

Информационно-справочные материалы по вопросам противодействия преступлениям, совершаемым с использованием информационно-телекоммуникационных технологий

Отвечая на поставленные вопросы можно отметить, что актуальность противодействия мошенникам на рынке недвижимости связана с принятыми банковским сектором мерами по защите денежных средств на счетах клиентов.

Внедрены надежные Антифрод-системы по блокировке вывода денежных средств со счетов клиента. Постоянно расширяется понятие операции без согласия клиента, принимаются отрицательные решения по заявкам на получение кредитов, поскольку сотрудники банка четко считают клиента, находящегося под воздействием обмана.

Поэтому злоумышленники стали использовать сценарии хищения имущества граждан, исключив участие банков и мошеннические сценарии с квартирами, где жертвы под воздействием злоумышленников продают свое единственное жилье, действительно существуют в российской судебной и социальной практике.

Одновременно жертвы не только продают квартиры, но и машины, закладывают ценное имущество в ломбарды деньги передают криминальным курьерам.

И все это несмотря на то, что в глобальном понимании, на текущий период население и профессиональные участники рынка гораздо больше информированы о наличии ИТ-преступности, способах их совершения и методах противодействия ей, а также правилах безопасного поведения.

Данные сценарии находятся на стыке правовой неграмотности, а также мошенничества и в основном получили распространение в крупных городах и областях: Москва, Санкт-Петербург, Новосибирская, Челябинская, Московская области, где наиболее высокая стоимость жилья.

Случаи продажи пенсионерами квартир, с заведомо ложным утверждением, что они стали жертвами мошенников, при подготовке материалов не замечены.

При выявлении указанных фактов лица подлежат привлечению к уголовной ответственности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Злоумышленники используют денежные средства, похищенные у жертв в результате мошеннических схем с квартирами, для легализации преступных доходов, а также для финансирования деятельности, направленной на подрыв основ государственного строя и безопасности Российской Федерации.

И жертва невольно втягивается в эту цепочку.

Если же жертва знала и осознавала, что участвует в операциях с преступными доходами, то фактически является соучастником ряда преступлений.

Самые распространенные варианты мошеннических схем с квартирами:

1. «Мошенничество под видом сотрудников банка или госорганов».

Во время звонка или сообщения «от сотрудника безопасности банка» или «Росреестра» Вам сообщают что на квартиру пытаются оформить или уже

оформили незаконную сделку. Чтобы «заблокировать» атаку и «защитить» недвижимость, жертву просят:

- взять кредит под залог квартиры и перевести денежные средства на «безопасный счет» (счет мошенников) или передать курьерам;
- «защитить» квартиру от ареста, либо иных проблем с законом, продав ее;
- предоставить удаленный доступ к компьютеру или установить вирусное программное обеспечение под видом «защитного приложения».

2. Легенда о «генеральной доверенности», оформленной от имени жертвы на «украинского террориста».

Во время звонка или сообщения Вам рассказывают о переводах всех денежных средств, продаже квартиры и «как следствие» о «грозящей» Вам уголовной ответственности за финансирование ВСУ.

Следует помнить, что продать квартиру «по доверенности» мгновенно невозможно.

Для отчуждения недвижимости нужна нотариально удостоверенная сделка и госрегистрация перехода права собственности в Росреестре, которая занимает время, так как проверяются документы.

Для распоряжения счетом доверенность должна быть предъявлена банку. Банки в обязательном порядке проверяют ее подлинность, а многие вообще принимают доверенности, оформленные в самом банке. Ни один «террорист» не может получить доступ к вашим деньгам просто по звонку или чужому слову.

Генеральная доверенность не оформляется тайком. Любая нотариальная доверенность требует личного присутствия доверителя у нотариуса и его подписи. Нельзя, чтобы доверенность на ваше имя оформили без вашего участия или по «приказу сверху». Любые рассказы про то, что «за вас уже оформил доверенность» - юридически бессмысленны и лживы.

3. «Мошенничество под предлогом уточнения данных для доставки посылки» или «под предлогом замены счетчиков».

Ярким примером может стать уголовное дело, когда кибермошенники после того, как она продиктовала присланный ей в смс-сообщении код, убедили 75-летнюю жительницу Приморского края в том, что неустановленными лицами был получен доступ в ее личный кабинет «Госуслуг» и теперь ее квартира находится в залоге у неких злоумышленников, в связи с чем недвижимость нужно срочно продать, иначе она перейдет в собственность третьим лицам.

4. «Мошенничество под предлогом получения персональных данных и денежных средств гражданина».

