

Основные виды мошенничества

Остап Бендер знал «400 сравнительно честных способов отъема денег» у граждан. Сегодня его более технически продвинутые коллеги если и уступают в количестве способов, то по результатам, несомненно, превосходят великого комбинатора. Различные мошенничества многократно описывались в СМИ и, казалось бы, уже должны уйти в прошлое. Но нет, сотни людей регулярно пополняют ряды обманутых. Хотя в абсолютном большинстве случаев достаточно здравого смысла, немножко знания и чуточку внимания, чтобы этого избежать.

Электронно-технические мошенничества

Для многих москвичей реальная жизнь удачно дополняется, а то и замещается жизнью виртуальной, с лучшим другом-компьютером. И российская столица в этом плане мало чем отличается от других мегаполисов — в том числе и по разгулу киберпреступности.

СМС. Кто из нас не получал СМС от незнакомого абонента с текстом вроде: “Мама, кинь (сумма в рублях) на этот номер, потом все объясню”. Даже если адресат, будучи папой, только посмеется, то факт - “предложения” может существовать лишь при наличии “спроса”. Схемы такого мошенничества можно разделить на две основные категории: 1) цель - получение прибыли с наибольшего количества жертв, при сравнительно малых потерях для потерпевшего, 2) цель - извлечение наибольшей финансовой выгоды при меньшем количестве пострадавших. Правоохранительными органами такое жульничество часто классифицируется по механизму реализации — телефонное, интернет или почтовое. Но часто одна афера может начаться с писем на электронную почту, а закончиться просьбами позвонить по какому-то номеру или выслать денежные средства обычной почтой.

Неожиданные звонки и чудо-препараты. Телефоны, компьютеры и электронные архивы позволяют многое о вас узнать. Если вам звонят или к вам приходят незнакомые люди, которые что-то о вас знают, скорее всего, это мошенники. Вот примеры явно опасных ситуаций: вам звонят якобы из поликлиники и сообщают, что у вас или вашего родственника обнаружили опасную болезнь. Вне зависимости от сложности «спектакля» жуликов (могут упоминаться история болезни, имя родственника, фамилия врача), это – мошенничество! Настоящий доктор никогда не сообщит такие «новости» по телефону! Рано или поздно мошенники скажут, что только их дорогое лекарство способно вам помочь.

Не верьте и тем, кто обещает любые чудеса за ваши деньги. Вас могут уговаривать или, наоборот, запугивать болезнями и бедами, предлагать приобрести чудо препараты, еду, технику, что-то еще, гадания, волшебное излечение, омоложение, приворот на удачу. Просто помните: до покупки любых препаратов, особенно дорогостоящих, обязательно посоветуйтесь с лечащим врачом и родственниками.

Фальшивые квитанции. В столице участились случаи рассылки поддельных квитанций об уплате штрафов за нарушения правил дорожного движения. Речь идет о нарушениях, зафиксированных в автоматическом режиме на камеру. Сколько людей уже расплатились по липовым квитанциям, не установлено: подавляющая часть водителей не жалуются и не обращают внимания на то, кому они платят и за что. Именно на это и рассчитывают мошенники. Человеку приходит по почте "письмо счастья". Тогда-то и тогда-то вы превысили скорость более чем на сорок километров в час. Заплатите штраф в размере тысячи рублей. Бумага оформлена почти по всем правилам. Есть фотография машины, зафиксирован номер, установлена скорость, указано, какой прибор это сделал. Назван конкретный сотрудник ГИБДД, который назначил административное наказание.

Схема действий мошенников проста. К примеру, злоумышленник снимает обычной видеокамерой все, что проезжает мимо. Потом по базе данных, купленной на рынке, выясняет, где живет владелец автомобиля с этим номером. После этого идет рассылка липовых квитанций. Есть ряд признаков мошенничества. Первое - фотография. Она всегда нечеткая. Номер распознать практически невозможно. А одно из главных условий

настоящего штрафа - это именно то, что на фотографии можно распознать и машину, и ее номер. Если не видно либо того либо другого - это повод для обжалования постановления.

Второе - квитанция. На оборотной стороне листа имеется бланк-квитанция с банковскими реквизитами для уплаты штрафа. У подделки в графе «получатель штрафа» вместо Управления Федерального казначейства указан счет платежной электронной системы: «Яндекс.Деньги», «РБКМани» и т.д. Все постановления из ГИБДД доставляются в конвертах с окном. В этом окне виднеется верхняя часть листа с указанием, от кого и кому, а также штрихкод. Письма мошенников распространяются в обычных конвертах. Но несложно предположить, что мошенники будут совершенствовать технологии. И еще: ни при каких условиях нарушение в одном регионе не может быть оформлено сотрудником, работающим в другом регионе. Проверить подлинность квитанций можно, обратившись по телефону управления Госавтоинспекции.

Социальные мошенники. Сегодня пенсионеры стеснены в средствах. Бессовестные жулики стараются нажиться и на этом, отбирая у стариков последнее. Вот подозрительные ситуации: незнакомец представляется социальным работником и сообщает о надбавке к пенсии, перерасчете квартплаты, премии ветеранам, срочном обмене денег на дому (якобы только для пенсионеров). Каким бы любезным и участливым ни был этот человек, знайте: он - мошенник!

Любые выплаты пенсионерам осуществляются только прикрепленным социальным работником и вы, скорее всего, с ним знакомы. Без официального объявления в нашей стране не может проводиться никакой «срочный обмен денег»! Люди с бумагами в руках просят вас под расписку «для выставки в музее» или под другим предлогом отдать им ордена, боевые медали или наградное оружие. Это охотники за наградами! Если что-либо из предлагаемого вам или происходящего с вами вызывает сомнения – насторожитесь. Посоветуйтесь с детьми, родственниками, официальными органами.

Никогда и никому не отдавайте свои сбережения и документы! Мошенники умеют втираться в доверие и способны даже устраиваться на работу в соцслужбы. Если предложение соцработника кажется подозрительным, до совершения любых действий посоветуйтесь с родственниками. Например, незнакомые люди предлагают вам приобрести продукты или товары по неправдоподобно низким «льготным» ценам. Вам могут даже продать пакет сахара или гречки за несколько рублей. Вскоре вас попросят написать список нужных вам продуктов и попытаются взять крупный задаток. Это выманивание денег! Вам предлагают необычайно «прибыльное» предприятие: приз, суперскидку, выгодное вложение средств и т.п. Это обман!

Проверяйте платежные документы, которые кладут вам в почтовый ящик. Известны случаи вброса фальшивых квитанций. Если вы их оплатите, то деньги получают мошенники. Реквизиты в квитанции должны совпадать с теми, по которым вы платили ранее. Если что-то выглядит не так, как обычно, обратитесь в обслуживающую ваш дом фирму и узнайте, менялись ли реквизиты.

