

## Курс повышения квалификации

### **«Оказание консультационной и информационной поддержки, проведение разъяснительной и просветительской работы для формирования ответственного финансового поведения граждан»**

*для руководителей, специалистов органов и организаций социального обслуживания и социальной защиты, территориальных органов ПФР, многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг*

По заказу Министерства финансов Российской Федерации в ходе реализации совместного Проекта Российской Федерации и Международного банка реконструкции и развития «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации»

# *Покупка и продажа недвижимости. Покупка*

По заказу Министерства финансов Российской Федерации в ходе реализации совместного Проекта Российской Федерации и Международного банка реконструкции и развития «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации»

# ФИНАНСОВАЯ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТЬ

## при операциях с недвижимостью, оплате жилищно-коммунальных услуг

### Покупка и продажа недвижимости

Потери в случае неудачной сделки очень велики, мошеннических схем в этой сфере много, поэтому к подобной сделке надо подойти с высокой степенью осторожности и осмотрительности, а также подробно изучить все нюансы.

#### Первичный рынок жилья

— это рынок, на котором впервые возникают и оформляются права собственности на недвижимость.

Объектами являются вновь созданные (или создаваемые) и впервые представленные для продажи объекты недвижимости. Правами на реализацию этих объектов обладают: фирмы-застройщики, государство (в лице федеральных, территориальных и местных органов исполнительной власти).

#### Вторичный рынок жилья

— это жилая недвижимость в готовых, полностью построенных домах, на которые права собственности уже оформлены и зарегистрированы в единой базе Росреестра. Это может быть собственность как частных лиц, так и муниципалитета.

Продажа таких объектов осуществляется собственником: в ходе сделки купли-продажи право собственности переходит от продавца к покупателю.

*Риски для покупки недвижимости на первичном и на вторичном рынках различаются!*

# ФИНАНСОВАЯ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТЬ

при операциях с недвижимостью, оплате жилищно-коммунальных услуг

## Покупка жилья на первичном рынке

### ПОКУПКА В СТРОЯЩЕМСЯ ДОМЕ

Фактически, это инвестиции покупателя в строительство дома.

### ПОКУПКА В ГОТОВОМ ДОМЕ

#### Выбрать надежного застройщика

- Изучить историю работы застройщика (как долго на рынке, что построено, как соблюдает сроки строительства, навязывает ли дополнительные услуги).
- Изучить отзывы покупателей.
- Получить от застройщика необходимые документы:
  - ✓ учредительные (устав, свидетельство о

присвоении ОГРН и ИНН), лицензию на строительство (проверить срок действия лицензии);

- ✓ проектную декларацию, копии разрешения на строительство дома и право аренды или собственности на земельный участок.
- Посетить место строительства будущего дома, понаблюдать за ходом строительства или выяснить у жильцов соседних домов, насколько активно идет стройка.

# ФИНАНСОВАЯ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТЬ

## при операциях с недвижимостью, оплате жилищно-коммунальных услуг

### Покупка жилья на первичном рынке

#### Покупка квартиры в строящемся доме возможна по договору долевого участия (ДДУ)

- в договоре застройщик обязуется передать покупателю квартиру после сдачи дома в эксплуатацию;
- сразу после заключения ДДУ квартира в собственность покупателя не передается (потому что дом еще не сдан в эксплуатацию), но ДДУ обязательно регистрируется в Росреестре (ЕГРН), чтобы исключить двойные продажи одного и того же объекта недвижимости;
- оплата производится после получения зарегистрированного Росреестром договора;
- после полной оплаты квартиры необходимо взять у застройщика справку о том, что деньги внесены на счет застройщика в полном объеме;
- после сдачи дома в эксплуатацию застройщик обязан передать документы в Росреестр для регистрации права собственности;
- после сдачи дома в эксплуатацию покупатель должен получить у застройщика Кадастровый паспорт с уникальным номером квартиры, подписать Акт приема-передачи квартиры получить выписку из ЕГРН о государственной регистрации права собственности.

