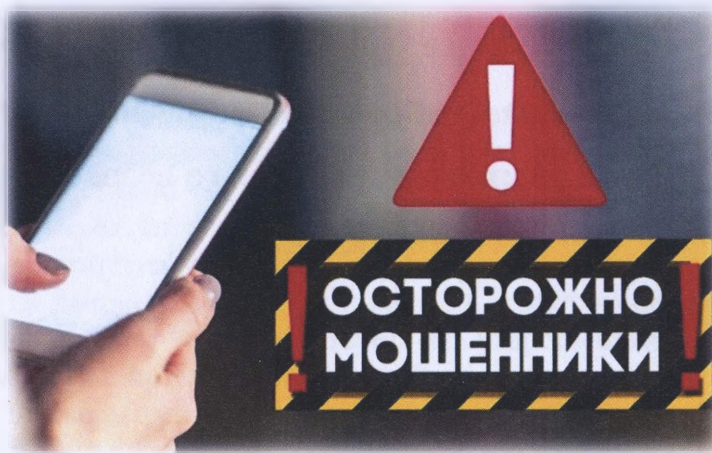


Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение
«Комплексный центр социального обслуживания населения
Московского района»

**Методические рекомендации для специалистов
и социальных работников
по информированию получателей социальных
услуг о защите от действий мошенников с
недвижимостью**



В последнее время участились случаи совершения мошеннических действий в отношении пожилых граждан.

Пожилые люди, особенно одинокие, часто становятся жертвами всевозможных афер, а если у них в собственности есть еще и квартира, то повышенный интерес мошенников им обеспечен.

Несмотря на все предостережения, которые публикуются в средствах массовой информации, пожилые люди по-прежнему жестоко обманываются и, в результате, лишаются своего жилья.

Методические рекомендации разработаны в помощь работникам центра для проведения профилактической работы с гражданами пожилого возраста и инвалидами.

СИТУАЦИЯ 1

ПОЖИЗНЕННАЯ РЕНТА

Как это организовано?

Сейчас почти во всех печатных СМИ есть предложения пожизненной ренты с заманчивыми обещаниями. В рекламе все выглядит таким образом: пожилой человек, который на склоне лет остался один, может завещать свою



квартиру некоей фирме в обмен на регулярные денежные выплаты и услуги по оказанию различных видов помощи. Для одинокого пенсионера выглядит это привлекательно: вы получаете уход, заботу и прибавку к пенсии за счет своей собственности – квартиры.

А что же на самом деле?

Самый распространенный случай: человек заключает договор пожизненной ренты в обмен на свою квартиру, но никаких выплат и помощи не получает. В лучшем случае найти этих «заботливых людей» он не может, а они, дождавшись его ухода из жизни, получают в собственность его квартиру. В худшем – когда пожилому человеку помогают ускорить приближение конца.

Государством договоры ренты никак не регулируются. Доказать в суде неисполнение условий договора и расторгнуть его пожилому человеку, особенно нуждающемуся в уходе, сложно. Чтобы обезопасить себя, следует обращаться не к риелтерам-одиночкам, а в солидные агентства недвижимости, которые смогут проверить все нюансы по данному договору и имеют опыт заключения подобного рода сделок. Так же существует Государственная услуга по заключению от имени Санкт-Петербурга договоров пожизненной ренты. Договоры ренты от имени Санкт-Петербурга уполномочено заключать Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Горжилобмен». Договор пожизненной ренты

гарантирует государственную защиту жилищных прав пожилых граждан от посягательств третьих лиц, а также предусматривает возможность получения дополнительного дохода для улучшения условий проживания на пенсии.

СИТУАЦИЯ 2

МОШЕННИЧЕСТВО В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Как это организовано?

Мошенники любым доступным способом находят одиноких граждан и «втираются» к ним в доверие с единственной целью - получить от пенсионера доверенность на право подписи, чтобы иметь возможность самостоятельно осуществлять любые операции с недвижимостью.



Как поступать в такой ситуации?