Прежде чем принять любое решение, связанное со значительными расходами, обязательно посоветуйтесь с близкими, подумайте или проверьте информацию.

«Африканские» письма счастья. Их составители пытаются под разными предлогами получить с адресата деньги. Автор начинает с утверждения, что он-де располагает огромными денежными средствами, но ввиду того, что нажил он их незаконно, обналечить их самостоятельно ему не под силу. Вот и обращается за помощью. Естественно, он и в мыслях не держит бесплатную эксплуатацию, посему предлагает немалый процент своих активов. Жаждающий легкой наживы пользователь предоставляет автору письма доступ к своему счету, с которого и списываются средства.

В отличие от иных разновидностей отъема денег, «нигерийские» письма иногда обязывают к длительному общению мошенника и жертвы. Поэтому они содержат доступные для связи адреса, что часто позволяет соответствующим структурам найти жуликов и обезвредить их. Экзотическим названием данный вид мошенничества обязан географическому происхождению. Другое название - «scam 419» — номер статьи нигерийского закона, запрещающей, в частности, этот вид мошенничества. «Нигерийские» спамеры — одни из наиболее подкованных, ведь им иногда необходимо изобрести целую историю, отсылающую к реальным экономическим и политическим событиям, историческим фактам.

Аукционно-лотерейные истории. В случае с авансовыми платежами жертве также обещаются золотые горы в недалеком будущем при, казалось бы, незначительном условии — внесении в пользу своих благодетелей

сравнительно малой денежной суммы. К примерам схемы относятся липовые интернет-аукционы, с которых пользователю доставляют за якобы феноменально низкую стоимость подделку заявленного лота или же просто другой, гораздо более дешевый предмет; предложения о “работе на дому”, когда жертве обещают выслать полный комплект указаний, инвентаря и т. д. для развертывания успешного бизнеса (внеся плату за это, пользователь остается ни с чем). Кроме этого существуют также “выигрыши” в лотереи (в которых пользователь никогда не участвовал) — за приз жертве надо всего-то уплатить какой-нибудь сбор. Заманчиво ведь потратить долларов сто, чтобы затем наслаждаться двухнедельным отдыхом! Зачастую мошенники могут представляться (по email или по телефону) работниками банка, обслуживающего адресата, с тем, чтобы узнать его личные данные, затем используемые для списания денег со счета и прочих противоправных действий.

Потери от сетевых жуликов. Не только в России любят халяву. Так, в 2006 году в Великобритании жертвами стало 6,5% взрослого населения страны — это вылилось в примерно 5,7 миллиардов долларов убытков. А в США в 2009 году было получено рекордное количество жалоб (336655) по фактам интернет-мошенничества, потери же составили 559,7 миллиона долларов.

Показательным примером финансовых потерь является история канадского водителя грузовика Джона Ремпела. Он получил классическое “нигерийское” письмо с известием о наследстве от своего бездетного английского однофамильца. Ремпел из Великобритании стремился расстаться с суммой почти в 13 миллионов долларов, передав их в собственность канадского Ремпела. Однако потребовалось 2,5 тысячи долларов от Джона на осуществление перевода. Затем еще 5 тысяч на оформление документов, 5 тысяч на открытие счета в лондонском банке, 25 тысяч налога. После чего канадец слетал в Лондон, где в обмен на 10 тысяч долларов ему показали чемодан с 10,6 миллионов баксов, закатанными в пластик. Деньги эти, впрочем, он так и не получил. В целом, мошенники под разными предлогами выманили у него около 150 тысяч долларов.

А австрийские СМИ поведали историю о девушке, которую интернет-мошенники развели на десятки тысяч евро. Юная жительница Зальцбурга подала в Интернете объявление: хочет завести британского кота — причем даром. На объявление откликнулись, пообещав прислать барышне искомого кота из Камеруна. Но при этом попросили прислать 100 евро: для доказательства, что заказчица — человек добросовестный. Наивная перевела требуемую сумму. А потом запросили еще 300 евро на транспортные расходы и оформление “европейской визы для животных”. Дальше — больше... Лишь выложив аферисту более 22 тысяч евро, австрийка обратилась в полицию.

В России арсенал доступных киберпреступникам способов незаконного заработка год от года растет. Однако как и прежде поживиться за чужой счет мошенники могут, либо украв деньги у беспечных пользователей, либо тем или иным образом заработав на них. Так, согласно статистике, большинство пользователей Skype пополняют свой аккаунт на 10—20 долларов — именно эту сумму теряет человек, если злоумышленники украдут его регистрационные данные. Сам же Skype-аккаунт мошенники могут спокойно продать за 5 долларов. Подобных предложений в сети масса. Любители онлайн-лотерей рискуют расстаться с 30 долларами, отправляя “СМС счастья”. Не надейтесь выиграть машину, как бы вам ее ни обещали.

Как же не стать жертвой веб-воров? В первую очередь, необходимо помнить, что бесплатный сыр бывает лишь в мышеловке. Не стоит надеяться, что кто-то в мире заинтересован в том, чтобы обрушить на вас несметные богатства в обмен на ваши небольшие деньги. Не стоит доверять подозрительно дешевым предложениям от неизвестных компаний, равно как необходимо проверять подлинность посещаемых ресурсов или адресов, с которых отправлены письма — мошенники часто прикрываются известными именами, меняя одну-две буквы, что при беглом просмотре легко и не заметить.

Шантажисты-блокеры. В последние годы серьезной проблемой для пользователей из Москвы и России стали так называемые СМС-блокеры. Компьютер жертвы заражается вирусом (зачастую через социальные сети и файлообменные ресурсы). При включении компьютера вредоносная программа блокирует работу, требуя отправить СМС на платный номер для получения “кода разблокировки”. Мошенники, использовавшие этот метод, не лишены юмора. На экране может появиться неубираемая надпись, гласящая, что компьютер заблокирован из-за незаконного просмотра гей-порно с участием детей. Понятно, что даже те, кто и не думал лазить по педофильским сайтам, испугавшись необходимости оправдываться, скорее заплатят деньги.

Число пострадавших оказалось столь велико, что к борьбе с мошенниками подключились мобильные операторы, введя новые правила регистрации и работы коротких номеров, а также блокируя мошеннические аккаунты. В последнее время наряду с платными СМС преступники стали «внедрять» и другие способы оплаты за код разблокировки (например, с помощью электронных платежных систем или через терминалы оплаты услуг мобильной связи). Между тем, избавиться от позорной надписи не так сложно. В Интернете можно найти бесплатные способы «вылечиться», в частности, они указаны на сайтах антивирусных фирм.

