

Анализ угроз и мер противодействия дистанционному мошенничеству с недвижимым имуществом

Ольга Балбек _____ руководитель направления
правовой поддержки МИЭЛЬ

По данным на **2025** год,
ущерб только от одной
массовой схемы с продавцами _____ не менее **433** млн **₽**

С **2021** потенциальные
потери могли достичь _____ **1,8** млрд **₽**

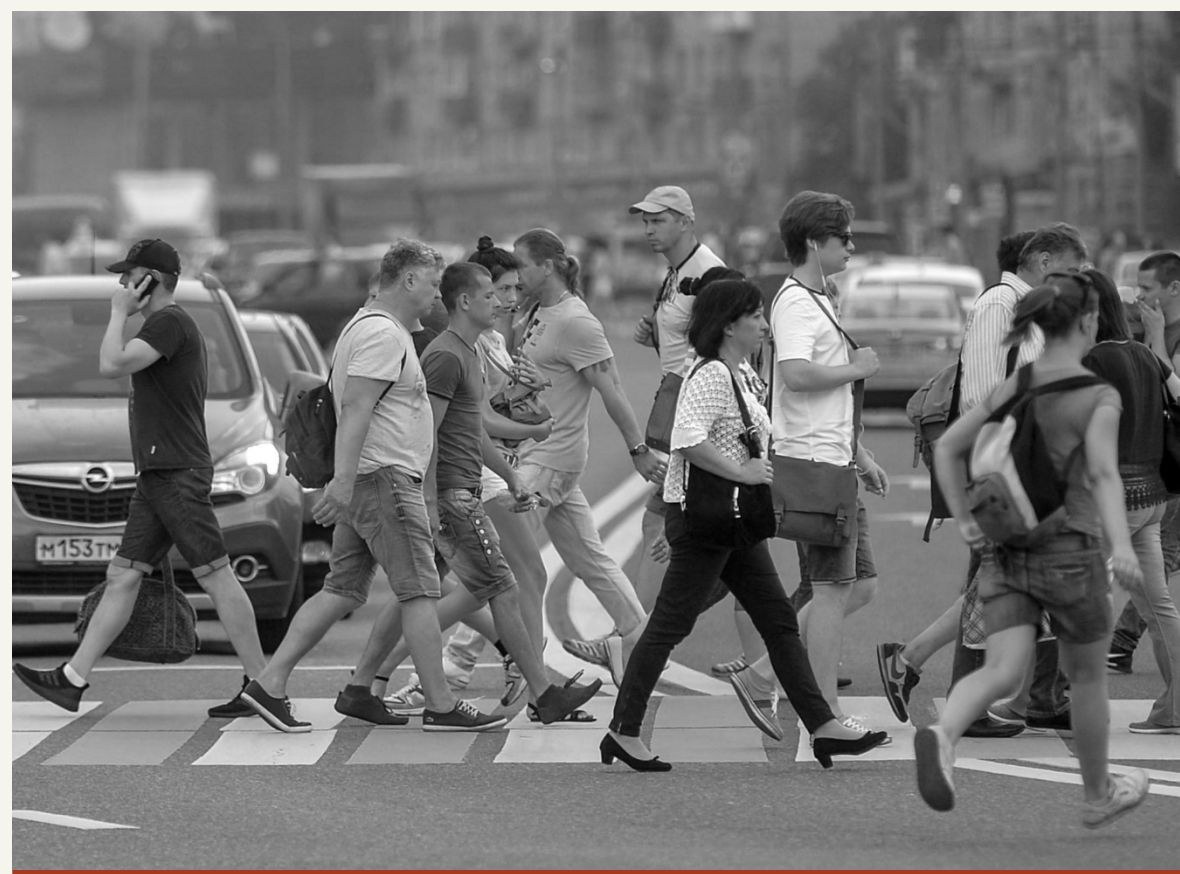
МОШЕННИЧЕСКИЕ СХЕМЫ ЭВОЛЮЦИОНИРУЮТ

несколько ключевых
направлений

Кибер-фишинг и компрометация
цифровых аккаунтов

Социальная инженерия
и психологическое давление
(схема «мнимой спецоперации»)