# ФИНАНСОВАЯ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТЬ

## при операциях с недвижимостью, оплате жилищно-коммунальных услуг

### Покупка жилья на вторичном рынке

**Главное отличие вторичного жилья от первичного – это запись в ЕГРН (Едином государственном реестре недвижимости) о регистрации права собственности на объект.**

#### Меры по минимизации рисков

- запросить в ЕГРН сведения о квартире: кадастровый номер, кадастровую стоимость, площадь квартиры, наличие или отсутствие обременений;
- изучить оригиналы правоустанавливающих бумаг (свидетельство на наследство) или правоподтверждающих бумаг (свидетельство о праве собственности). Нужно помнить, что выдача свидетельств о государственной регистрации права на недвижимость отменена с 15.07.2016 г.;
- узнать все о собственниках недвижимости: наличие/отсутствие наложенного ареста, обременение по ипотеке, отсутствие/наличие задолженности по коммунальным платежам;

- выяснить, зарегистрированы ли в квартире несовершеннолетние или недееспособные;
- запросите список всех, кто был зарегистрирован в квартире на момент совершения приватизации, за полгода до продажи жилья (не выписали ли несовершеннолетних и недееспособных в срочном порядке). Запросить нотариальный отказ от приватизации от тех, кто в ней не участвовал;
- потребовать нотариально заверенный документ о согласии супруга на продажу жилья;
- поговорить с соседями о том, хорошо ли отапливается дом, надо ли менять водонагреватель, газовую плиту, требуется ли капитальный ремонт полов, перекрытий, канализации, батарей, сантехники и т.д.

*Нельзя подписывать Акт приема-передачи квартиры до момента ее фактической передачи и осмотра!*

# ФИНАНСОВАЯ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТЬ

## при операциях с недвижимостью, оплате жилищно-коммунальных услуг

### Покупка жилья на вторичном рынке

#### Где искать полезную информацию о недвижимости

Для сбора информации можно использовать следующие открытые источники:

- <https://www.reestr-zalogov.ru> (информация о залоговом имуществе);
- <https://fssprus.ru> (информация о наличии исполнительного производства);
- <https://sudact.ru> (содержатся все опубликованные судебные документы).

Полезные результаты может дать простой поиск в интернете: отзывы о риелторе, о собственнике, о самом объекте недвижимости.

# ФИНАНСОВАЯ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТЬ

## при операциях с недвижимостью, оплате жилищно-коммунальных услуг

### Покупка жилья на вторичном рынке

#### Когда проявить ОСОБУЮ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТЬ (или совсем отказаться от сделки)

- слишком низкая цена на выбранный объект недвижимости;
- жилье продается по доверенности. Необходимо было проверять подлинность доверенности на сайте Федеральной Нотариальной палаты (<http://reestr-dover.ru/>);
- предыдущие владельцы при покупке использовали материнский капитал;
- покупка ипотечного жилья (если ипотека не была погашена);
- в квартире были ранее прописаны лица, которые могут претендовать на нее и сейчас (несовершеннолетние, недееспособные,

отбывающие наказание в местах лишения свободы);

- продавец создает ажиотаж («у меня есть еще покупатель, если аванс не внесете сегодня»), использует другие формы психологического давления;
- странные способы оплаты (например, оформление аккредитива для расчета на третье лицо);
- проблемы с получением справки от продавца об отсутствии учета в наркологических/психиатрических учреждениях.



# *Покупка и продажа недвижимости. Покупка в ипотеку*

По заказу Министерства финансов Российской Федерации в ходе реализации совместного Проекта Российской Федерации и Международного банка реконструкции и развития «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации»

# ФИНАНСОВАЯ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТЬ

## при операциях с недвижимостью, оплате жилищно-коммунальных услуг

### Покупка жилья в ипотеку

При ипотечном кредитовании приобретаемая недвижимость оформляется в ипотеку (в залог) банку как гарантия возврата кредита (на недвижимое имущество накладывается обременение).

- Обременение (залог) недвижимости подлежит обязательной государственной регистрации в Росреестре.
- Залог недвижимости не лишает собственника права на распоряжение недвижимостью, в том числе права на отчуждение (продажу).
- Для того, чтобы снять обременение с недвижимости, заемщик должен полностью погасить ипотечный кредит, включая предусмотренные в договоре проценты и штрафные санкции. После погашения кредита залогодатель (заемщик) должен

обратиться к банку (залогодержателю) с требованием о совместной подаче заявления о снятии обременения с приобретенной в ипотеку квартиры. Заявление подается по месту расположения объекта.