Злоумышленники используют телефонные звонки, электронную почту и мессенджеры, нередко прикладывая поддельные «документы» из Росреестра, чтобы запугать жертву возможной потерей квартиры.

Их цель – вызвать панику и вынудить человека связаться с «службой поддержки» по указанным номерам.

5. «Мошенничество под предлогом участия в специальной операции по поимке преступников».

Ярким примером может стать уголовное дело, когда аферисты, представившись «силовиками», убедили 78-летнюю женщину, что ее телефон «прослушивают» преступники, и для их поимки нужно выполнять их указания «в рамках операции».

Москвичка последовательно положила 1,1 млн рублей из дома в указанное мошенниками места, а также продала 4 квартиры, отдав деньги «посыльным», запланировала оформить ренту на подмосковную квартиру, но вовремя спохватилась. Общий ущерб превысил 50 млн рублей.

Что же происходит после того, как жертва социального инженера продала квартиру и отдала деньги мошенникам?

После того как жертва отдала деньги и оправилась от воздействия социального инженера, она пытается вернуть право собственности.

Справочно: К примеру анализируя полученные данные из 10 территориальных подразделений нами установлено, что после реализации 251 квартиры подано 98 исков в суд, из которых 9 не приняты в связи с ненадлежащим составлением искового заявления, из 89 исков 55 не рассмотрены судами, по 20 право собственности оставлено за покупателями, по 14 – за продавцами.

Практика гражданских судов здесь идет по трем направлениям:

- в суде сделка признается недействительной и покупатель квартиры, являющийся добросовестным, остается и без денег и без квартиры (или 41% таких решений);

- в суде сделка признается недействительной и применяется двусторонняя реституция, право собственности возвращается продавцу с одновременным возложением на него обязанности по возврату денежных средств покупателю (или 39%);

- в суде в исковых требованиях истцу отказывают, жертва сама несет ответственность за свои действия (или 20%).

Во всех исследуемых нами случаях покупатель вводился в заблуждение продавцом, поскольку это часть сценария обмана.

В связи с чем встает закономерный вопрос: «Должен ли покупатель, которым приняты все меры для выяснения воли продавца, отвечать за действия продавца, находящегося под воздействием обмана?».

Сразу стоит оговориться, что не существует официальной статистики, которая бы отслеживала именно «минимальную или наиболее крупную сумму» по квартирам, проданным под воздействием мошенников.

Если говорить о «средней сумме», которую теряет жертва, то она колеблется в широких пределах, но усредненный диапазон можно обозначить как от 1,5 до 6 миллионов рублей. Почему такой разброс? Региональная разница в стоимости жилья. Это главный фактор.

В г. Москве и Московской области ущерб от одной такой сделки может составлять 10-25 млн рублей и более. Квартира в спальном районе г. Москвы легко стоит 12-15 млн. рублей.

В крупных городах-миллионниках (Санкт-Петербург, Екатеринбург, Новосибирск и другие) средний ущерб будет в диапазоне 4-8 млн рублей. В регионах сумма может быть значительно ниже – 1,5-3 млн рублей за стандартную однокомнатную или двухкомнатную в областном центре.

Как защититься жертвам мошенничеств и добросовестным покупателям?

Защититься от таких мошенников можно, выработав «цифровой иммунитет» - набор четких правил и привычек, которые не позволят злоумышленникам Вас обмануть.

Рекомендации для пенсионеров и их родственников.

Самой современной и эффективной стратегией кибербезопасности в эпоху искусственного интеллекта и дипфейков является **принцип нулевого доверия**. Если говорить коротко, его суть можно выразить одной фразой **«Никогда не доверяй, всегда проверяй»**.

Главные правила остаются все те же:

1. Получив неожиданную просьбу или указание передать незнакомому лицу деньги, оформить юридическую сделку с квартирой, тем более в ходе телефонного разговора, необходимо на 100% понимать, что это уловки мошенников, и положить трубку. Любая угроза «срочно спасти имущество» - манипуляция.

2. Не действовать в одиночку. Любая крупная сделка должна проходить с участием близких, доверенных родственников или независимого адвоката.

3. Не подписывать документы под давлением. Если вас торопят – это стоп-сигнал.

4. Никаких дистанционных сделок «под ключ». Продажа квартиры – это серьезная юридическая и финансовая операция. Ее нельзя совершить по телефону, через мессенджер или по электронной почте без личных встреч и проверки документов.

5. Росреестр никогда не направляет смс-сообщения в мессенджерах или письма с предложением перейти по ссылке или перезвонить. Официальная переписка ведется исключительно с адресов в домене @rosreestr.ru.