портрета жертвы на сегодняшний день нет



Жертвы внешне **сохраняют адекватность**, успешно **проходят стандартные проверки** и убедительно **играют роль заинтересованного продавца**. Это затрудняет выявление угрозы на предварительном этапе

оспаривание сделки

После перевода денег мошенникам,
реальный продавец (жертва)
обращается в суд с требованием признать
сделку недействительной по основаниям:



ст. ст. 177-179 ГК РФ

дело Усова и Прокоповича

№ 2-1124/2024 — Кировский районный суд

- Договор КП признан недействительным на основании ст. 178 ГК РФ
- Утверждено кассацией
- Не сработала нотариальная форма сделки и предоставление справок продавцом
- Реституция применена

ОСНОВНЫЕ ДОВОДЫ СУДА

дело Усова и Прокоповича

- ■ Продавец продал квартиру риелтору, который обладал специальными знаниями и должен был проявить ещё большую осмотрительность при совершении сделки
- Стоимость занижена на 22% от рынка
- Быстрая продажа

дело Филипповой и Волковой

№ 02-0278/2024

- Договор КП признан недействительным на основании: ст-ст. 178-179 ГК РФ сделка под влиянием обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств. п. 1 ст. 177 ГК РФ сделка совершена гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими
- Утверждено кассацией
- Не сработал аргумент наличия второго жилья продавца
- Продавец не был одиноким гражданином
- Реституция не применена

ОСНОВНЫЕ ДОВОДЫ СУДА

дело Филипповой и Волковой

У продавца не было намерения и необходимости продавать принадлежащую ей квартиру, которая с 2021 года официально сдавалась и приносила стабильный доход

защитные инструменты, которые больше не работают



_____ справки ПНД

_____ видеофиксация сделки

как себя защитить инструменты Компании



чек-лист

наш самоконтроль

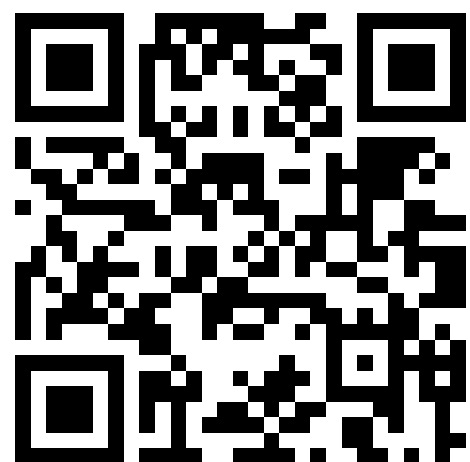
заверение

пишет клиент

уведомление

выдаёт компания

ЧЕК ЛИСТ БЕЗОПАСНОЙ СДЕЛКИ



Чек-лист проверки продавца недвижимости

Суммируйте все баллы для получения общего результата

Блок А: Вопросы для Продавца заполняется

- если продаем, перед выставлением Объекта в рекламу
- если покупаем, до/при внесении аванса за объект

	да	нет
01 Имеется ли у Продавца дополнительное собственное жилье или место, где он будет проживать после продажи своего объекта? Ответ «ДА» при условии предоставления Продавцом: Адреса объекта недвижимости (собственность/проживание): _____ и документов, подтверждающих право собственности на другой объект недвижимости (актуальной экспресс-выписки из ЕГРН)	0	1
02 Продавец предоставил контактные данные близкого родственника? (особое внимание уделить одиноко проживающим гражданам) Продавец предоставил контактные данные близкого родственника? (особое внимание уделить одиноко проживающим гражданам) Контактные данные родственника (ФИО, степень родства с предоставлением подтверждающих документов, № телефона) _____	0	1
03 Продавец понимает, что после подписания с Покупателем Акта приема-передачи объекта у него нет возможности отменить сделку	0	1
04 Продавец знает, в течение какого срока вывезет личные вещи из объекта и куда? При свободной продаже Продавец готов физически освободить объект недвижимости (вывезти вещи) до дня проведения сделки?	0	1
05 Необходимо ли вырученные от продажи объекта денежные средства положить на безопасный счет?	8	0
06 Необходимо ли вырученные от продажи объекта передать третьим лицам? Если ответ «ДА», необходимо указать, кому или куда: _____	2	0
07 Готов ли Продавец выдать нотариальную доверенность на распоряжение объектом лицу, которое узнал менее года назад? Или она уже выдана такому лицу?	4	0
08 Осведомлен ли Продавец о схемах мошенничества, приводящих к потере жилья и денег? В том числе, когда собственник делал это под влиянием других людей. Подписано Уведомление о мошенничестве?	0	1
09 Контактует ли Продавец с сотрудниками МВД, Роскомнадзора, Росфинмониторинга, ЦБ РФ, ФСБ и т.п., которые дают ему указания, как проводить текущую сделку	8	0