- Если заемщик полностью не погасит кредитные обязательства, он лишается права распоряжаться жилой собственностью без согласия банка-кредитора, а квартира подлежит реализации с публичных торгов или через процедуру аукциона для компенсации затрат банка;
- В современных условиях возможно оформление электронной закладной на недвижимость.

*Лишить заемщика жилья, приобретенного в ипотеку, можно только по решению суда.*

*Ипотечное жилье можно быть передано банку в уплату долга, даже если оно единственное (ч. 1 ст. 446 ГПК Российской Федерации).*

# ФИНАНСОВАЯ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТЬ

## при операциях с недвижимостью, оплате жилищно-коммунальных услуг

### Продажа жилья с невыплаченной ипотекой

Должник может продать залоговую квартиру, выплатить кредит и получить оставшиеся после выплаты кредита денежные средства.

Но даже в процессе продажи заложенного имущества заемщик не освобождается от исполнения обязательств по кредитному договору. Если должник не вносит в банк закрепленные в кредитном договоре платежи в течение трех месяцев, то банк имеет право обратиться в суд для их взыскания.

Заложенное жилье может быть реализовано залогодателем только с согласия залогодержателя, то есть банка.

Сделка купли-продажи должна быть оформлена в банке, у которого квартира находится в залоге.

# ФИНАНСОВАЯ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТЬ

## при операциях с недвижимостью, оплате жилищно-коммунальных услуг

### Меры по минимизации рисков при ипотечном кредитовании

Выбирать срок кредитования, при котором ежемесячные платежи будут наиболее комфортными даже в случае финансовых проблем. При этом всегда можно погашать кредит досрочно (условие досрочного погашения должно быть прописано в договоре).

Если финансовые трудности не позволяют осуществлять платежи по ипотеке, то:

- есть однократное право на ипотечные каникулы — на срок до 6 месяцев можно приостановить платежи по кредиту или уменьшить их (ст. 6.1-1 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»);
- договориться с банком о реструктуризации кредита.

*Дополнительные материалы о том, как следует действовать в случае финансовых затруднений, можно найти в листовке Подпроекта «Жилфин» «Просрочка по ипотечному кредиту».*

# *Покупка и продажа недвижимости. Продажа*

По заказу Министерства финансов Российской Федерации в ходе реализации совместного Проекта Российской Федерации и Международного банка реконструкции и развития «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации»

# ФИНАНСОВАЯ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТЬ

при операциях с недвижимостью, оплате жилищно-коммунальных услуг

## Как грамотно продать квартиру

**Основной риск для продавца — недополучении или неполучении денег за свою недвижимость.**

Необходимо организовать безопасную передачу оговоренной суммы.

Можно воспользоваться:

- банковскими ячейками;
- Аккредитивом;
- сервисом безопасных расчетов Сбербанка, аналогичными сервисами других банков, при наличии;
- провести расчет через депозит нотариуса.

Общее правило — внимательно изучать документы и спрашивать сотрудников банков и нотариуса о непонятных моментах.

# ФИНАНСОВАЯ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТЬ

## при операциях с недвижимостью, оплате жилищно-коммунальных услуг

### Как грамотно продать квартиру

**Если квартира находится в долевой собственности, либо продается комната в коммунальной квартире.**

Продавец в обязательном порядке должен предложить выкупить свою долю другим участникам долевой собственности.

- Преимущественное право покупки доли квартиры регулируется ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации. Если это право было нарушено, то совладелец в течение трех месяцев может потребовать через суд перевода на него всех прав и обязанностей покупателя.

Только в случае отказа соседей от выкупа доли, продавец имеет право продать ее на открытом рынке стороннему покупателю.

- Предложение выкупа доли в квартире для совладельцев должно содержать те же условия (цену), которые будут предлагаться всем остальным покупателям. Иначе совладельцы могут оспорить эту сделку на законных основаниях.

Оповестить других собственников о намерении продать долю в квартире и об их преимущественном праве ее купить необходимо письменно, путем отправки им заказного письма с уведомлением о вручении.

Если совладельцы квартиры готовы выкупить долю, они должны это сделать в течение тридцати дней. Отсутствие ответа в течение этого срока понимается как отказ от выкупа.

