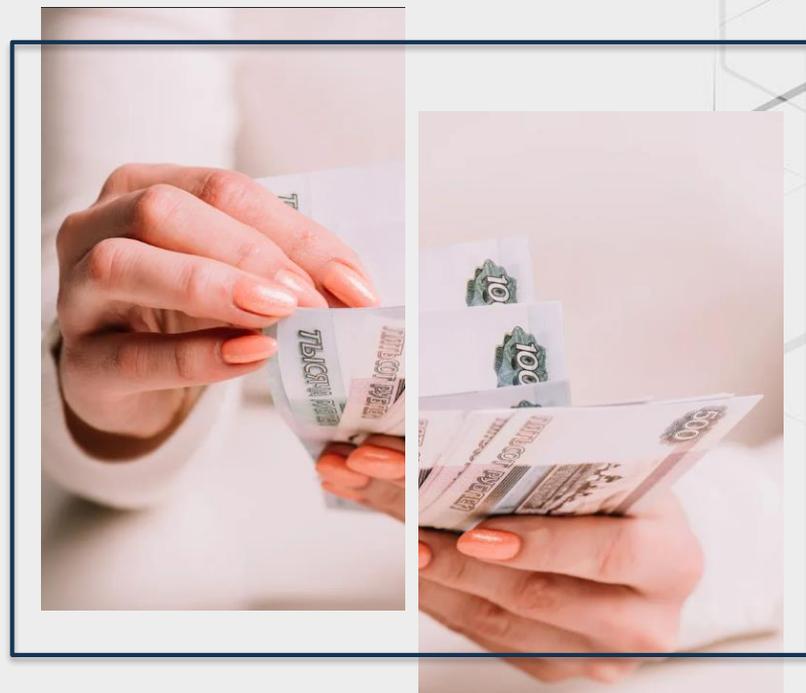
Попытка получить задаток за квартиру в двойном размере.

Аванс

...это предоплата, которая возвращается в случае расторжения договора.

Задаток

...средства, являющиеся залогом выполнения обязательств. Если покупатель отказывается от сделки, задаток ему не возвращается. В случае, когда продавец передумал, он должен вернуть сумму в двойном размере.



Использование сертификата для семей имеющих детей (мат. капитал).

- обращение граждан у которых отсутствует право на материнский капитал, по поддельным документам
- обращение граждан лишенных родительских прав
- не верное определение прав на распоряжение средствами материнского капитала.

Электронный и бумажный вид Государственного сертификата на материнский капитал

**Государственный сертификат
на материнский (семейный) капитал**

Лицевая сторона

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СЕРТИФИКАТ
НА МАТЕРИНСКИЙ (СЕМЕЙНЫЙ) КАПИТАЛ

Серия _____ № _____

Настоящим сертификатом удостоверяется, что _____
(фамилия, имя,
отчество (при наличии) владельца сертификата, данные документа, удостоверяющего
личность владельца)

имеет право на получение материнского (семейного) капитала в соответствии с
Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей,
имеющих детей» в размере _____

_____ (сумма материнского (семейного) капитала)

_____ (цифрами и прописью) на дату выдачи сертификата)

Настоящий сертификат выдан на основании решения _____
(наименование
территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации, выдавшего сертификат)

от «__» _____ 20__ г. № _____

_____ (дата и номер решения о выдаче сертификата)

Дата выдачи сертификата «__» _____ 20__ г.

ПОДПИСАНО ПОДПИСЬЮ (ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ) РУКОВОДИТЕЛЯ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ОТДЕЛА
ПЕНСИОННОГО ФОНДА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ

<https://materinskij-kapital.ru/>



<https://es.pfrf.ru/>

Электронные сервисы СФР

Социальный фонд России

 **Электронные услуги
и сервисы СФР**

[Вход](#)

**Личный кабинет
гражданина**

**Кабинет
страхователя**

- [Запись на прием](#)
- [Найти клиентскую службу](#)
- [Пенсионный калькулятор](#)
- [Заказ справок и документов](#)
- [Справочники](#)
- [Реквизиты платежей](#)

© 2014-2023 Социальный фонд России

ЕСИА Один пароль для доступа ко всем государственным услугам. ПОЛУЧИТЬ В СФР

- **запрос справки из Федерального регистра лиц, имеющих право на дополнительные меры государственной поддержки, о выдаче государственного сертификата на МСК**
- **звонок на горячую линию Социального фонда России по номеру 8-800-6-000-000, для уточнения информации по сертификату.**

Для защиты продавца предусмотреть в договоре:

- **- обязательство покупателя обратиться в ПФР с заявлением на перечисление денежной выплаты по сертификату и необходимым пакетом документов.**
- **- предусмотреть право продавца на удержание жилого помещения от фактической его передачи покупателю и подписания акта приема-передачи до момента зачисления денежной выплаты по сертификату на счет продавца.**

Сделки с иностранными гражданами.