Банкоматы с большой дороги. Участились случаи мошенничества с банкоматами. Эксперты уверяют, что технические средства кражи денег с карточек совершенствуются, а география преступлений расширяется.

Способы снижения рисков:

- Старайтесь использовать банкомат, располагающийся внутри отделений банков. Избегайте банкоматов, установленных на окраине города или без логотипа банка.
- Если банкомат кажется вам подозрительным, воздержитесь от его использования. Например, на банкомате над щелью картоприемника может что-то выступать, банкомат может «подвисать», клавиатура может быть выпуклой и необычной формы.
- Желательно подключить в банке СМС-уведомления об операциях по карте — тогда вы быстрее сможете узнать, что деньги со счета списали без вашего ведома. Чем скорее клиент уведомит банк о несанкционированном списании средств, тем больше у него шансов получить свои деньги обратно.
- Установите лимит суточного снятия наличных по карте: это убережет от снятия мошенниками суммы сверх этого лимита.
- При вводе пин-кода не стесняйтесь закрывать клавиатуру. Не всегда мошенники используют фальшивые наклейки на клавиатуру — чаще пин крадут с помощью миниатюрной видеокамеры, установленной на банкомате или рядом с ним. Никому ни под каким предлогом не сообщайте свой пин-код.
- Если у вашего банка есть опция «Сменить пин-код карты», то после использования карты в сомнительном месте лучше ею воспользоваться.

Основная мошенническая схема работает просто: злоумышленники устанавливают на картоприемник банкомата специальное считывающее устройство, которое распознает информацию с магнитной ленты карты. На клавиатуру банкомата крепится наклейка, запоминающая пин-код, который вы вводите. Иногда вместо наклейки к банкомату прикрепляют небольшую видеокамеру. Устройства маскируют так, что распознать их практически невозможно. После того как вы воспользуетесь таким банкоматом, данные вашей карточки остаются у злоумышленников, и с нее начинают пропадать деньги.

Во многом увеличение этих мошенничеств связано с ростом объемов использования пластиковых карт: если раньше карточками расплачивались в мегаполисах, то теперь банкоматы крупных банков устанавливают и в провинции. А там люди менее грамотные и не знают еще о том, как уберечься. Заметить приспособление на банкомате становится все сложнее. Они все более незаметны и малы в размерах. Злоумышленники стали пользоваться беспроводными стандартами связи. Прибор передает похищенные данные мошенникам, увеличивается время автономной работы и разрешающая способность цифровых камер, которые используются для хищений пин-кодов.

Но деньги с карточек можно украсть и без пин-кода. Мошенник (официант, продавец и т. д.), получив карту, проводит ее через свой мини-ридер, считывая информацию магнитной ленты, и дает ввести пин-код клиенту. Пин-код подсмотреть легко. Более того, чтобы похитить деньги с вашей карточки, теперь даже не обязательно знать пин-код. Для проведения платежа (например, в Интернете) достаточно знать только ту информацию, которая присутствует на самой банковской карте: ее номер, срок действия, ФИО владельца и CVV\CVC2 код. Даже официант в ресторане, просто сфотографировав карту, уже может совершить покупку в Интернете за чужой счет.

Кража личности

Для документального прикрытия махинаций жулики часто используют утерянные и похищенные паспорта или их ксерокопии. Для некоторых преступлений достаточно только паспортных данных. Кроме того, в противоправную деятельность с использованием паспортов нередко вовлекаются сверхбеспечные граждане:

студенты, пенсионеры, безработные. Их действия по регистрации «на себя» коммерческих фирм или фирм-однодневок, банковских карт или расчетных счетов в интересах сторонних лиц зачастую становятся нарушением закона.

Если вас без особых на то причин приглашают стать учредителем фирмы, это повод задуматься. Как правило, будущий «бизнес» - фирма-однодневка. Формально это легальная организация. Однако на практике однодневка не ведет бизнеса. Основная цель - обеспечение прикрытия запрещенной деятельности: мошенничества, легализации денежных средств, контрабанды, уклонения от уплаты налогов и т. д.

Отвечать за совершенные от вашего имени преступления предстоит в том числе и вам - как учредителю однодневки. Помните зицпредседателя Фунта из бессмертного творения Ильфа и Петрова? Он-то точно знал: «Контора у вас есть. А кто сидеть будет?». Поэтому если к вам обращаются с просьбой оформить на себя некую организацию, подумайте, нравится ли вам перспектива – быть тем самым Фунтом?!

При неладах с законом все отговорки типа «а я был не в курсе» никого интересовать не будут. «Назвался груздем – полезай в кутузку» (вариант - в СИЗО). Нужно всегда хорошо думать, прежде чем брать на себя ответственность за чужие действия. Вспомните, например, историю с затонувшим речным теплоходом «Булгария». Судя по публикациям в СМИ, гендиректором фирмы - владельца теплохода - была скромно живущая женщина с маленьким ребенком, весьма похожая на зицпредседателя Фунта. Но на нее и повесили все вскрытые нарушения фирмой закона: работа без лицензии, эксплуатация неисправного теплохода и т. д. Будучи номинальным руководителем, срок можно схлопотать вполне реальный.

Защита личных данных. Закон защищает персональные данные граждан России. Но зачастую утечка информации о человеке происходит не только по вине злоумышленников, а из-за собственной халатности граждан. Берегите свои личные данные. Не давайте паспорт и кредитные карточки кому попало. Если потеряли паспорт, сразу же сообщайте в полицию. А о потере кредитки – в банк.

Игнорируйте опросы, в которых вам предлагают сообщить свои паспортные данные, дату рождения, адрес, мобильный телефон и номера кредитных карт. Старайтесь не оставлять информацию о себе, заполняя, к примеру, анкету в магазине, аптеке и т. д. Нет же никакой гарантии, как будет использоваться эта база данных. Может быть, данные, полученные от вас в аптеке, будут использованы мошенниками при открытии подставных фирм, звонках вашим близким и т. д. Злоумышленников и способов их работы множество. Поэтому старайтесь даже не диктовать сведения о себе, находясь в людном месте. Различные способы изъятия денег аферистами основаны на получении личных данных. Это и регистрация фирмы на ни о чем не подозревающего гражданина, и прописка неизвестных гостей, и автомобили-двойники.

Многих подобных ситуаций можно было бы избежать, если бы базы данных - телефонные, автомобильные, адресные книги и налоговые счета - были закрыты, и их неприкосновенность реально охранялась законом. Увы, личные данные растиражированы и ни для кого тайной не являются. Между тем 137 статья УК РФ за сбор и распространение сведений о частной жизни предусматривает лишение свободы на срок до двух лет. Старайтесь по возможности хотя бы сами защищать свои данные, тем самым усложняя деятельность мошенников. Тогда они будут искать добычу подступнее.

