



**ЧЕК-ЛИСТ**

# **КАК РАСПОЗНАТЬ МОШЕННИКОВ ПРИ СДЕЛКАХ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

Мошенники используют разные способы, чтобы обмануть собственников недвижимости: представляются риелторами или посредниками, предлагая «выгодные» сделки, подделывают документы и исчезают после получения денег.

Памятка от [спроси.дом.рф](https://спроси.дом.рф) поможет обезопасить себя и близких при сделках с недвижимостью 🏠

Распечатайте для удобства, чтобы всегда держать под рукой 📄

## СХЕМЫ ОБМАНА СОБСТВЕННИКОВ



### «ЧЕРНЫЕ» РИЕЛТОРЫ И ПЕРЕКУПЩИКИ

Обещают «выгодно продать» квартиру, но оформляют документы так, что человек теряет право собственности. Например, предлагают обменять квартиру «с доплатой», но на деле вы подписываете отказ от прав.



### МОШЕННИЧЕСТВО С КРЕДИТАМИ И ЗАЛОГАМИ

Под видом «быстрой сделки» квартиру оформляют в залог, а собственник об этом даже не знает. Например, приглашают подписать «дополнительное соглашение», а в документе — согласие на ипотеку.



### ФИКТИВНЫЕ «НАСЛЕДНИКИ»

Объявляются люди, якобы имеющие права на вашу недвижимость. Могут предлагать «урегулировать вопрос» за деньги. Например, после смерти родственника приходит человек с поддельным свидетельством о родстве.

## ДАВЛЕНИЕ И УГРОЗЫ

Мошенники могут торопить или запугивать. Например, «Если не продадите сейчас, потом вообще ничего не получите!»

## ПОДДЕЛКА ДОКУМЕНТОВ

Используют фальшивые паспорта, доверенности, печати. Например, доверенность на продажу оказывается поддельной, и настоящего собственника в сделке нет.

## ОБМАН ПРИ АРЕНДЕ

Сдают квартиру сразу нескольким людям или показывают жилье, которое им не принадлежит. Например, вы вносите аванс, а через неделю узнаете, что в квартире уже живут другие.

Настоящие нотариально заверенные доверенности регистрируются в реестре, поэтому если документ в нем не числится, он фальшивый! Однако существуют сценарии, когда документ оформлен по-настоящему, но с целью мошенничества, поскольку злоумышленники умеют войти в доверие к человеку и получить доступ к персональным данным. Например, входят в доверие как «опекуны», убеждают оформить завещание, генеральную доверенность или дарственную на квартиру.



Росреестр предупреждает граждан о новом всплеске мошеннической активности. Злоумышленники сообщают якобы о проведении операций с вашей недвижимостью (к примеру, об аресте жилья), чтобы вызвать панику и заставить немедленно позвонить по указанному в сообщении номеру. Под видом консультантов они пытаются узнать конфиденциальную информацию и заставить перевести деньги.

## НА ЧТО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ




- 🔖 Проверяйте репутацию застройщика (сколько лет работает, есть ли судебные дела или невыполненные обязательства)
- 🔖 Изучите отзывы в интернете, официальный сайт, проверьте наличие лицензии
- 🔖 Читайте **проектную декларацию** и официальные документы

**Проектная декларация** — документ, в котором застройщик описывает проект, сроки строительства и свои обязательства. Он должен быть доступен на сайте застройщика. Убедитесь, что декларация опубликована и соответствует данным в Росреестре.

- 🔖 При покупке по ДДУ (договор долевого участия): обязательно проверяйте регистрацию договора в Росреестре
- 🔖 При покупке по переуступке: уточняйте, нет ли долгов у продавца перед застройщиком
- 🔖 Используйте **эскроу-счета** — это гарантия, что деньги уйдут продавцу только после регистрации сделки

**Эскроу-счет** — специальный банковский счет, на который покупатель кладет деньги за квартиру. Продавец получит деньги только после того, как квартира будет официально оформлена в Росреестре.

👉 Если сделка сорвется — деньги вернутся покупателю.

-  Заказывайте выписку из ЕГРН — она покажет, кто настоящий собственник
-  Привлекайте нотариуса или юриста, если сомневаетесь в чистоте сделки
-  Важно **тщательно проверять документы**, запросить выписку из ЕГРН и при необходимости привлечь нотариуса!

## «КРАСНЫЕ ФЛАГИ» ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ

Продавец отказывается показывать оригиналы документов или торопит с подписанием

Надежный продавец всегда предоставит оригиналы документов и даст время на их проверку

Сделка предлагается по доверенности, особенно если доверитель якобы находится далеко

Если продавец говорит, что действует от имени собственника, который якобы «живет за границей», но не предоставляет доказательств, свяжитесь с доверителем напрямую или проверьте доверенность у нотариуса

Требование перевода денег до регистрации сделки в Росреестре

Деньги должны передаваться только после регистрации сделки

Есть исправления или несоответствия в документах

Любые изменения или ошибки в документах могут быть признаком подделки

Необычно выгодные  
предложения без официального  
подтверждения

Слишком низкая цена или  
«эксклюзивные» условия —  
повод насторожиться.  
Проверьте рыночную стоимость  
аналогичной недвижимости  
и уточните причину скидки



**Доверяйте, но проверяйте!** Если есть сомнения, не бойтесь  
отказаться от сделки или попросить помощи  
у специалистов 🙌

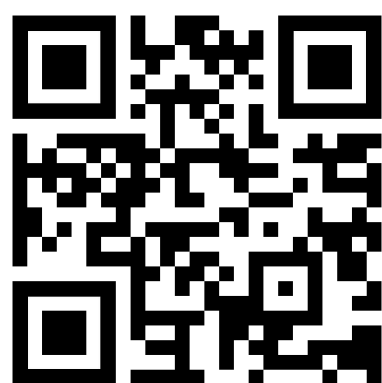
## НАШ САЙТ И СОЦСЕТИ



Мини-апп  
МыСчитаем



Сайт  
МыСчитаем



Группа ВК  
МыСчитаем