

РИЭЛТОРСКИЙ ОПРОСНЫЙ ЛИСТ
(при удостоверении сделки по отчуждению недвижимого имущества)

Гражданин (ФИО продавца): _____

Объект сделки (адрес): _____

Дата опроса: «__» _____ 20 г.

Предисловие (зачитывается риэлтором): «... В настоящее время распространена ситуация, когда по «ту сторону» телефона или экрана находится незнакомец, которого вы никогда не видели. Данный гражданин может представляться кем угодно (сотрудником ФСБ, МВД, Центробанка, прокуратуры, а также иными специалистами) и убеждать Вас в необходимости продать недвижимое имущество.

Возможно, он убеждает Вас даже в том, что именно я ~ риэлтор, сотрудники банков, операторов связи и правоохранительных органов нашей страны – все мы преступники и хотим Вас обмануть или не сможем Вам помочь.

На самом деле, все наоборот. Именно такие звонки – главный признак мошенничества.

Злоумышленники, как правило находящиеся на территориях недружественных государств, не останавливаются ни перед чем. Вовлекают звонками и перепиской в свои преступные схемы наших граждан, обманом, путем заставляют продавать свою недвижимость, а личные сбережения переводить на неизвестные банковские счета или передавать незнакомым лицам.

Впоследствии данные денежные средства могут быть использованы мошенниками для совершения преступлений против жизни и здоровья граждан, включая военнослужащих, мирных жителей и детей (убийства, террористические акты).

При этом гражданин, продавший под воздействием мошенников свою недвижимость, попадает в ситуацию, когда он лишился всех своих личных сбережений и ему даже не где жить, потому что проданная недвижимость являлась его единственным жильем.

Я настоятельно рекомендую верить мне, потому что я – реальный человек, который находится здесь и сейчас перед Вами, который не хочет, чтобы вы лишились жилья и оказались «на улице» и может Вам помочь, узнав от Вас все детали сложившейся ситуации, послужившей причиной продажи недвижимого имущества. Честные сделки не прячут. Честные люди советуются с близкими или со специалистами.

Ярким примером может послужить инцидент с Ларисой Долиной, которой злоумышленники по телефону говорили «никому не верьте, никому не говорите, это спецоперация по поимке преступников и иное». В итоге – Лариса Долина осталась без квартиры и без денежных средств.

В связи с чем я, как специалист, хорошо осведомленный об актуальных методах злоумышленников по вовлечению граждан в мошеннические схемы с квартирами, предлагаю вместе заполнить опросный лист, который может уберечь Вас от негативных последствий, связанных с продажей недвижимого имущества...».

В своей профессиональной деятельности Агентство недвижимости (Имя/Риэлтор ФИО) руководствуется Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом

Российской Федерации¹, Законом РФ «О защите прав потребителей», а также стандартами профессиональной деятельности Ассоциации «Гильдия профессиональных риэлторов – ГРМ».

Основная цель риэлтора – обеспечение имущественных прав и законных интересов клиентов при совершении операций с недвижимостью. Исполняя функции посредника и консультанта, риэлтор оказывает содействие в заключении сделок купли-продажи, аренды и мены.

Ключевой обязанностью специалиста является тщательная проверка юридической чистоты сделки: установления законности владения объектом, проверка дееспособности сторон и наличия у каждой из сторон права на ее совершение, в том числе выявление возможных пороков воли (заблуждения, обмана, принуждения) для достижения безопасного и взаимовыгодного сотрудничества.

Подпись гражданина: _____ (ФИО с расшифровкой: _____)

Дата: «__» _____ 20__ г.

1. ФИКСАЦИЯ ДОБРОВОЛЬНОСТИ ДЕЙСТВИЙ ПРОДАВЦА, а также ПОНИМАНИЯ ИМ СУЩЕСТВА СДЕЛКИ и ЕЕ ПРАВОВЫХ ПОСЛЕДСТВИЙ

Предисловие (зачитывается риэлтором):

В соответствии со статьей 153 ГК РФ, сделками признаются действия граждан, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Настоящая сделка представляет собой договор купли-продажи (дарения, ренты и иные форм как возмездного, так и безвозмездного передачи права на недвижимое имущество) недвижимости, правовая природа которого, а также его последствия в виде перехода права собственности, являются общеизвестными и не требуют дополнительного разъяснения.