# ФИНАНСОВАЯ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТЬ

## при операциях с недвижимостью, оплате жилищно-коммунальных услуг

### Как грамотно продать квартиру

#### Основные правила безопасности

- В договоре указывать действительную сумму сделки.
- Писать расписки только на те деньги, которые продавец получил.
- Не давать номер банковской карты до подписания договора задатка (аванса) за квартиру. Никогда не сообщать другие реквизиты карты, например, CVV- (CVC)-коды.



# *Наследственные вопросы, дарение*

По заказу Министерства финансов Российской Федерации в ходе реализации совместного Проекта Российской Федерации и Международного банка реконструкции и развития «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации»

# ФИНАНСОВАЯ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТЬ

## при операциях с недвижимостью, оплате жилищно-коммунальных услуг

### Наследование и дарение недвижимости

	ДАРСТВЕННАЯ	ЗАВЕЩАНИЕ
Правовое регулирование	гл. 32 ГК Российской Федерации	гл. 62 ГК Российской Федерации
Стороны сделки (договора)	Даритель, одаряемое лицо.	Наследодатель.
Особенности сделки	Должны присутствовать даритель и одаряемый. Возможен отказ от дара.	Наследники могут не знать о завещании. Возможен отказ от наследства после открытия наследства.
Сроки вступления в права	Сразу после регистрации договора дарения (подаренного имущества).	Наследник может вступить в права наследования только через полгода после смерти завещателя.
Возможность изменения или отмены	Дарственную нельзя изменить или внести в нее правки. Она может быть аннулирована только в судебном порядке.	Наследодатель имеет право изменять, отменять или составлять новые завещания, столько раз сколько посчитает нужным. Действительным будет считаться тот документ, который был составлен последним.
Налоги	Если гражданин не приходится близким родственником дарителя, для него предусмотрен налог с получения имущества в дар в размере 13% от рыночной стоимости имущества.	Плата за свидетельство о вступлении в наследство зависит от степени родства и стоимости наследуемого имущества.
Форма договора	Если объектом дарения является недвижимое имущество, договор обязательно составляется в письменной форме и подлежит государственной регистрации. Нотариальное удостоверение договора дарения требуется в обязательном порядке, если в квартире несколько собственников и когда дарится именно доля, а не квартира целиком.	Завещание обязательно составляется у нотариуса.
Срок оформления	Сделка регистрируется в Росреестре в течение 10 дней.	Завещание оформляется в день обращения к нотариусу.

# *Аренда недвижимости*

По заказу Министерства финансов Российской Федерации в ходе реализации совместного Проекта Российской Федерации и Международного банка реконструкции и развития «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации»

# ФИНАНСОВАЯ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТЬ

## при операциях с недвижимостью, оплате жилищно-коммунальных услуг

### Аренда недвижимости

#### Меры по минимизации рисков

Составлять:

- договор найма (аренды);
- акт приемки-передачи арендуемого имущества.

Доход в виде платы за аренду, получаемый собственником, облагается налогом (НДФЛ в размере 13%).

Чтобы снизить расходы, собственник недвижимости может зарегистрироваться как индивидуальный предприниматель или получить статус самозанятого.

*Аренда – это риск для обеих сторон!*

*Подробные материалы об аренде квартиры как для покупателя, так и для продавца содержатся в брошюре Подпроекта «Аренда недвижимости».*

# ФИНАНСОВАЯ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТЬ

## при операциях с недвижимостью, оплате жилищно-коммунальных услуг

### Аренда недвижимости

В договоре аренды должны быть зафиксированы:

- объект найма — тип жилого помещения (квартира, дом, комната), его месторасположение. Должны обязательно присутствовать данные свидетельства о собственности, кадастровый номер и пр. срок аренды;
- условия оплаты (наличными деньгами, переводом на банковский счет) и срок оплаты аренды;
- порядок оплаты коммунальных платежей, услуг провайдера Интернет и пр.;
- если сдается комната в коммунальной квартире, то в договор стоит внести пункты об условиях пользования общим имуществом коммунальной квартиры (кухня, коридор, санузел и т.п.);
- ответственность арендатора (за повреждение имущества, подтопление соседей и пр.), указать, кто производит текущий ремонт, кто устраняет аварии в инженерных сетях;
- условия досрочного расторжения договора;
- условия изменения арендной платы;
- указать сроки посещения арендодателем своей недвижимости;
- разрешение или запрет на содержание домашних питомцев; разрешение или запрет на субаренду.