Чтобы сделка не состоялась без пенсионера-собственника, необходимо заранее подать заявление в Росреестр или МФЦ. Такое заявление называется «О невозможности госрегистрации перехода, ограничения или прекращения права собственности без личного участия собственника или законного представителя». Росреестр регистрирует сделку с указанной в заявлении недвижимостью *только при обращении самого пенсионера- собственника либо его законного представителя* и не примет ничего от тех, кто придет с доверенностью, пусть даже нотариальной.

Мошенник не может стать законным представителем пожилого человека. Законного представителя назначают органы опеки и попечительства. Злоумышленникам не удастся продать квартиру, даже если у них будет подписанный пенсионером договор купли-продажи и нотариальная доверенность. Росреестр не регистрирует сделку без пенсионера.

СИТУАЦИЯ 3:

КРЕДИТНЫЕ ДОГОВОРЫ

Как это организовано и что на самом деле происходит?

Финансовая сфера предоставляет широкие возможности и для мошенничества, и для введения клиента в заблуждение.

Одним из таких способов являются КРЕДИТЫ, а особенно микро кредиты и микро займы.



Как правило, при выдаче такого рода кредитов устанавливаются огромные проценты за просроченные платежи, что трудно увидеть при беглом просмотре кредитного договора. С момента подписания такого документа человек попадает в «кредитное рабство» т.к. выплатить сумму, взятую в кредит, плюс проценты, практически невозможно. При возникновении просроченных платежей, заемщику начинают звонить с требованиями и угрозами выплат. Как вариант решения вопроса по выплате долга пенсионеру предлагают оформить сделку с недвижимостью т.е. обменять имеющуюся квартиру на меньшую или комнату, а разница уйдет на погашение долга. В лучшем случае пенсионер переедет в менее комфортное жилье, но чаще всего человек оказывается прописанным в жилье, непригодном для проживания (комнаты в густо населенных общежитиях, коммунальные квартиры в аварийном состоянии, «хибары» в глухих садоводствах и т.д.)

Как поступить в данной ситуации:

В первую очередь, НИКОГДА не обращаться в кредитные организации для оформления микро кредитов и займов. Надо взять за правило никогда не подписывать документы, предварительно внимательно не прочитав их. Подпись под непрочитанным документом приводит, в лучшем случае, к кредиту на невыгодных условиях, в худшем – к потере жилья. Необходимо внимательно

изучать предоставляемые на подпись договоры, не обращая внимания на требования менеджера не задерживать очередь. Лучше всего взять текст договора домой, чтобы в спокойной обстановке прочитать его, показать родным, возможно, проконсультироваться со специалистами.

СИТУАЦИЯ 4:

ЧЁРНЫЕ РИЭЛТОРЫ **Как это организовано?**

При оформлении каких-либо сделок с недвижимостью люди зачастую прибегают к услугам риелторов.

Риелтор — это специалист по сделкам с недвижимостью. Его еще часто называют маклером, или брокером, который занимается продажей,

покупкой, обменом и арендой. В сферу его интересов входят квартиры, дома, участки, любые варианты коммерческой недвижимости. Также в обязанности риелтора входит проверка документов на недвижимость и оформление сделки.



Нередко одиноких пенсионеров «берут в оборот» так называемые «черные риелторы». Их цель – заставить человека обманом передать им квартиру и другое недвижимое имущество.

Чтобы не стать жертвой преступников:

В качестве профилактики незаконного захвата жилья пожилым людям можно рекомендовать следующее:

- не отдавайте паспорт и документы на жилое помещение посторонним лицам;
- об утрате (хищении) паспорта немедленно заявите в полицию;

- храните документы в недоступном для посторонних лиц месте;
- если отдаете документы, то обязательно перепишите данные этого лица;
- если вы продаете недвижимость, внимательно прочтите договор и подписывайте его после того, как все пункты станут Вам понятны. При подписании любых документов, связанных с недвижимостью, посоветуйтесь с родными и близкими, или юристами;
- не подписывайте документы без консультации с должностными лицами полномочных органов;
- возможны случаи, когда мошенники говорят о том, что Вы подписываете договор купли-продажи, а на самом деле, Вы подписали договор дарения, т.е. денег за квартиру Вы получить не сможете. Всегда **ВНИМАТЕЛЬНО** читайте документы, которые предлагают Вам подписать;
- в обязательном порядке обратитесь в ближайшее МФЦ с заявлением «О невозможности госрегистрации перехода, ограничения или прекращения права собственности без личного участия собственника или законного представителя». Росреестр не оформит сделку с недвижимостью без Вашего личного присутствия даже при условии имеющейся на руках у мошенников доверенности от Вас.