Согласно статье 1 ГК РФ, дееспособный гражданин несет самостоятельную ответственность за результаты своего волеизъявления и последствия совершаемых им действий.

Гражданское законодательство исходит из презумпции добросовестности участников оборота (п. 5 ст. 10 ГК РФ) и не освобождает гражданина от последствий неосмотрительного поведения, если он собственноручно подписал договор, не заявляя о пороке воли в момент сделки.

Заблуждение относительно правовых последствий сделки, равно как и заблуждение в ее мотивах, **не является достаточно существенным основанием** для признания ее недействительной в силу статьи 178 ГК РФ.

Доводы продавца впоследствии о том, что он не имел намерения продавать имущество, а совершил сделку под влиянием заблуждения, вызванного заверениями третьих лиц о формальном характере сделки, в том числе в рамках неких операций по сохранности имущества, **не могут быть признаны существенным основанием для оспаривания договора по статье 179 ГК РФ.**

¹ Далее – ГК РФ.

В соответствии с пунктом 2 статьи 179 ГК РФ, сделкой, совершенной под влиянием обмана, признается действие, если заблуждение возникло из-за умышленных действий другой стороны договора.

В данном случае покупатель (другая сторона) не знает о мотивах продавца недвижимости и не участвует в сговоре. **Сам продавец**, подписывая договор купли-продажи, **намеренно умалчивает о своих истинных внутренних побуждениях** (например, о том, что он не хотел продавать, спасает имущество, участвует в специальной операции или действует в интересах третьих лиц, действующих от лица государственных органов Российской Федерации), **что не отменяет факта добровольного подписания договора купли-продажи.**

Согласно статье 167 ГК РФ, недействительная сделка не влечет юридических последствий, и считается недействительной с момента ее совершения.

Лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки,..... после признания этой сделки недействительной не считается действовавшим добросовестно. Основным последствием недействительности является **двусторонняя реституция**, когда каждая сторона обязана возвратить другой все полученное по сделке.

Одновременно, в соответствии с Федеральным законом от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Уголовным кодексом Российской Федерации² (ст. 205.1 «Содействие террористической деятельности», ст. 275 «Государственная измена», ст. 281 «Диверсия» УК РФ и др.), любые действия, направленные на финансирование деятельности, противоречащей интересам Российской Федерации, включая поддержку иностранных государств, организаций или лиц, участвующих в вооруженных конфликтах против Российской Федерации, являются уголовно наказуемыми.

В связи с чем имеются основания предупредить о возможных последствиях уголовно-правового характера, если денежные средства, полученные от продажи недвижимости, будут использованы в указанных целях.

Незнание о том, кому и на какие цели пойдут денежные средства, полученные от продажи квартиры, не освобождает от ответственности, если Вы имели основания предполагать противоправный характер их использования.

Подпись гражданина: _____ (ФИО с расшифровкой: _____)

Дата: «__» _____ 20__ г.

Об уголовной ответственности за хищение чужого имущества или приобретение права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием по статье 159 (Мошенничество) УК РФ предупрежден(а).

Подпись гражданина: _____ (ФИО с расшифровкой: _____)

Дата: «__» _____ 20__ г.

Об уголовной ответственности по статьям 205.1 (Содействие

² Далее – УК РФ

террористической деятельности), 275 (Государственная измена), 281 (Диверсия) УК РФ предупрежден(а).

Подпись гражданина: _____ (ФИО с расшифровкой: _____)

Дата: «__» _____ 20__ г.

№ Вопрос для выявления понимания Ответ / Примечание

1.1 Понимаете ли вы суть сделки и ее правовые последствия в виде освобождения квартиры и лишения права собственности на нее?

☐ Да ☐ Нет

Примечание _____

1.2 Понимаете ли Вы, что в момент заключения сделки, сообщая недостоверные сведения о причинах продажи квартиры, Вы тем самым обманываете покупателя, формируя у него желание заключить договор именно с Вами?