Телефонное предохранение

По числу украденных вещей лидируют небольшие, но весомые по цене мобильные телефоны. Их, в отличие от кошельков, многие носят в легкодоступных местах. Мобильные телефоны сегодня - это модные аксессуары. Разнообразие форм и расцветок, оригинальность корпуса вдохновляют выставлять свои гаджеты напоказ, чем умело пользуются преступники. Чаще всего крадут телефоны там же, где и кошельки - в местах скопления людей: в транспорте, на рынках, в ресторанах, на дискотеках и в клубах.

Как уберечь мобильник? Носите его в кармане или сумочке. Не стоит носить на хорошо видимом и легкодоступном месте. Дети и подростки, как правило, становятся особенно легким объектом для краж мобильных телефонов. Находясь на вечеринке или дискотеке, не кладите телефон на стол. В общественном транспорте, следите за карманом или сумочкой. Не приобретайте дорогие телефоны детям.

Мобильник могут не только украсть, но и вежливо попросить, мотивируя такую просьбу необходимостью совершить жизненно важный звонок. Делают это даже подростки. Остается только сожалеть о доверчивости женщин: именно они наиболее склонны выручить «незадачливого ребенка» лет пятнадцати-двадцати пяти, а потом не в состоянии вернуть свой мобильник. Никогда не давайте свой мобильный в руки незнакомым людям.

Если к вам подошли на улице с просьбой дать позвонить, откажите, сославшись, например, на разрядившийся аккумулятор.

Могут попросить дать свой телефон, чтобы позвонить сотовому оператору для блокировки якобы украденного мобильного телефона. Предложите «потерпевшему» позвонить оператору от его имени. Пусть он продиктует вам сведения, которые может запросить сотрудник сотового оператора, с которым вы свяжетесь. Да, это будет не очень удобно. Но оказаться без своего телефона – еще неудобнее. Будьте бдительны!

Что делать, если телефон все-таки пропал? Полезно знать - у каждого мобильника есть индивидуальный номер, так называемый IMEI. Он состоит из 15 цифр и записывается на талоне при покупке телефона или на самом аппарате, под батареей. Для того, чтобы его узнать, можно набрать на клавиатуре ***#06#** Если телефон включен, то на его экране должен появиться код из 15 цифр – это то, что вам нужно. Этот код уникален для каждого телефона. Можно записать и хранить его в безопасном месте.

Если телефон пропал, то в первую очередь необходимо связаться со своим мобильным оператором, чтобы заблокировать телефон и сохранить деньги на своем счету. При этом кроме обычного телефонного номера бывает полезно сообщить оператору IMEI своего телефона. Если вы видели того, кто украл ваш телефон, то как можно подробнее опишите в полиции приметы вора. Ваши шансы возрастут, если обратиться в полицию сразу, ведь эти преступники часто известны представителям правоохранительных органов, и, может быть, удастся схватить ограбившего вас по приметам. При обращении в полицию укажите в заявлении IMEI, и теоретически после подачи заявления вашим телефоном уже никто не воспользуется. Подумайте, кто виноват. Может быть, вы недостаточно осмотрительны или привлекали внимание к телефону? Сделайте выводы и не повторяйте своих ошибок.

Защита от денежных потерь. Есть несколько «правил предохранения».

- Не открывайте СМС и ММС-сообщения от неизвестных абонентов. Это относится и к поздравительным сообщениям, и к открыткам от неизвестных вам абонентов. С вас могут просто списать деньги или использовать в иных мошеннических схемах.
- Если вы все-таки открыли сообщение, пришедшее с неизвестного номера, то никогда не открывайте пришедшие файлы, не ходите по ссылкам, не отправляйте сообщения и не звоните по телефонам, что были так настоятельно рекомендованы! Это может привести к потере уже более значительных средств.
- Аналогичные правила неплохо соблюдать и при получении сообщений от (якобы) ваших контрагентов: банков, мобильных операторов, магазинов и т. д., причем НЕЗАВИСИМО от того, что именно написано в сообщении. Например, вы получаете сообщение: «Ваша карта Visa заблокирована» с номером, куда нужно звонить. Никогда не пытайтесь делать этого. Пользуйтесь только известными вам номерами (например, телефоном банка, напечатанным на вашей карточке) и номерами из справочных баз. Позвонив по неведомому телефону, вы можете либо просто потерять деньги, либо у вас начнут выведывать номер карты и фамилию – этого достаточно для осуществления ряда покупок через Интернет без вашего ведома.
- Никогда не посылайте СМС-сообщения на короткие номера. Если все-таки очень хочется или действительно нужно, то узнайте (лучше заранее), во что вам обойдется такое сообщение. Это можно сделать на сайте своего провайдера мобильной связи. Просто чтобы не испытать потом чувства неприятного удивления.
- Даже если вы получили сообщение от известного вам отправителя - не теряйте бдительности! Прежде чем звонить по указанным телефонам, ходить по ссылкам, открывать файл (в ММС), убедитесь, что это корректное сообщение. При малейших подозрениях - проверяйте. Не будете предохраняться, рано или поздно потеряете деньги или поймаете вирус (мобильный).
- НИКОГДА не сообщайте НИКАКИХ персональных данных (дату рождения, ФИО, данные о родственниках и т. д.), если вам кто-то звонит и представляется сотрудником банка, полиции, мобильных операторов и т. д. Даже если вам кажется, что это "правильный" звонок - попросите представиться, назвать ФИО, звание-должность; поинтересуйтесь, какой адрес у отделения, офиса; уточните наименование организации. Затем следует узнать телефон этой организации в справочных базах и перезвонить. *Помните:* Мошенники могут использовать ваши персональные данные в разнообразных преступных схемах, вплоть до открытия на ваше имя фирмы «Рога и копыта».

- Вам могут позвонить и сообщить, что ваш родственник или знакомый попал в аварию, за решетку, в больницу, и теперь за него нужно внести залог, штраф, взятку – в общем, откупиться. Не верьте! *Проверьте*. Если просьба о помощи от имени родственника поступила по неизвестному вам телефону - прежде чем что-либо делать, попробуйте связаться с этим человеком по известным вам телефонам. Если сделать этого не удалось - обязательно убедитесь, что звонящий - именно тот, за кого себя выдает.
- Ценную информацию никогда не храните только в телефоне, дублируйте ее в блокноте (в настоящем, в бумажном) или в компьютере. С телефонами всякое бывает. А потеря важной информации создаст вам множество проблем.
- Не покупайте телефоны, бывшие в употреблении, на рынках и в ларьках - большая часть из них украдена, и в случае опознания аппарата прежним хозяином его могут у вас изъять. Если будет доказано, что вы покупали заведомо краденый телефон, то вам может грозить лишение свободы сроком до двух лет, а в лучшем случае — хождение по многочисленным инстанциям в органах правосудия.