Баллы по блоку А: _____



Чек-лист проверки продавца недвижимости

Суммируйте все баллы для получения общего результата

Блок Б: Наблюдение за Продавцом, отвечает агент

- перед созданием карточки «Сделка» в VT

	да	нет
01 Замечали ли вы у Продавца волнение, постоянные звонки, отходит ли он в сторону при общении?	2	0
02 Рассказывал ли Продавец о своих планах переезда и месте проживания после сделки?	0	1
03 Испытывал ли Продавец физическое или психологическое недомогание в процессе общения, сильно нервничал?	1	0
04 Продавец обсуждал условия сделки? Торговался? Пытался получить лучшие для себя условия?	0	2
05 Продавец торопится с подписанием договоров, выходом на сделку?	1	0
06 Цена объекта ниже рыночной стоимости?	2	0
07 После общения с Продавцом возникает желание связаться с родственниками Продавца для подтверждения его намерений?	2	0

Баллы по блоку Б: _____

Итоговый результат, общая сумма баллов: _____

Результат	Уровень риска	Рекомендации
0-3	■ Низкий риск	Стандартная работа
4-7	■ Средний риск	Усиленное внимание, беседа с родственниками, дополнительные проверочные мероприятия
8 и более	■ Высокий риск	Приостановить сделку, немедленно уведомить МВД

заверение об обстоятельствах продажи объекта недвижимости



Заверение об обстоятельствах продажи объекта недвижимости

г. Москва «___» _____ 202__ г.

Я, _____,
паспорт № _____, выдан «___» _____ г.,
зарегистрированный(-ая) по адресу: _____

настоящим подтверждаю, что продаю принадлежащее мне жилое помещение, расположенное по адресу: _____

(далее – Объект) по собственной воле, без какого-либо понуждения или инструктажа со стороны третьих лиц.

Мне понятны последствия продажи моего жилья - я утрачу на него права владения, пользования (проживания) и буду обязан(-а) освободить и передать его Покупателю по Акту приема-передачи.

Разрешаю предоставить информацию о предстоящей сделке отчуждения Объекта следующим лицам (ФИО полностью, степень родства с предоставлением подтверждающих документов, номер телефона): _____

Отвечая на нижеуказанные вопросы, настоящим заявляю, что со мной была проведена беседа, в ходе которой мне были предоставлены детальные разъяснения по вопросу существующих видов дистанционного мошенничества с недвижимым имуществом.

Вопрос	да/нет
Имеется ли у Вас дополнительное собственное жилье или место, где будете проживать после продажи своего объекта недвижимости? <i>Ответ «ДА», необходимо указать адрес объекта недвижимости (собственность/проживание) и предоставить документы, подтверждающие право собственности на другой объект недвижимости (актуальная Экспресс - выписка из ЕГРН):</i>	
Понимаете ли Вы, что после подписания с Покупателем договора купли-продажи Объекта у Вас не будет возможности отменить сделку?	
Собираетесь ли Вы вырученные от продажи Объекта денежные средства положить на безопасный счет?	
Необходимо ли Вам передать третьим лицам денежные средства, вырученные от продажи Объекта? <i>Ответ «ДА», необходимо указать, кому или куда:</i>	
Осведомлены ли Вы о схемах мошенничества, приводящих к потере жилья и денег? В том числе, когда собственник делал это под влиянием других людей?	
Контактируете ли Вы с сотрудниками МВД, Роскомнадзора, Росфинмониторинга, ЦБ РФ, ФСБ и т.п., которые дают Вам указания, как проводить текущую сделку по продаже Объекта?	