☐ Да ☐ Нет

Примечание _____

1.3 Осознаете ли вы, что в случае, если вы передадите полученные от продажи квартиры денежные средства малознакомым лицам, в том числе осуществлявшим переписку или телефонные звонки, данные денежные средства могут быть использованы ими для совершения преступлений против жизни и здоровья граждан, включая военнослужащих, мирных жителей и детей (убийства, террористические акты)?

☐ Да ☐ Нет

Примечание _____

1.4 Понимаете ли вы, что даже косвенное участие в финансировании недружественных государств (в том числе через третьих лиц) может повлечь уголовную ответственность вплоть до лишения свободы на срок до 20 лет (ст. 275 УК РФ «Государственная измена») или пожизненного лишения свободы (ст. 205.1 УК РФ «Содействие террористической деятельности»)?

☐ Да ☐ Нет

Примечание _____

1.5. Желаете ли сделать такое сообщение сейчас? (Риэлтор может оказать содействие в обращении в ФСБ России или МВД России).

☐ Да ☐ Нет

Примечание _____

1.6. Вы отдаете себе отчет в том, что скрывая истинные мотивы сделки вы можете нанести материальный или моральный ущерб покупателю недвижимости?

☐ Да ☐ Нет

Примечание _____

1.7. Отдаете себе отчет в том, что Ваши действия (сокрытие правды о причинах сделки с

недвижимостью) могут быть расценены правоохранительными органами как обман и в случае наличия доказательств, свидетельствующих об умышленном характере ваших действий, вы можете быть привлечены к уголовной ответственности за совершение мошенничества в отношении покупателя квартиры?

☐ Да ☐ Нет

Примечание _____

1.8. Согласны ли вы с тем, что сокрытие реальных причин сделки является введением в заблуждение, а также обманом, которые могут повлечь за собою негативные последствия (финансовые или юридические) для покупателя недвижимости?

☐ Да ☐ Нет

Примечание _____

1.9. Осознаете ли Вы, что на Вас как на продавца и членов Вашей семьи будет возложена обязанность по снятию с регистрационного учета, и Вы не сможете уклониться от данной обязанности в соответствии с условиями сделки? А в случае уклонения Вы будете выселены по судебному решению.

☐ Да ☐ Нет

Примечание _____

1.10. Собираетесь ли Вы принять на себя обязательства по договору (освободить квартиру, передать ключи) или Вы действуете фиктивно, фактически не намереваясь и не желая исполнять принятые на себя обязательства?

☐ Исполню ☐ Не намерен исполнять

Примечание _____

2. ПСИХОЭМОЦИОНАЛЬНОЕ СОСТОЯНИЕ ПРОДАВЦА И ИСТИННЫЕ ПРИЧИНЫ ПРОДАЖИ

Предисловие (зачитывается риэлтором):

В целях исполнения требований законодательства о противодействии мошенничеству, я обязан выяснить Ваше состояние и истинные мотивы обращения. Согласно материалам судебной практики (в т.ч. дела Л.А.), состояние выраженного эмоционального напряжения может лишать гражданина способности к полноценному осмыслению направленности действий, однако это не отменяет ответственности за сделку, если она была совершена.

№ Вопрос для выявления состояния и мотивов Ответ / Примечание

2.1 В каком психологическом и эмоциональном состоянии Вы находитесь при продаже недвижимости и обращении для совершения действий по отчуждению принадлежащего Вам имущества?

☐ Спокоен ☐ Вздвигнут ☐ Нахожусь в стрессе

2.2 Какими мотивами и эмоциями Вы руководствуетесь при принятии решения о продаже? Имеются ли обстоятельства, вынуждающие Вас совершить сделку (страх за безопасность, угроза потери недвижимости, сохранение сбережений, просьба третьих лиц или иное)?

Пояснение: _____

(заполняется продавцом собственноручно)

2.3 Расскажите об истинных причинах, по которым Вы пришли на сделку. Не пытаетесь ли Вы ввести в заблуждение риэлтора и покупателя относительно причин продажи квартиры?