Автомобильно-торговые мошенники

Вроде бы все должны понимать: супердешевых автомобилей не существует. Но нет, падок наш человек на халяву. Даже если от нее за версту несет кидаловом. Мошенники отменно используют эти нюансы менталитета халявщика. Вот пример. В поисках автомобиля забрел Николай Б. на сайт широко известной компании. Позже, правда, выяснилось, что названия двух фирм всего лишь очень похожи — мошенники просто чуть переименовали имя уважаемого бренда. Клиент крючок заглотнул. И все остальное было уже делом техники. **(Поэтому покупать новую машину лучше у официальных дилеров, посмотрев их список на сайте изготовителя.)**

Наш герой не удивился вывешенному на сайте суперпредложению — всего за 560 тысяч рублей предлагали новехонький «форд фокус» (седан). Правда, 2010 года выпуска. Зато в подарок обещали комплект резины, ксенон, парктроник и полис ОСАГО! И нет бы подумать: с чего этот аттракцион неслыханной щедрости? И цена ниже рыночной, да еще столько презентов сулят... Но сто раз описанная уловка сработала.

Известный факт — маржа автосалонов не настолько велика, чтобы давать большие скидки, да еще оставаться в плюсе. Если машина предлагается каким-то автосалоном ниже рыночной стоимости, сразу должен возникнуть вопрос: не подвох ли это? Такие фирмы выкупают у дилеров партии автомобилей популярных моделей, при этом платят за них практически те же деньги, что и розничный покупатель. Людей они потом заманивают тем, что машины есть без очереди, либо обманывая низкой ценой в рекламе.

Наш герой, примчавшись в автосалон, понятное дело, опоздал. Подарки, мол, закончились буквально только что. Ну не уходить же вам с пустыми руками, — надрылся менеджер. Вот, купите, эту чудесную машину. Нет, та ушла вместе с подарками, но есть почти такая же, но за 590 тысяч (дороже — потому что без подарков, как вы не понимаете?!) Логика была железная, цена все равно выдавала халяву, и Николай согласился — беру! Однако за время, ушедшее на подготовку договора купли-продажи, стоимость машины поднялась, составив уже 696 330 рублей. Местный менеджер объяснил это установкой дополнительного оборудования и неизвестной цивилизованным бизнесменам девятипроцентной дилерской надбавкой. Операция “Развод лоха”, которая и раньше-то просматривалась, в этот момент должна была стать очевидным фактом и для нашего героя. Но увы, увы...

Договор Коля-Николай подмахнул не глядя. И дома получил сюрприз. В договоре обнаружилась итоговая цифра — 780 тысяч рублей! Столько стоит свеженький «форд фокус» в очень приличной комплектации. При этом аванс Николай Б. уже внес. Да еще подписался на кредит, который ему быстро организовали ушлые ребята, не покидая салона. Под 34% годовых и с залогом в виде свежеприобретенного авто! И это при том, что нужную сумму он мог одолжить у банка, где у него открыт зарплатный счет, всего под 15% и без залога.

Эта мошенническая схема успешно применяется “серыми” автосалонами много лет. Основана она на невнимательности покупателя: на словах ему называется одна цена, а в договоре проставляется другая, куда выше. Представитель банка в автосалоне в сговоре с продавцами, он выписывает нужный размер кредита. Человека маринуют в автосалоне несколько часов, пока он не устанет и не потеряет бдительность. После этого покупатель, не глядя, подписывает, что ему дают, отгибая только низ листов. Потом оказывается, что машину он купил втридорога, да еще и взял кредит. Печально, что правоохранительные органы покупателю отвечают: “Ну, ты же подписал...”. А светлая мысль отправить оперативников и взять мошенников с поличным почему-то их не посещает.

Тем не менее, у “прозревших”, пусть и с опозданием, любителей халявы некоторые шансы восстановить справедливость все-таки есть. Ведь признаки мошенничества, хотя и невнятные, в действиях подобных автокупцов наблюдаются. И лишняя огласка им не нужна. В нашем случае Николай Б. обратился к юристам — и те составили ему грамотную претензию и исковое заявление в суд. Ознакомившись с документами, автосалон вернул пострадавшему аж 40 тысяч рублей. Правда, юристы взяли за свои услуги 25 тысяч. Вот и считайте... А в Интернете до сих пор можно наткнуться на любопытное предложение: «форд фокус» 2010 года выпуска за 560 тысяч рублей. И ОСАГО в подарок.

Махинации с жильем

Мошенничества с недвижимостью — беда крупных городов. По утерянному паспорту жулики перепродают жилье без ведома владельца несколько раз. Без “слепых” нотариусов и своих людей в органах Росреестра не обходится практически ни одно такое преступление. Трудно представить, чтобы в масштабный процесс не были вовлечены и правоохранительные органы. Хотя они и здесь кивают на объективные трудности, несовершенное законодательство и т. д. На все, кроме своей некачественной работы и возможного «правоохранительного крышевания».

Охота на москвича (брачные аферы). Москвич-собственник жилья — рублевый миллионер. Цены на недвижимость в столице высоки. Квартиры давно стали объектом вожделения мошенников. Каждый десятый спор на столичном рынке недвижимости происходит между бывшими супругами. В справедливости великой силы любви к деньгам убедились тысячи москвичей, потерявших жилье в бракоразводных процессах. Вот несколько способов “честного” отъема дорогих квадратных метров.

«Уютное гнездышко». Схема отношений тут достаточно проста. Зрелый мужчина при деньгах знакомится с молодой приезжей девушкой. В процессе общения чаровница узнает — ее новый знакомый намерен приобрести жилье в Москве. Очень скоро юная “пума” (американское кличка охотниц на богатых) “выпускает свои коготки”, и рождается новый брачный союз “двух любящих сердец”. После свадьбы на сбережения мужа покупается милое “гнездышко” в столице. Затем идиллия рушится, и брак расторгается. Девушка при разделе имущества получает в собственность половину квартиры, поскольку, согласно Семейному кодексу РФ, приобретенное во время брака имущество считается совместной собственностью супругов — независимо от того, на чьи деньги оно покупалось.

Муниципальный режим. Муниципальное жилье (его в Москве еще немало) имеет особенность: независимо от того, когда и кому жилье предоставлялось, вновь зарегистрированные в нем приобретают равные права с другими проживающими в квартире. Так, если после свадьбы вы зарегистрировали человека на своей жилплощади, то он имеет равные права на данное жилье: без его согласия с квартирой ничего нельзя сделать (сдать в аренду, прописать новых членов семьи, приватизировать и т. д.). В случае приватизации бывшая (или бывший) получит свою часть квартиры. Никакого значения не имеет, что данная площадь предоставлялась, к примеру, родителям обманутого мужа, которые живы и не прочь получить свою долю квартиры, но зарегистрированы в другом месте.