(ф.и.о.)

(подпись)

уведомление о мошенничестве



КОМУ: _____

(ФИО полностью)

Паспорт: серия _____ № _____

выдан « _____ » _____ г.

зарегистрированный(-ая) по адресу: _____

УВЕДОМЛЕНИЕ

Обращаем Ваше внимание, что участились случаи мошенничества с объектами недвижимости, где собственниками являются одиноко проживающие граждане.

Мошенники при осуществлении звонков чаще всего представляются сотрудниками ФСБ, МВД, прокуратуры, Следственного комитета, Центрального Банка или иных банков, Пенсионного фонда, МФЦ и т.д.

Мошенники могут подменять абонентский номер, с которого звонят, на абонентские номера официальных учреждений и организаций: 8 (495)..., 8 (499)...

Для звонков мошенниками часто применяются WhatsApp, Viber, Telegram, Max. Профили (фото абонента) могут содержать официальные логотипы учреждений (Банка России, ВТБ, Сбербанк).

С целью введения в заблуждение мошенники также могут присылать фотографии поддельных служебных удостоверений и платежных документов.

Типичными предложениями мошенников являются:

- проведение операции по задержанию преступников;
- защита денежных средств от кражи путем перевода на «безопасный» счет;
- попытка злоумышленников похитить квартиру;
- необходимость получения кредитов, для предотвращения их оформления мошенниками;
- получение компенсаций за ранее приобретенные товары, медикаменты;
- получение социальных выплат и др.

Если Вы реализуете свое имущество под влиянием третьих лиц, незамедлительно сообщите об этом представителю ООО «Офис Измайлово» и обратитесь в правоохранительные органы по телефону 112.

С уважением,

Руководитель отдела по работе с Клиентами

Я, _____,
оригинал настоящего Уведомления получил(-а). Заявляю, что со мной была проведена беседа представителем ООО
« _____ », в ходе которой мне были предоставлены детальные разъяснения по вопросу существующих
видов дистанционного мошенничества с недвижимым имуществом.

« _____ » _____ 202 _____ г.

(Ф.И.О.)

(подпись)

как себя защитить



- _____ справки БКИ
- _____ справки ПНД, НДС
(из картотек и с осмотром врача)
- _____ безналичная форма расчётов
- _____ отслеживание дальнейшего
места жительства и регистрации
собственника (собственность)
- _____ отслеживание освобождения
объекта

законодательные инициативы и перспективы

В Госдуме и экспертном сообществе обсуждаются меры

- 1. Период «охлаждения»:**
семь дней после сделки деньги покупателя на спецсчёте и не могут быть получены продавцом.
Позволит выявить факт мошенничества
- 2. Компенсационный механизм:**
распространение действия закона о возмещении ущерба добросовестному приобретателю из казны на ситуации с мошенничеством
- 3. Обязательное страхование рисков** на вторичном рынке недвижимости