Пояснение:

(заполняется продавцом собственноручно)

2.4 Требовали ли от Вас соблюдать тайну (не говорить родственникам, знакомым, специалистам, сотрудникам полиции) о сделке, возможно пугая в том числе уголовной ответственностью за разглашение «секретных данных»?

Пояснение:

(заполняется продавцом собственноручно)

2.5 Как давно принято решение о реализации квартиры и как оно сформировалось? Сформировано ли данное решение по указанию третьих лиц, если да, то кем именно?

Пояснение:

(заполняется продавцом собственноручно)

2.6 Что именно послужило причиной совершения сделки купли-продажи недвижимости?

Пояснение:

(заполняется продавцом собственноручно)

БЛОК 3. ОФИЦИАЛЬНОЕ ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ О МОШЕННИЧЕСТВЕ («СПЕЦОПЕРАЦИИ» и иное)

Предисловие (зачитывается риэлтором):

«...Я письменно и устно предупреждаю Вас: если Вам говорят третьи лица о том, что Вашу квартиру по каким-то причинам надо реализовать, а также чтобы вы не доверяли специалистам, к которым обращаетесь для реализации недвижимости, что якобы вы участвуете в специальной операции правоохранительных органов, либо недвижимость необходимо реализовать для сохранности от преступных посягательств, либо для перевода

денег на «безопасный счет» – знайте, что все это стандартные схемы мошенников.

В Российской Федерации никаких правоохранительных и иных операций с привлечением средств граждан от продажи недвижимого имущества не бывает.

Если Вы скрываете воздействие на Вас третьих лиц сейчас, то в дальнейшем будете самостоятельно нести ответственность за последствия по сделке купли-продажи (включая уголовную ответственность по ст. 159 УК РФ за соучастие в обмане, по ст. 205.1 «Содействие террористической деятельности», ст. 275 «Государственная измена», ст. 281 «Диверсия» УК РФ и др.)...».

Подпись гражданина: _____ (ФИО с расшифровкой: _____)

Дата: «__» _____ 20__ г.

№ Вопрос для выявления воздействия Ответ / Примечание

3.1 . Вы можете предотвратить негативные последствия, экстремальные условия и нервно-психические перегрузки, если сообщите о реальных причинах продажи недвижимости.

☐ Третьи лица не воздействуют ☐ Да, третьи лица воздействуют (кто именно, каким способом):

Пояснение: _____

(заполняется продавцом собственноручно)

3.2 . Звонили ли Вам неизвестные лица, в том числе представляясь сотрудниками правоохранительных органов, ФСБ, МВД, Следственного комитета, Росфинмониторинга, Роскомнадзора, Банка России либо иными специалистами, и убеждали в необходимости обеспечения сохранности Вашей недвижимости и денежных средств путем ее продажи?

☐ Нет ☐ Да (кто именно):

Примечание _____

3.3 . Возникла ли у Вас необходимость в защите Вашего имущества от преступных посягательств третьих лиц, в том числе по указке звонящих, либо в переписке с третьими лицами?

☐ Нет ☐ Да

Примечание _____

3.4 . Получали ли Вы в ходе телефонного разговора или переписки неожиданную просьбу или указание передать незнакомому лицу деньги, оформить сделку с квартирой, либо перевести средства на «безопасный счет»?

☐ Нет ☐ Да

Примечание _____

3.5 . Убеждали ли Вас в ходе телефонных переговоров или переписки, что данная сделка будет «мнимой/фиктивной» и что на самом деле Вам не нужно будет освобождать квартиру и переезжать, так как сделку по чьему-то решению отменят после регистрации?

☐ Нет ☐ Да

Примечание _____

3.6 Убеждали ли Вас в ходе телефонных переговоров или переписки, что переданные Вами от продажи недвижимости денежные средства третьим лицам будут Вам впоследствии возвращены?

☐ Нет ☐ Да

Примечание _____

3.7 Торопит ли Вас кто-либо в совершении данной сделки (требуется срочности)?

☐ Нет ☐ Да

Примечание _____

3.8 Убеждал ли Вас кто-либо в ходе телефонных переговоров или переписки в потере всех денежных сбережений либо имущества, в результате которых Вы приняли решение о его продаже?