*Аренда – это риск для обеих сторон!*

# ФИНАНСОВАЯ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТЬ

## при операциях с недвижимостью, оплате жилищно-коммунальных услуг

### Аренда недвижимости

#### ВАЖНО!

- Если собственников несколько, то в договоре потребуются подписи всех совершеннолетних собственников (и опекунов несовершеннолетних).
- Перед заключением договора аренды арендатору стоит удостовериться, что нет задолженностей по коммунальным платежам.
- Арендатору стоит заказать выписку из Росреестра на объект недвижимости — по ней можно проверить список собственников, историю жилого помещения (не находится ли оно в обременении или под арестом).
- Если жилье сдается в аренду по доверенности, на сайте Федеральной нотариальной палаты («Реестр доверенностей») можно проверить, не отозвана ли доверенность.
- При заключении договор аренды надо обязательно подписать двусторонний акт передачи помещения. В нем описываются все важные характеристики жилья: состояние ремонта, бытовой техники, мебели. Акт сдачи-приемки жилого помещения необходим, чтобы можно было избежать необоснованных претензий и урегулировать претензии по действительно испорченным вещам.

*Аренда – это риск для обеих сторон!*

# *Владение недвижимостью*

По заказу Министерства финансов Российской Федерации в ходе реализации совместного Проекта Российской Федерации и Международного банка реконструкции и развития «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации»

# ФИНАНСОВАЯ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТЬ

## при операциях с недвижимостью, оплате жилищно-коммунальных услуг

### Владение недвижимостью

Владелец недвижимости имеет право:

- проживать в собственности, продавать ее, сдавать в аренду;
- использовать жилое помещение для предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает интересы других лиц;
- на получение качественных коммунальных услуг, а также проведение своевременного капитального ремонта.

Владелец обязан вносить своевременную плату за жилищно-коммунальные услуги, а также уплачивать налоги при продаже квартиры и налог на имущество.

Задержки платежей за ЖКУ могут привести к начислению пени, отключению горячей воды, газа, электричества, а также повлечь судебные разбирательства. В некоторых случаях должник может быть выселен из квартиры.



# ФИНАНСОВАЯ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТЬ

## при операциях с недвижимостью, оплате жилищно-коммунальных услуг

### Предоставление жилищно-коммунальных услуг

- Региональные стандарты оплаты жилья и коммунальных услуг устанавливаются правительством Российской Федерации ежегодно.
- Тарифы на жилищные услуги (уборка внутридомовой территории, двора, обслуживание мусоропровода, текущий и капитальный ремонты, управление жилищным фондом и пр.) самостоятельно устанавливают собственники жилых помещений, выбравшие форму управления своим домом.
- Федеральным законодательством установлено, что пересмотр или изменение цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги может осуществляться не чаще одного раза в год.
- В квитанции на оплату ЖКУ (платежки) указаны все расходы на жилищные и коммунальные услуги. Содержание платежки и примерная форма утверждается приказом Министерства Строительства и Жилищно-Коммунального Хозяйства Российской Федерации (от 29.12.2014 N 924/пр «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению»).
- Управляющие компании и жилищно-коммунальные сервисы могут использовать немного отличающуюся по форме платежку.

# ФИНАНСОВАЯ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТЬ

## при операциях с недвижимостью, оплате жилищно-коммунальных услуг

### Пути снижения расходов на оплату ЖКУ

- **Личное экономное потребление:** использование счетчиков индивидуального потребления (вода, тепло, газ), энергосберегающих ламп, бытовой техники класса «А», выключение электроприборов от пассивного потребления.
- **Внутридомовое экономное потребление:** установка энергосберегающих ламп в подъезде с датчиками движения, наличие счетчиков внутридомового потребления, устранение теплопотерь. Обязанность по устранению имеющихся энерго- и теплопотерь лежит на управляющей компании или правлении ТСЖ.
- **Экономия на навязанных/ не оказанных/ оказанных, но ненадлежащего качества услугах:** к навязываемым услугам можно отнести: услуги по страхованию, оплате консьержа, охраны, видеонаблюдения, озеленения и благоустройству придомовой территории. Решение об оплате консьержа, охраны и прочего принимают собственники на общем собрании. При необходимости следует подать исковое заявление в суд об исключении навязанной услуги из квитанции на оплату ЖКХ. Необходимо требовать перерасчет за услуги, которые не оказываются или оказываются ненадлежащего качества.
- **Экономия на использовании внутридомового имущества:** полученные от аренды общедомового имущества (технические этажи, чердаки и пр.) средства можно пустить на общедомовые нужды, а также на платежи на капитальный ремонт.
- **Экономия посредством мер господдержки:** при наличии сложной финансовой ситуации необходимо обращаться за предоставлением субсидий и компенсаций на услуги ЖКХ.

