

Как забирают квартиры у наркоманов и алкоголиков

Наркоманы, алкоголики, слабоумные и прочие граждане иногда интересны не совсем чистым на руку риелторам. В СМИ не редко публикуются сообщения о мошенничествах с недвижимостью таких граждан. О том, какими способами подобных неблагополучных граждан делают еще более неблагополучными и несчастными, рассказывает адвокат Олег Сухов.

Обмен жилья на бутылку пива

Не так давно группой журналистов был проведен забавный эксперимент: проходим на улицах бесплатно раздавали пиво с условием расписаться в его получении. В итоге несколько испытуемых фактически расписались на чистых листах бумаги, что автоматически позволило отнести их к группе риска. И это, как говорится, в здравом уме и твердой памяти. Что же говорить о тех, чьим рассудком управляют наркотики и алкоголь.

Чаще всего аферисты, незаконно отнимающие недвижимость у неблагополучных собственников, стараются сыграть на доверии. Они вычисляют потенциальную жертву, знакомятся и завязывают дружеские отношения, подселяются, спаивают, и, наконец, в подходящий момент подсовывают для подписания документы либо доверенность на осуществление таких действий. Дальше варианты развития сюжета могут быть различными. К примеру, после обманной продажи квартиры бывшего владельца жилья могут «уложить» в психиатрическую больницу и назначить опекуна. На практике встречались даже такие случаи, когда жертве подбрасывали наркотики, за что человек получал тюремный срок.

«Один из самых распространенных способов мошенничества — неравноценный обмен, — утверждает адвокат Олег Сухов. — Согласно материалам нескольких уголовных дел, преступники предлагали обменять жилье потерпевших на якобы выгодных условиях. В итоге жертвы оказывались за пределами города, в местах с невыносимыми жизненными условиями. Провернув сделку,

аферисты фактически вели к гибели обманутых граждан, привозя им ящиками крепкие алкогольные напитки и немного продуктов питания. Жертвами мошенников становятся не только алкоголики и наркоманы, но и пенсионеры, лица, страдающие психическими заболеваниями или находящиеся в тяжелой жизненной ситуации. Например, был случай, когда на квартиры подобных граждан посягала группа аферистов, за которой числится, по предварительным данным следствия, 17 преступных эпизодов. Если умножить эту цифру на среднюю стоимость квартиры, выручку преступников можно оценить приблизительно в 30 миллионов рублей».

В поисках маргиналов

«Сбор информации о потенциальных жертвах осуществляется целенаправленно. Ходить далеко не приходится – ее источником может стать разговор с соседями или даже бесхозный внешний вид окон квартиры. Но главным “партнером” мошенников является государство, ведь именно оно, как никто другой, знает абсолютно все об имуществе и его владельцах», – отмечает адвокат Олег Сухов.

Согласно данным «Юридического центра адвоката Олега Сухова», ни одно дело по незаконному отъему недвижимости у представителей неблагополучных слоев населения не обходится без помощи чиновников, нотариусов или представителей правоохранительных органов. Работники паспортных столов и ЖЭКов, адресных бюро и БТИ оказывают поддержку преступникам в сборе информации. Служащие полиции помогают фабриковать дела против бывших собственников, нотариусы и чиновники осуществляют регистрацию прав на недвижимое имущество. При этом доказать причастность таких лиц к аферам не всегда легко, ведь пособник может заявить, что сам «попался на удочку» аферистов.

Если «утопающий» сам себе не поможет...

Маргинальные слои населения так привлекательны для мошенников,

поскольку в большинстве жизненных ситуаций они беспомощны или попросту не осознают своих поступков. Как нивелировать последствия таких действий? «В суде сделку по продаже жилья можно признать недействительной, если она была совершена, например, под влиянием обмана или угрозы. Незаконным будет и договор, подписанный лицом, находившимся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения», – заявляет адвокат Олег Сухов. В некоторых случаях сделку можно успешно оспорить, если одна из сторон докажет, что, покупая квартиру, не учла многих ее существенных недостатков или сделка была совершена на крайне невыгодных условиях: к примеру, продавец готов был расстаться с квартирой по любой цене ввиду сложных жизненных обстоятельств. Главный вопрос заключается в том, кто поможет лицам, оказавшимся волею судеб на «социальном дне», восстановить их права? И успеет ли?..

«Лицам, имеющим родственников, страдающих алкоголизмом, наркоманией или серьезными психическими расстройствами, стоит позаботиться о заблаговременном признании таковых ограниченно дееспособными, – рекомендует адвокат Олег Сухов. – Такие лица не смогут самостоятельно распоряжаться недвижимостью и выдавать доверенности от своего имени без согласия попечителя, следовательно, признать подобные сделки в суде недействительными будет проще». Тем не менее мошенники стараются заранее подбирать жертв, у которых есть жилье, но нет родственников. В таких случаях рассчитывать на чью-либо помощь, кроме государства, не приходится. И здесь главная задача состоит в выявлении и пресечении деятельности преступных формирований. В России с каждым годом растет число риелторских агентств, под которые довольно часто маскируются аферисты. В настоящее время идут оживленные дискуссии о способах борьбы с «черными риелторами». Каковы будут результаты – покажет время.

Источник : ["Квадрат.ру"](http://Квадрат.ру)