☐ Нет ☐ Да

Примечание _____

3.9 Скрываете ли Вы от нас факты дистанционного (по телефону, через мессенджеры) психологического воздействия на Вас со стороны третьих лиц (малознакомых или незнакомых Вам лиц), а также факт Вашего участия, к примеру, в «спецоперации», обуславливая желание продажи, к примеру, необходимостью переезда в другой город, либо для сохранности недвижимого имущества?

☐ Нет, не скрываю ☐ Да, скрываю

Примечание _____

4. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ПОДГОТОВКИ СДЕЛКИ

№ Вопрос для выявления обстоятельств Ответ / Примечание

4.1 Кем принято решение о привлечении риелтора для продажи Вашей квартиры? Как Вы искали покупателя? Кто дал Вам мои контактные данные (контактные данные нашего Агентства)?

Пояснение: _____

(заполняется продавцом собственноручно)

4.2 С кем Вы вели переписку и обсуждение обстоятельств продажи квартиры до посещения риэлтора, /Агентства? Можете предоставить переписку для обозрения?

Пояснение: _____

(заполняется продавцом собственноручно)

4.3 Рассказывали ли о планируемой сделке кому-либо из близких родственников или знакомых? Если да, то кому именно? Если нет, то почему? Кто из соседей и родственников может подтвердить Ваше намерение продать квартиру и выехать из нее?

Пояснение: _____

(заполняется продавцом собственноручно)

5. УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ И ИЛЛЮЗИЯ «БЕЗОПАСНОСТИ»

№ Вопрос для выявления фиктивности расчета Ответ / Примечание

5.1 Хотите ли выбрать безопасный способ расчета (банковская ячейка, аккредитив, счет эскроу)? Если нет, то по каким причинам?

(Примечание: отказ от безналичных безопасных форм расчета часто свидетельствует о требовании мошенников получить денежные средства для передачи курьеру).

☐ Да ☐ Нет, причина:

Примечание: _____

5.2 Планируете ли Вы передать полученные от продажи имущества денежные средства иному лицу? Если да, то кому и в каких целях, в какие сроки и каким способом?

☐ Нет ☐ Да (кому:)

Пояснение: _____

(заполняется продавцом собственноручно)

5.3 Осознаете ли Вы, что переданные от реализации квартиры денежные средства иным, в том числе ранее неизвестным Вам лицам, являются безвозвратными, и Вы не сможете их истребовать назад, если эти лица окажутся мошенниками?

☐ Да ☐ Нет

Примечание: _____

6. ОСОЗНАНИЕ ПОСЛЕДСТВИЙ И ПРОВЕРКА РЕАЛЬНОСТИ НАМЕРЕНИЙ

№ Вопрос для выявления заблуждения Ответ/Примечание

6.1 Информированы ли Вы (из средств массовой информации, из бесед с родственниками, знакомыми) о громких фактах мошенничества с недвижимостью (*например, «эффект невицы Долиной»*), когда граждан под давлением убеждали продать жилье, а деньги переводили аферистам?

☐ Да ☐ Да, в связи с чем опасаясь негативных последствий ☐ Нет

Пояснение: _____

(заполняется продавцом собственноручно)

6.2 Информированы ли Вы (из средств массовой информации, из бесед с родственниками, знакомыми), что когда третьи лица убеждают граждан под давлением продать жилье, а деньги перевести или передать аферистам, то эти граждане фактически остаются без

средств к существованию, их выселяют по судебному решению из жилья и они становятся «бомжами», так как им негде проживать?

☐ Да ☐ Да, но опасаясь негативных последствий ☐ Нет

Примечание: _____

6.3 До завершения сделки недвижимое имущество на текущий момент в Вашей собственности. Знаете ли Вы о способах совершения мошенничеств и о механизме «самозапрета» на отчуждение недвижимости (подача заявления в Росреестр)? Если знали, по каким причинам Вы его не использовали? Желаете ли Вы воспользоваться им сейчас вместо оформления сделки купли-продажи?

☐ Знаю ☐ Не знаю

☐ Да, желаю воспользоваться механизмом «самозапрета» на отчуждение недвижимости.