Валютными резидентами РФ являются две категории граждан:

- Все граждане России.
- Иностранные граждане или лица без гражданства, постоянно проживающие в России с видом на жительство. (Федеральный закон № 173 ФЗ ст. 1. ч.1. п. 6)

Остальные физические лица являются валютными нерезидентами.



Расчеты по валютным операциям между физическими лицами должны производиться только через банковские счета (Федеральный закон № 173 ФЗ ст.14 ч.3.)

Если не выполнить этого требования и рассчитаться по сделке наличными, налоговая признает валютную операцию незаконной.

Наказание - штраф в размере от 20% до 40% от суммы (КоАП РФ Статья 15.25. п.1) До июля 2022 года размер штрафа был в размере от 70% до 100%, но Федеральным законом от 13.07.2022 N 235-ФЗ, этот размер был уменьшен.

Паспорт сделки

ПАСПОРТ СДЕЛКИ по Договору № _____



Агент _____ Подпись _____
 Срок договора с «__» _____ 202__ года по «__» _____ 202__ года
 Объект недвижимости _____
 Адрес объекта недвижимости _____

Тип сделки (отметить нужное) продажа; покупка; альтернатива; трейд-ин; сопровождение; аренда

II ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ (ЮРИСТОМ ПРОВЕРЕНЫ)

№ п/п	Наименование и дата выдачи

Проверки

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Архивная выписка из домовой книги;
<input type="checkbox"/> История переходов прав;
<input type="checkbox"/> ИД/ПИД;
<input type="checkbox"/> ПФР;
<input type="checkbox"/> ЗАГС;
<input type="checkbox"/> иные _____ | <input type="checkbox"/> Росреестр (сведения о наличии обременений);
<input type="checkbox"/> ФССП (сведения о наличии исполнительных производств в отношении собственника);
<input type="checkbox"/> Реестр банкротств (сведения о включении в реестр банкротов);
<input type="checkbox"/> Картошка районных судов (сведения о наличии судебных споров в отношении собственника);
<input type="checkbox"/> Сервис ГУ МВД РФ (сведения о недействительных паспортах). |
|---|---|

«__» _____ 202__ года Подпись юриста _____

Заключение юриста по результатам проверки объекта

III УСЛОВИЯ СДЕЛКИ

Условие проведения сделки	Подпись агента
Дата сделки «__» _____ 202__ года	
1 Ячейка/Аккредитив/ЦНС: _____ (наименование банка)	
2 Нотариус/ППФ (нужно подчеркнуть)	
3 Регистрирует сделку: МФЦ/Регистратор/Электронная регистрация банка/нотариус (нужно подчеркнуть)	
4 Сделка проводится с использованием субсидии /сертификата/ инвестиционного кредита Банка « _____ » на сумму _____	

IV. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЮРИСТА (отметить нужный вариант).

- Объект проверен, препятствий к сделке не имеется.
 - Проведение сделки не рекомендуется по причине: _____
 - Проведение сделки возможно при условии выполнения п.п. _____ заданной юриста.
- Сособые отметки юриста: _____
- «__» _____ 202__ года Подпись юриста _____

СХЕМА СДЕЛКИ



Продавец

Адрес _____
 ФИО _____
 Стоимость _____

АН _____

Альтернатива

Адрес _____
 ФИО _____
 Стоимость _____

АН _____

Покупатель _____

PRO ОБМЕН

Банк адрес
 Аккредитив/ячейка(срок аренды)

Партнер

Расходы

ГД
1. Сделку разрешаю
2. Сделку разрешаю с учетом требований юриста.
3. Сделку запрещаю

«__» _____ 202__ года Подпись _____

Передано в архив «__» _____ 202__ года

- ЗАМЕЧАНИЙ НЕТ.
- НЕОБХОДИМО ПРЕДОСТАВИТЬ:

Подпись юриста _____

Клиент (ФИО) _____
 Контактный номер телефона: _____
 Кому еще можно позвонить: _____
 Комментарий: _____

NPS 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



Спикер

Юлия Мацульская
Юрист АН ПРО ОБМЕН