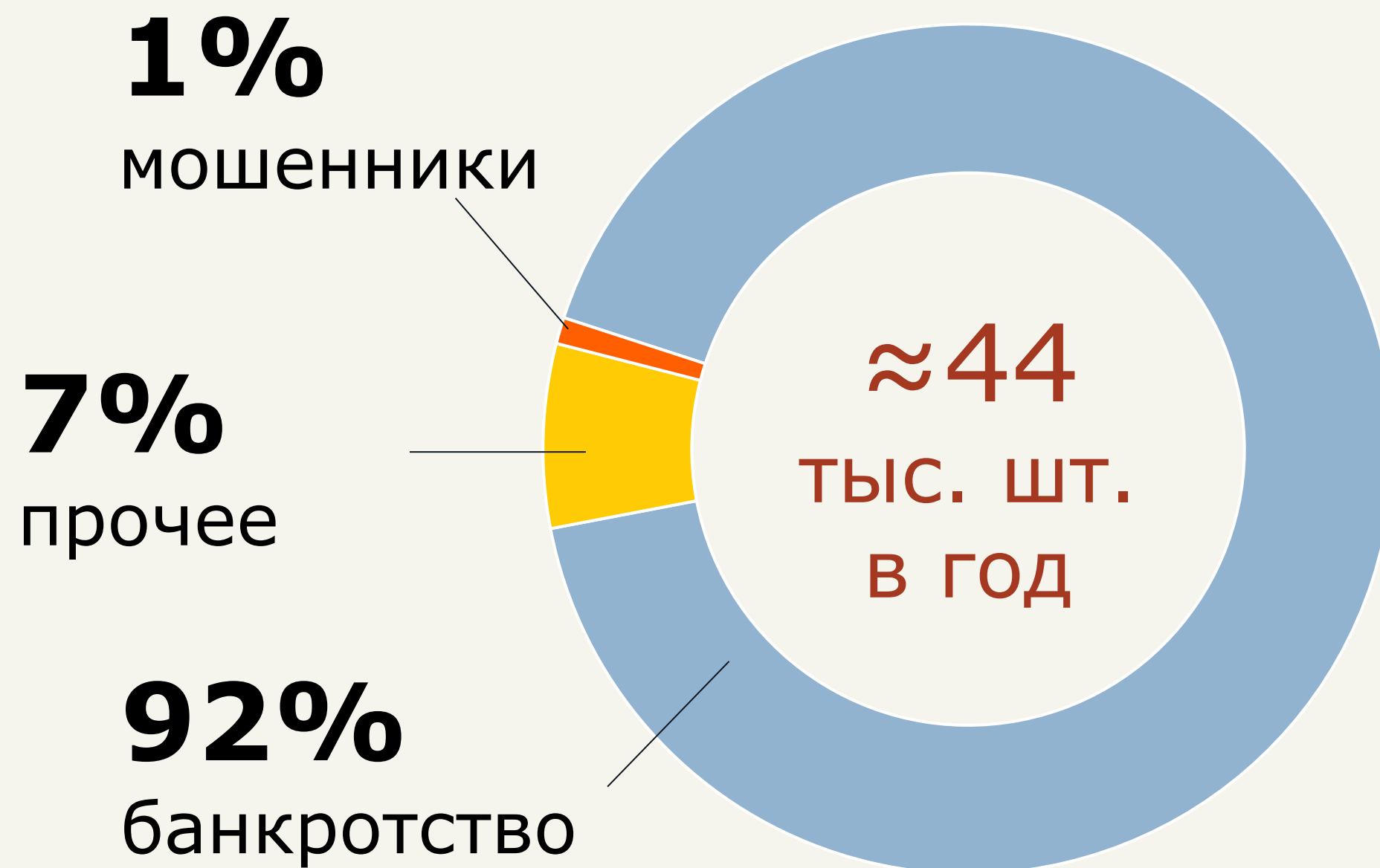
обратимся к данным страховых компаний

Страховые компании **сегодня**
признают этот вид мошенничества
страховым случаем, и он не является
исключением из правил страхования