Обмен квартир. Зачастую во время брака продается собственная квартира одного супруга и приобретается другая квартира на того же супруга. Это оформляется двойной куплей-продажей. А это большая ошибка для собственника-супруга! Практически невозможно доказать в суде, что новая квартира приобреталась исключительно за счет средств с проданной квартиры. Этим юридическим нюансом пользуются подкованные девушки, оформляющие брак.

Им надо найти убедительные доводы и выбрать нужный момент. Ни с тем, ни с другим обычно проблем не бывает, особенно когда новые жены моложе дочерей. Обычно юная жена куёт железо, пока горячо и зондирует почву во время медового месяца. Прелестницы мило уговаривают супругов продать квартиру и купить новую. Основания обмена зависят от фантазии молодой красотки. Ей может не понравиться планировка, “дурацкий вид из окна” и т. д. Новая квартира становится собственностью обоих супругов — независимо от того, на чье имя она оформлена. Юной пуме-очаровашке остается лишь расторгнуть брак и предъявить права на половину купленной квартиры.

Брачный контракт. В последнее время набирает популярность заключение брачных договоров, где общее имущество супругов, по продуманной схеме обмана, закрепляется за одним из супругов. Чаще всего такой

контракт составляется по настоянию жен по вроде бы вполне правдоподобным причинам. Переоформленное по брачному контракту имущество не может быть возвращено обратно в собственность обманутого супруга.

Это не значит, что всякий брачный контракт плох. Нет, это совершенно правильная форма оформления лично-имущественных отношений. Просто любым инструментом нужно разумно пользоваться. Сейчас в России получают распространение брачные договоры, аналогичные уже давным-давно заключаемым во многих странах. При прочих равных условиях, чем более развита страна, тем чаще встречаются брачные контракты, и чем более обеспеченные люди вступают в брак, тем чаще есть брачный контракт. Жизнь подтверждает прагматичность такого подхода.

Согласно Семейному кодексу, деньги, заработанные супругами или одним из них в период брака, являются общими, если иное не предусмотрено в брачном договоре. В нем можно оговорить многое. Нотариально удостоверенный брачный договор обязывает выполнять все условия. Пока это экзотика, но когда-то для нас экзотикой были и персональные контракты при приеме на работу. Постепенно это становится нормой жизни. Но брачный контракт может быть формой обмана и отъема имущества. Поэтому будьте внимательны и думайте сами.

Контракты определяют права и обязанности супругов в вопросах имущества, наследования, отношений с родителями и многих других ситуаций, возникающих в семейной жизни. Контракт должен быть письменным и заверенным у нотариуса. В договоре могут быть определены права и обязанности, способы участия в доходах семьи, порядок несения семейных расходов. Супруги могут определить имущество, передаваемое каждому из них в случае расторжения брака, а также включить в брачный договор любые иные положения, касающиеся их финансовых отношений.

Наивный даритель. Многие наивно полагают, что договор дарения может быть отменен лицом, которое подарило свою недвижимость. Такие заблуждения способствуют дарению “благородными” мужьями своих квартир хитрым женам. Юристы знают - договор дарения можно отменить только в строго определенных законом случаях, которые на практике применимы очень редко. Подаренная квартира является результатом сделки, не подлежащей отмене, и при расторжении брака квартира достается одаряемому лицу. Очень часто такие “счастливицы” выселяют своих бывших из подаренных им квартир, что закон в настоящее время делать позволяет.

Все вышеизложенное не означает, что обязательно шарахаться от всех юных красоток, и что все провинциалки - потенциальные мошенницы. Нет и еще раз нет. Множество из них стремится устроить свою жизнь самыми разнообразными, но вполне цивилизованными способами. Но в жизни всякое бывает, а посему всегда полезно хорошо обдумывать правовые последствия своих действий.

Основные группы риска. Есть несколько основных разновидностей жилищных афер. Возникновение хотя бы подобия описанных ситуаций – повод насторожиться и при малейшем сомнении отказаться от сделки. Не рискуйте своими деньгами без крайней необходимости. Пользуйтесь услугами риелторов – это снижает риски. Конечно, риелтор должен быть квалифицированным и добросовестным. Как их выбирать – тема для отдельного разговора.

Жилье одиноких. Есть преступники, промышляющие квартирами умерших одиноких граждан. Главное для аферистов — вовремя “разглядеть” одинокого старичка или старушку. В этом им помогают работники ДЭЗов, инженерных служб, паспортных столов, органов соцзащиты. У махинаторов есть также доступ к единым жилищным документам. Преступники заводят знакомство с потенциальной жертвой. А дальше — дело техники. Например, пожилые владельцы квартир охотно идут на брак с молодыми дамами. А те получают жилища как наследники первой очереди. Зачастую о новых мачехах и отчимах беспечные дети узнают уже после похорон.

Преступникам нужен быстрый навар, поэтому им проще иметь дело с мертвым клиентом. Специалисты по завладению чужим наследством часто узнают через тех же коммунальщиков и медиков о смерти одинокого пенсионера и либо оформляют на подставное лицо задним числом договор купли-продажи, либо “роднятся” с умершим и по суду заполучают “коробочку”.

Первый вариант относительно прост — преступники обращаются к своему нотариусу, и тот задним числом регистрирует доверенность от имени умершего по липовому договору купли-продажи. Кстати, нечистый на руку нотариус всегда оставляет в своем реестре “окошки” — незаполненные места в подотчетном документе, куда в случае обращения состоятельных мошенников вносится нужная запись. Второй путь более изощрен и требует

изготовления поддельных государственных документов, а также некоторой доли артистизма. Крышуют ли их при этом правоохранительные органы? Тут каждый может выдвинуть собственную версию.

Жилье социально уязвимых. Еще один тип преступника – *расселялы (отжималы)*. Их цель – социально незащищенные люди, для которых квартира — жизненно важный объект. Они, лишившись дома, рано или поздно погибают. Отжималы, безусловно, не могут работать без «коллег» из жилконтор и инженерных служб, у которых на карандаше все алкоголики, одинокие пенсионеры, детдомовцы и т. д. Едва ли такая деятельность возможна без друзей в правоохранительных органах.

К пьющему гражданину втереться в доверие просто. Стоит зацепить бедолагу во дворе и угостить спиртным. Обычно квартиры алкозависимых граждан — это притоны для асоциальных местных личностей. Нередко в состоянии опьянения жертвы без вопросов подмахивают документы купли-продажи. Затем аферист уговаривает забудыгу сходить к нотариусу, чтобы оформить доверенность на право регистрации сделки. Естественно, никто не сообщает пострадавшему, что речь идет об отчуждении его жилья.