КАК ГОВОРИТЬ С ПОЖИЛЫМИ ЛЮДЬМИ О МОШЕННИКАХ

Социальным работникам, специалистам, которые работают с пожилыми людьми, важно в беседах с ними в качестве профилактики время от времени затрагивать тему мошенничества.

Как правило, люди преклонного возраста испытывают дефицит общения. Даже если они живут вместе с родными, им часто не хватает тепла и внимания. Обычно общение в семье ограничивается разговорами о здоровье и ежедневными бытовыми проблемами.

Мошенничество может стать еще одной темой для регулярных разговоров с пожилыми людьми. Важно, чтобы в семье было доверие, и пожилой человек знал, что может рассказать близким все, и они его не будут ругать и стыдить, а всегда поддержат и помогут. Главное, что надо сделать для безопасности пожилого человека, который днем остается дома один, или живет один: сформулировать несколько простых правил, и объяснить, почему *так надо или не надо делать*, и что может случиться, если эти правила нарушить:

- Первое правило: не открывать дверь незнакомым людям, что бы они ни говорили. В принципе можно договориться с пожилым человеком вообще не подходить к двери, когда раздается звонок, если он никого не ждет



- Надо познакомиться с соседями по дому, записать их телефон и номер квартиры, чтобы пожилой человек, когда его что-то волнует или тревожит, мог к ним обратиться.
- Следует вместе с пожилым человеком составить, напечатать крупным шрифтом и повесить на видном месте, например, на холодильнике, список телефонов районных коммунальных, социальных, газовых, аварийных служб, полиции, районной поликлиники, горячей линии банка и мобильного оператора, чтобы в случае сомнений позвонить туда.

К теме мошенничества следует возвращаться регулярно, чтобы пожилой человек запомнил самые распространенные варианты действий мошенников.

Во всех случаях, когда пожилому человеку беспокоит, тревожно, когда он волнуется, испуган, в любой непонятной ситуации ему следует звонить близким людям. Надо заранее объяснить: родные не будут сердиться за то, что их отвлекают от дел, наоборот, его спокойствие и самочувствие для них очень важны, и позвонить — намного лучше, чем впоследствии решать проблемы, связанные с возникшей трудной ситуацией.

Эти простые истины помогут сохранить душевное равновесие и материальное благополучие пожилого человека:

- Перед тем, как принять важное решение, особенно касающееся финансовых вопросов, здоровья, оформления кредитов, сделок с недвижимостью, крупных покупок, пожилому человеку обязательно надо посоветоваться с родными, а возможно, и со специалистами.
- Попросить текст договора, который он собирается подписывать, чтобы дома его внимательно изучить. Если такое решение родные одобрили, то на заключение договора или сделки пожилому человеку не стоит отправляться одному. Это надо сделать вместе с родственниками.
- Не следует вступать в беседу по телефону с незнакомыми абонентами, даже если они называют пожилого человека по имени-отчеству, знают его адрес. Если они его запугивают или торопят, надо немедленно положить трубку, а потом позвонить близким.

- Любую информацию, которую сообщают незнакомые люди, необходимо проверять. Если человек за дверью говорит, что он новый социальный работник, то надо, не открывая, попросить его назвать свою фамилию и имя, позвонить в Комплексный центр социального обслуживания и узнать – поменяли ли социального работника, и как зовут нового. Если стоящий за дверью человек настаивает, чтобы его впустили, и угрожает («У нас проверка газовых плит, вы что, хотите, чтобы все взлетело на воздух из-за вас?»), также нужно узнать его фамилию и имя, позвонить в службу газа и уточнить, ведется ли такая проверка в доме, и кто именно ее проводит.

Запомните, ОЧЕНЬ ВАЖНО!

**Прежде, чем принять любое решение, связанное
с финансовыми расчетами или иными
действиями, обязательно посоветуйтесь с
близкими!**