СДЕЛКИ С МОШЕННИКАМИ



доля по оспариванию сделок

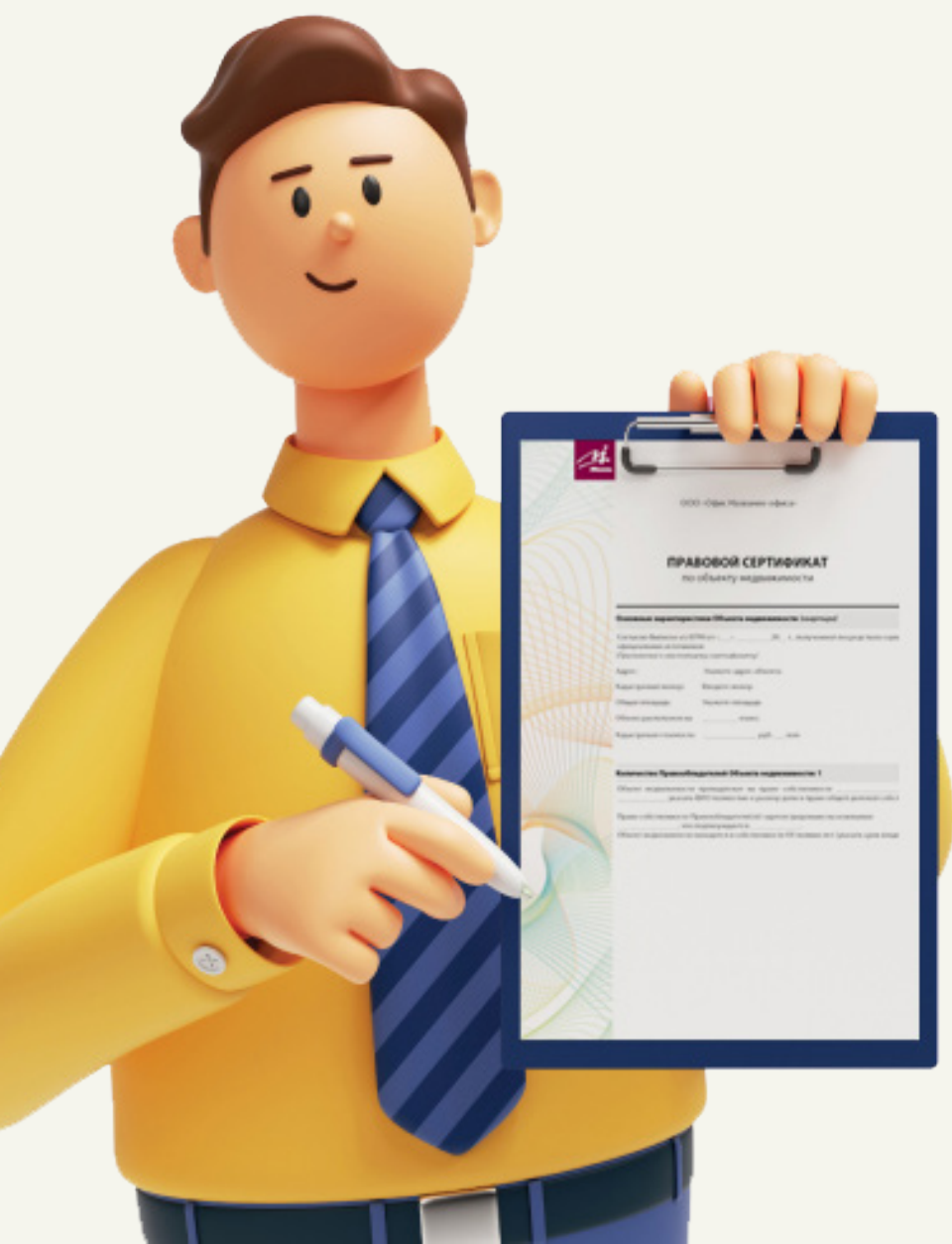


какие гарантии для клиента

Правовой сертификат

на основании отчётов по результатам:

- анализа сведений и копий документов, предоставленных правообладателем объекта недвижимости
- анализа информации, собранной из открытых источников об объекте недвижимости и правообладателе



двойная гарантия юристы + страховщики

Компания:

проводит юридическую проверку и выдаёт **Правовой сертификат**, подтверждающий чистоту объекта.

Страховщик:

проводит собственную юридическую проверку и страхует покупателя от утраты права собственности на квартиру.

Для кого доступна услуга:

бесплатно для клиентов, которые заключили договор на покупку или продажу квартиры.

Действие страхового свидетельства: квартиры, земельные участки с квартирой и индивидуальным жилым домом, апартаменты, таунхаусы, комнаты, машино-места и другие объекты

ЭКСПЕРТИЗА — ВАЖНА КАЖДАЯ ДЕТАЛЬ

Где могут помочь юристы

- Сопровождение сделок с недвижимостью
- Защиту в суде (гражданские и арбитражные дела)
- Помощь в вопросах наследства
- Решение семейных споров

Доверяйте только профессионалам, у которых...

- Индивидуальный подход к каждой ситуации
- Фиксированные цены — никаких скрытых платежей
- Полная конфиденциальность
- Современные технологии проверки



Решаем сложное

пока вы сосредоточены на главном

Ольга Балбек _____ руководитель направления
правовой поддержки МИЭЛЬ

СПАСИБО!