Настоящий клад для мошенников — *детдомовцы*. Сироты чувствуют себя уязвимыми, редко обращаются за помощью и плохо ориентируются в собственных правах. Этим пользуются преступники. После выпуска детдомовцы, не подготовленные к взрослой жизни, получают жилье от государства и сразу же попадают под пресс бандитов. Им угрожают, избивают и отбирают жилье. Под пытками сирота подписывает любые доверенности и договоры, жулики моментально приватизируют жилище и продают.

Подделка документов. Порой аферисты присваивают квартиры и вовсе не вступая в контакт с владельцами. Например, выкрадывают паспорта стариков, искусно вклеивают свои фотокарточки в документ, получают необходимый набор бумаг в паспортном столе, а затем продают жилье своим подельникам. Те ищут реального покупателя — “лоха”, который и приносит долгожданные деньги шайке. Часто покупателей привлекает заниженная стоимость квартиры. Преступники традиционно скидывают цену на 10—20 тысяч долларов по сравнению с рынком, чтобы привлечь большее количество клиентов за короткий срок. Если покупатель сомневается в документах, ему могут сделать скидку, порой до 200—300 тысяч рублей, и часто скупость берет верх над осторожностью. Если дело доходит до суда, тот, как правило, встает на сторону реальных собственников, а вернуть деньги, отданные мошенникам, не удается.

Вот почему при покупке квартиры необходимо точно знать, сколько времени продавец владел квартирой до того, как решил сбить ее с рук. Если лицо является собственником недавно (один-три месяца), то, скорее всего, вы имеете дело с мошенниками. Причем продавец такой квартиры часто лицо номинальное, на жаргоне мошенников — “прокладка”. Это человек, у которого, как правило, за душой ничего нет. Покупатель квартиры зачастую с продавцом-“прокладкой” и не общается, все формальности сделки обговариваются с риелторами. В случае судебного разбирательства их найти трудно, но даже если удастся — истребовать с них нечего. Чтобы замести следы, аферисты порой перепродают друг другу квартиру несколько раз.

Психи. Даже осторожный покупатель, досконально проверивший документы и осмотревший будущее жилище, не застрахован от обмана. Речь идет о махинациях с собственностью душевнобольных. Ведь не все рождаются сумасшедшими, им может стать и здоровый, в собственности которого есть жилье. Но закон однозначно говорит: такой гражданин не может распоряжаться своим добром. Человек, признанный судом недееспособным, не имеет права осуществлять какие-либо операции без согласия законного представителя.

Но нашу бюрократическую систему обмануть несложно. Сначала мошенники подыскивают признанного недееспособным и владеющим недвижимостью человека и убеждают его подписать документы на квартиру. Склонить человека с психическими расстройствами поставить автограф на бумажках — дело несложное. Затем жилье оформляется на “прокладку” и выставляется на продажу. Покупатель, клюнувший на удочку, осматривает квартиру и соглашается на сделку.

После махинации новый владелец въезжает в квартиру, а через какое-то время появляются родственники умалишенного или чиновники из муниципалитета с претензиями. Затем представители душевнобольного обращаются в суд, где стопроцентно отменяется сделка, совершенная недееспособным гражданином. По судебному решению въехавшую семью вышвыривают на улицу, а квартира возвращается «психу». В результате человек, купивший “жилье сумасшедшего”, теряет несколько миллионов рублей, так как истребовать деньги у “прокладки” никогда и никому еще не удавалось.

Возникает вопрос: куда же смотрели, когда заверяли доверенность и регистрировали документы в присутствии душевнобольного? Оправдание каждый раз одно и то же — мол, у него ничего на лбу не написано, в паспорте нет отметок, а судебное решение и медкарты нам никто не предоставлял. Что же общего у такого рода преступников? У них одни и те же помощники. Ни одна из подобных махинаций не может обойтись без поддержки нотариуса, сотрудника регистрационной службы. А вся организованная преступная группа в данной сфере едва ли сможет вести свою масштабную деятельность без участия правоохранительных органов.

Как же допустили такой разгул преступности в важной социальной сфере? Вывод напрашивается такой — значит, это кому-то нужно. Под песню о снятии препятствий россиянам, осуществляющим гражданские права, организованная группа заинтересованных лиц пролоббировала внесение соответствующих изменений в Гражданский кодекс и другие нормативные акты. Новшества позволили заключать договор купли-продажи недвижимости без нотариального заверения. Это сильно поспособствовало криминализации жилищных сделок. Когда сделка заверялась нотариусом, покупатель и продавец являлись в контору, юрист разъяснял участникам права. Мол, Иван Иванович, после сделки ваша квартира отойдет Семену Семенычу, который будет иметь право там проживать, продавать ее по своему усмотрению и т. д.

Копии всех документов также оставлял себе нотариус, и в случае если продавец обращался в органы и говорил, что продал жилье под давлением, можно было быстрее возбудить уголовное дело, затребовать договор, найти покупателя, оперативно арестовать имущество. К тому же добросовестный нотариус никогда не пойдет на явный обман — это уголовное преступление. Покупатель же сам заинтересован в том, чтобы сделка с недвижимостью была понятна, прозрачна и законна — только в этом случае у него есть гарантии, что дорогую покупку у него не отберут в суде.

Техника безопасности при покупке жилья

Для приобретения жилья многие годами делают сбережения. Эти деньги привлекают внимание мошенников. *При подобных сделках лучше обращаться к помощи уважаемых риелторских организаций.* Наличие профессионалов, специализирующихся в этой сфере, существенно уменьшает вероятность мошенничества. Но и в этом случае нужно быть бдительным, понимать риски и т. д. Хотя бы для осознанного контроля над работой нанятого агента-риелтора. Жилье может приобретаться: а) на вторичном рынке (квартира есть и находится в чьей-то собственности) и б) в новостройке, на первичном рынке (жилье еще строится, собственники — девелоперская компания, осуществляющая строительство).

Покупка квартиры на вторичном рынке. Общий подход: прочь стеснение и деликатность — отнеситесь ко всему процессу с занудством. Не поддавайтесь обаянию, не ведитесь на «честные слова». Далее разумные действия в нескольких областях.

1. Проверка документов, на основании которых возникло право собственности продавца — договоры купли-продажи, дарения, свидетельства о праве на наследство, решения суда, вступившие в законную силу. Затем продавца просят предоставить расширенную выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимость (ЕГРП). Из нее будет видна «история» квартиры - все сделки, совершенные с ней.