Причина: ☐ Нет, не желаю воспользоваться механизмом «самозапрета» на отчуждение недвижимости. Причина:

Пояснение: _____

(заполняется продавцом собственноручно)

6.4 Является ли отчуждаемое жилье единственным? Имеется ли недвижимость, пригодная для дальнейшего проживания после продажи?

☐ Единственное ☐ Не единственное

Пояснение: _____

(заполняется продавцом собственноручно)

6.5 . Подобрано ли альтернативное помещение, пригодное для проживания или объект недвижимости, куда в последствии планируете переехать для постоянного проживания, можете указать адрес?

☐ Да ☐ Нет

Пояснение: _____

(заполняется продавцом собственноручно)

6.6 В какие сроки Вы планируете выехать из квартиры после ее реализации, вывезти вещи, передать ключи, выписаться сами и выписать членов семьи?

☐ Планирую. Сроки: ☐ Нет, не планирую. Причина:

Пояснение: _____

(заполняется продавцом собственноручно)

6.7 Занижали ли Вы стоимость объекта недвижимости относительно рыночной (в том числе по просьбе третьих лиц)?

☐ Нет ☐ Да, причина:

Пояснение: _____

(заполняется продавцом собственноручно)

6.8 Хотите ли Вы помощь государства и сообщить в правоохранительные органы о воздействии на Вас третьих лиц, которые требуют хранить действия о продаже квартиры в тайне, к примеру по причинам участия в «специальной секретной операции» или необходимостью сохранить недвижимое имущество или денежные средства? *(Риэлтор может оказать содействие в вызове дежурного наряда полиции).*

☐ Да, хочу помощь государства и заявить ☐ Нет, давление отсутствует

Пояснение: _____

(заполняется продавцом собственноручно)

6.9 Вводите ли Вы риэлтора и покупателя в заблуждение относительно реальных причин продажи квартиры и реальных условий сделки? Осознанно ли Вы обманываете стороны договора и желаете ли наступления последствий в виде отчуждения имущества?

☐ Действую честно и добросовестно ☐ Ввожу в заблуждение

Пояснение: _____

(заполняется продавцом собственноручно)

РАЗЪЯСНЕНИЕ РИЭЛТОРА (зачитывается риэлтором):

«Я еще раз разъясняю Вам положения ст. 167 ГК РФ о последствиях недействительности сделки. В случае подачи иска о признании сделки недействительной по ст. 178 ГК РФ (заблуждение), суд может применить двустороннюю реституцию.

Это значит, что даже если Вас обманули, Вы обязаны будете вернуть покупателю все полученные от сделки деньги (к примеру, 6 000 000 000 руб. или иную сумму), либо выселиться из квартиры и вполне возможно, что Вам более нигде будет проживать, так как все личные сбережения Вы передали третьим лицам.

Пояснение: _____

(заполняется продавцом собственноручно)

6.10 Готовы ли Вы вернуть деньги от сделки в случае подачи иска о признании сделки недействительной и применении двусторонней реституции?

☐ Да ☐ Нет (если нет, то по каким причинам)

Пояснение:

(заполняется продавцом собственноручно)

6.11 Готовы ли Вы и члены Вашей семьи после перехода права собственности утратить право пользования квартирой и выселиться по требованию нового собственника?

☐ Да ☐ Нет (если нет, то по каким причинам)

Пояснение:

(заполняется продавцом собственноручно)

6.12 На какие конкретные цели Вы планируете потратить полученные от продажи денежные средства?

☐ Сохранить сбережения ☐ Приобрести недвижимость ☐ Поместить на банковский счет ☐

Поместить на безопасный банковский счет ☐ Передать третьим лицам

☐ Иное

Пояснение:

(заполняется продавцом собственноручно)

7. ИТОГОВОЕ РАЗЪЯСНЕНИЕ И ОСОЗНАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

РАЗЪЯСНЕНИЕ РИЭЛТОРА (зачитывается риэлтором):

«...Уважаемый клиент, в ходе нашей беседы Вам подробно описаны все возможные признаки мошенничества и воздействия на вас со стороны третьих лиц. **Если Вы разговариваете с незнакомыми людьми**, которые представляются сотрудниками официальных учреждений, **но Вы с ними никогда не встречались лично**, и при этом обсуждаете с ними сохранение своих сбережений путем продажи недвижимости или перевода денежных средств на «безопасные счета» – **это все однозначные стопроцентные признаки мошенничества.**

Вам необходимо понять главное отличие: сейчас, находясь в этом офисе, вы общаетесь со мною – с реальным человеком, который видит вас лично и пытается уберечь и помочь. Вам нужно верить мне, а не голосу в телефоне.