6. Защитите личные данные в цифровом пространстве. Зайдите в личный кабинет на «Госуслугах» и отключите возможность подачи заявлений на регистрацию сделок, если Вы не планируете продажу. Используйте для входа не смс-пароль, а двухфакторную аутентификацию

7. Проверяйте риелторов и компании. Отзывы, лицензии, срок работы на рынке.

8. Используйте услуги нотариуса. Хотя это стоит денег, нотариус обязан проверить дееспособность сторон и законность сделки, что является дополнительной защитой.

«Красные флаги» - при которых нужно бежать от сделки:

1. Продавец избегает личных встреч.

2. Цена значительно ниже рыночной, так как «срочный выгодный вариант» - почти всегда ловушка.

3. Сделка оформляется по доверенности, особенно выданной в другом регионе. Требуйте личного присутствия собственника.

Рекомендации для добросовестного покупателя:

1. Проверяйте продавца. Требуйте личной встречи в продаваемой квартире, в том числе поговорите с ним на отвлеченные темы.

2. Используйте услуги нотариуса, риелтора, а также банковские продукты (аккредитив или эскроу-счет, когда деньги хранятся в банке до момента регистрации перехода права в Росреестре).

3. При этом необходимо помнить, что простые разговоры с лицом, возможно находящимся под воздействием кибермошенников в момент совершения сделки, не помогают.

Решением проблемы станет видеозапись разговора с продавцом квартиры и его роспись в бланках с ответами на вопросы о намерениях продать квартиру,

причинах ее продажи с одновременным предупреждением о последствиях сделки. А это освобождение квартиры и лишение права собственности на нее.

Продавца рекомендуется несколько раз устно и под роспись предупредить, что если ему говорят о том, что квартиру надо реализовать в ходе специальной операции правоохранительных органов, то необходимо сообщить об этом сейчас, что таких операций не бывает. А если продавец скрывает воздействие на него мошенников, то в дальнейшем самостоятельно будет нести ответственность за последствия, наступившие по сделке купли-продажи.

Данные документы станут гарантом добросовестности со стороны риелтора и покупателя и не смогут быть не оценены в суде.

Всегда помните, что сделка с квартирой состоит из 8 ключевых шагов:

1 шаг. Начало: для покупателя – поиск объекта (оценка своих финансовых возможностей, если нужно – предварительное одобрение ипотеки, поиск подходящего варианта), для продавца – публикация объявления (определение рыночной цены, проверка всех документов на квартиру: свежая выписка из ЕГРН, отсутствие обременений, законность перепланировок).

Опции: определение критериев срочности, решение о привлечении риелтора, подготовка и изучение ключевых условий (цена, сроки, мебель, порядок расчета, фотографии объекта).

2 шаг. Первый контакт: для покупателя и для продавца – переписка и обсуждение.

Опции: стороны уточняют детали, а именно проходят опросники здесь и далее: уточняют причины продажи, сроки, порядок расчета, единственное жилье или нет, а также планируемые дальнейшие шаги, к примеру место жительства продавца после сделки.

3 шаг. Знакомство с объектом: для покупателя и для продавца – осмотр.

Опции (или общие действия): проводится личный или дистанционный осмотр квартиры, который фиксируется на видео. На этом этапе также осуществляется прохождение опросников, допускаются к участию свидетели или доверенные лица.

4 шаг. Переговоры: для покупателя и для продавца – торг и предварительные расчеты.

Опции: стороны согласовывают окончательную цену (возможен дисконт) и условия будущей сделки, обсуждается возможность внесения обеспечительного платежа (задатка).

5 шаг. Юридическая и практическая подготовка. Для покупателя и для продавца – подготовка к сделке.

Опции: проводится углубленная проверка документов и чистоты сделки, оценка дееспособности сторон, опрос соседей и родственников, освидетельствование, приобщаются справки из диспансеров, снятие с регистрационного учета всех проживающих и вывоз вещей.

6 шаг. Основное действие: для покупателя и для продавца – сделка.

Опции: нотариальное удостоверение, видеозапись сделки, свидетели, доверенные лица, прохождение опросников, освидетельствование, дополнительные услуги.

7 шаг. Взаиморасчеты: для покупателя – передача денег, для продавца – получение денег.

Опции: выбор безопасного способа расчета (банковская ячейка, аккредитив, счет эскроу), сам расчет, подписание акта приема-передачи квартиры.

8 шаг. Завершение: для покупателя – заезд, для продавца – выезд.

Опции: фиксируются факт выезда/невыезда, действия сторон.

Совмещение практического плана сделки с юридическими и техническими деталями дает полную картину процесса. Это поможет понять, какие важные действия скрываются за каждым, казалось бы, простым шагом.

Следственный департамент МВД России