2. Договор купли-продажи. Ключевые моменты:

- Проверка на основании данных БТИ правильности всех характеристик жилья; обратите внимание на цену, порядок оплаты, срок передачи квартиры.
- Закрепите в договоре обязанность продавца передать вам квартиру свободной от любых обременений и правоприязаний третьих лиц.
- В договоре должны содержаться подробные реквизиты и продавца, и покупателя (ФИО, полные паспортные данные).
- Следующий шаг — проверка личности продавца. Хорошо бы, конечно, убедиться в подлинности паспорта продавца, в том, что он не состоит на учете в психоневрологическом и наркологическом диспансерах. Другое дело - как это сделать. Но при малейших подозрениях старайтесь разобраться в ситуации. Так, в Федеральной миграционной службе утверждают, что убедиться в действительности паспорта вашего контрагента можно на их официальном сайте.
- Необходимо выяснить: кто прописан в квартире, не сохранится ли право проживания в квартире после ее продажи, не нарушаются ли права несовершеннолетних.

3. Особое внимание – сделка по доверенности. Максимально осторожным следует быть, если договор купли-продажи от имени собственника подписывает представитель по доверенности. Удостоверьтесь, что доверенность не сфальсифицирована и не отозвана. Многие специалисты вообще рекомендуют избегать подобных сделок. Большинство махинаций с недвижимостью происходит посредством предоставления поддельных документов от третьих лиц. Если вы все-таки решаетесь на подобную сделку, то попытайтесь сделать ряд шагов, чтобы обезопасить себя: назначьте личную встречу с собственником, настаивайте на выдачу доверенности представителю уважаемой риелторской организации и т. д. Отказ – лишний повод еще раз задуматься.

4. Процесс передачи денег. Есть много способов передачи денег: наличными из рук в руки; наличными через депозитарную ячейку; банковским переводом; безналичным способом через аккредитив. Заключение и регистрация сделки требует времени, а передача денег должна быть жестко синхронизирована с ней. Если продавец получит средства раньше, он может отказаться от сделки, а покупатель будет вынужден требовать возврата уплаченных денег. Один из наиболее надежных и распространенных вариантов передачи денег — ячейка в банковском депозитариате.

Ячейка арендуется на время, превышающее срок госрегистрации сделки купли-продажи. В договоре аренды ячейки указывают условия доступа к ней. В первый день доступ к ячейке имеют и продавец, и покупатель — для того чтобы положить туда деньги. Затем доступ для покупателя блокируется и возобновляется только в последние дни общего срока аренды ячейки (стороны самостоятельно определяют количество дней для покупателя, обычно три-пять), когда покупатель может забрать свои деньги, если сделка по каким-то причинам не состоялась. Продавец же может попасть в ячейку только после предъявления зарегистрированного договора купли-продажи квартиры. Так покупатель может обезопасить себя, если сделка вдруг сорвется.

Покупка квартиры в новостройке. Покупка жилья на первичном рынке, особенно на этапе строительства, всегда сопряжена с повышенными рисками. Девелопер может оказаться недобросовестным и не достроить дом либо сделать это некачественно. **Общий подход:** никакого доверия словам **обяательных продавцов** в роскошных офисах. Ваша безопасность в вашем занудстве. Есть несколько направлений разумных действий.

1. Определение стадии строительства для покупки. Покупать квартиру можно на любой стадии строительства. Чем более ранний этап, тем выше риски. Но квартиры в доме, сданном госкомиссии, будут стоить дороже еще строящегося объекта на 15–20%. Банки более лояльно относятся к сданному жилью, а значит, его можно купить по ипотеке. Если располагаете средствами, спокойнее приобретать жилье в готовом доме.

2. Определение правовой базы. Узнайте, работает ли застройщик по Федеральному закону № 214. Этот закон регламентирует порядок приобретения жилья по договору долевого участия и предоставляет покупателю максимум юридических гарантий. В этом случае договор участия в долевом строительстве регистрируется в Федеральной регистрационной службе. Соответственно, двойная продажа жилья невозможна. В ФЗ № 214 прописаны жесткие условия привлечения денежных средств, в том числе: возврат средств, внесенных участником долевого жилищного строительства в случаях, предусмотренных законом или договором; уплата участнику долевого жилищного строительства денежных средств, возмещение убытков вследствие неисполнения или просрочки исполнения обязательств по передаче объекта. Обязательства застройщика считаются исполненными только в момент подписания сторонами передаточного акта на жилплощадь.

Недобросовестные застройщики не работают по долевой схеме. Они ищут более удобные для себя варианты: соинвестирование по вексельной схеме, предварительные договоры купли-продажи и т. д. Но при заключении сделок по этим схемам у покупателя не возникает права собственности на квартиру, а договор не подлежит обязательной регистрации в госорганах. Обязанности застройщика перед покупателем при этом возникают не раньше момента официальной покупки квартиры, а у инвестора нет рычагов юридического воздействия на застройщика, задерживающего ее сдачу. Положение покупателей недостроенных квартир усугубляется тем, что в случае банкротства застройщика вероятность получения денежной компенсации крайне мала.

Следует понять, по какой схеме вам предлагают заключить сделку: 1) договор участия в долевом строительстве; 2) жилищный сертификат, выпущенный застройщиком, закрепляющий право на получение у него жилых помещений; 3) вступление в жилищно-строительные и жилищные накопительные кооперативы; 4) предварительный договор купли-продажи; 5) приобретение векселя застройщика; 6) прочие «экзотические» схемы.

Законом № 214-ФЗ разрешены только первые три способа. Все остальные варианты находятся вне рамок специализированного законодательства, государственной регистрации не подлежат, особых обязательств застройщика по ним не налагается. На рынке распространены «правила игры» в обход № 214-ФЗ. Они создают односторонние преимущества застройщикам. Когда обаятельные барышни и юноши в навороченном офисе убеждают: «Это типовый договор, все подписывают...», они защищают свои интересы. Не введитесь на эти разговоры. Пусть все подписывают, а вы не лох, вы бдительны. Старайтесь не подписывать договоры, не защищающие ваши права.

3. Выбор и анализ застройщика. Есть несколько направлений разумных действий:

- Выяснить, работает ли застройщик по ФЗ № 214.
- Узнать о репутации, выяснить наличие реализованных объектов, лицензии на строительство.
- Проверить наличие специальных ипотечных программ, сотрудничество с банками: если они дают кредиты под строительство дома, значит, уверены в его завершении.
- Провести анализ документов. У девелопера должен быть в наличии определенный пакет документов. У добросовестных их всегда можно найти на сайте.

4. Условия сдачи дома. Иногда ключи не выдают, пока не будут построены все корпуса в комплексе. Случается, что жилье сдают корпусами или даже подъездами. Узнайте, как планируют сдавать ваш будущий дом. Это важно, если вы снимаете жилье, берете кредиты или планируете продавать квартиру, в которой сейчас живете.