Еще раз обращаю ваше внимание на то, что денежные средства, которые мошенники выманивают у граждан, идут на финансирование преступлений, в том числе на террористические атаки и акты против нашего государства, мирных жителей, детей и военнослужащих.

В связи с чем, если после всего, что вам рассказал я о мошенничестве и о том, на что могут пойти ваши денежные средства от продажи недвижимости, вы все равно решите

отдать их третьим лицам, ваши действия могут быть расценены как финансирование терроризма, за что предусмотрена уголовная ответственность.

В случае, если вы продаете недвижимость и обманываете нас, скрывая реальные причины, **данный документ (анкета/опросный лист) в суде может являться прямым доказательством того, что вы действовали осознанно и намеренно, вводили нас в заблуждение**, так как вам подробно разъяснены все мошеннические схемы.

№ Вопрос для выявления понимания Ответ/Примечание

7.1 Какие выводы Вы сделали после беседы со мной? Выберите один или несколько вариантов, которые наиболее точно отражают вашу позицию:

☐ Я сделал выводы, что если я обману покупателя и риэлтора относительно реальных причин продажи, я могу быть привлечен к уголовной ответственности по статье 159 Уголовного кодекса Российской Федерации. Я понимаю, что мои действия будут расценены как мошенничество.

☐ Я осознал, что передавая денежные средства третьим лицам, я могу стать спонсором терроризма. Я не хочу этого и хочу воспользоваться помощью государства, чтобы сообщить о давлении на меня третьих лиц.

☐ Я сделал выводы, что существуют мошеннические схемы, описанные вами, но я не являюсь их участником. Никакие третьи лица не убеждали меня продавать недвижимость. Я действую по своей воле.

☐ Часть того, что вы говорили, относится к моей ситуации. Я хочу взять паузу на раздумья (например, 3 дня), чтобы еще раз все обдумать и, возможно, обратиться в полицию.

☐ Я все понимаю, но настаиваю на продаже недвижимости, Мошенники на меня не воздействуют и это к моей ситуации не относится. Я действую осознанно и являюсь добросовестным продавцом.

Пояснение: _____

(заполняется продавцом собственноручно)

Своей подписью подтверждаю, что мне разъяснены правовые последствия сделки, предупреждения о мошеннических схемах (включая фиктивные «спецоперации» и «безопасные счета»), а также ответственность по статье 159 Уголовного кодекса Российской Федерации за возможный обман и по статьям 205.1, 275, 281 Уголовного кодекса Российской Федерации за финансирование деятельности, направленной против безопасности Российской Федерации.

Я нахожусь в здравом уме и твердой памяти, действую добровольно и добросовестно.

Я осознаю общественную опасность своих действий в случае сокрытия истинных причин продажи недвижимости.

Я предвижу возможность наступления общественно опасных последствий в случае сокрытия мною истинных причин продажи недвижимости.

Мне разъяснено, что преступление может быть совершено с косвенным умыслом, если я не желал(-ла), но сознательно допускал(-ла) общественную опасность своих действий, либо относился(-лась) к ним безразлично.

Мне разъяснено, что настоящий опросный лист и все мои ответы на вопросы могут быть впоследствии исследованы судом или правоохранительными органами в качестве письменного доказательства по делам о мошенничестве (в отношении покупателя), либо о финансировании терроризма или иной противоправной деятельности, в случаях если я умалчиваю об истинных причинах и целях продажи недвижимости.

Подпись гражданина: _____ (ФИО с расшифровкой: _____
_____)

Дата: «__» _____ 20__ г.