*Подробнее о начислении и оплате жилищно-коммунальных услуг, конфликтах, касающихся ЖКУ и пр. можно почитать в брошюрах «Ваша платежка» «Задолженности за услуги ЖКХ и субсидии» Подпроекта «Жилфин».*

# ФИНАНСОВАЯ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТЬ

## при операциях с недвижимостью, оплате жилищно-коммунальных услуг

### Управление жилой недвижимостью

#### Способы управления недвижимостью

1. Управление собственниками помещений объекта недвижимости.
2. Управление специализированной организацией (управляющей компанией).
3. Управление товариществом собственников жилья либо потребительским кооперативом.

Решение по способу управления должно быть принято на общем собрании жильцов большинством не менее двух третей от общего числа голосов.

Решение общего собрания является обязательным для всех собственников помещений объекта недвижимости.

*Каждый способ имеет свои достоинства и недостатки!*

# ФИНАНСОВАЯ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТЬ

## при операциях с недвижимостью, оплате жилищно-коммунальных услуг

### Управление жилой недвижимостью

#### Типичные способы «отъема денег у населения» недобросовестными УК

- **Использование общедомового имущества и придомовой территории.** По закону УК не может предоставлять общедомовое имущество в пользование юридическим лицам на безвозмездной основе.
- **УК не рассчитывается (или делает это с большим опозданием) с поставщиками услуг.** УК задерживает оплату за своевременно оказанные услуги и «раскидывает» штрафы и пени на потребителей.
- **Завышенная оплата общедомовых нужд.** В каждом доме должны быть общедомовые счетчики на коммунальные услуги. Некоторые УК показывают завышенные показания, либо вообще производят расчет не из показаний счетчиков, а из расчета нормативов.
- **Завышение сметы на текущий ремонт общедомового имущества (в т.ч. внутридомовых сетей).** Собственники вправе требовать смету на работы.
- **УК выставляет в счете отдельной строкой услуги, которые уже включены в стоимость других услуг.** Чаще всего таким образом пытаются собрать повторно плату за услуги, которые относятся к оплате содержания общедомового имущества.
- **Навязанные услуги.** Дополнительные услуги ( охрана, консьерж, видеонаблюдение и иные) должны выставляться в виде отдельных счетов. При внесении этих (добровольных) услуг в общую платежку их неоплата влечет общую задолженность по квартплате в целом. А это уже лишает собственника возможности на субсидию и компенсацию на услуги ЖКХ.

*Подробные материалы содержатся в брошюрах «Управление жилой недвижимостью» «Капитальный ремонт и расселение» Подпроекта Жилфин.*

# *Мошенничества в сфере недвижимости*

По заказу Министерства финансов Российской Федерации в ходе реализации совместного Проекта Российской Федерации и Международного банка реконструкции и развития «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации»

# ФИНАНСОВАЯ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТЬ

## при операциях с недвижимостью, оплате жилищно-коммунальных услуг

### Мошенничества в сфере недвижимости

На первичном рынке жилья мошенничества связаны с недобросовестным застройщиком.  
Необходимо:

- проверять репутацию застройщика;
- проверять имеющиеся у застройщика разрешения на строительство;
- обратить внимание, на какой земле будет или уже начал строиться дом. В разрешительных документах должен быть указан тип земли — «для жилой застройки».

Договор участия в долевом строительстве — единственный документ, имеющий при данной сделке юридическую силу, поэтому, если застройщик затягивает процесс подписания договора, это может быть признаком недобросовестности.

Распространенным видом мошенничества является **двойная продажа одной и то же квартиры**. Двойная продажа вскроется при регистрации договора долевого участия в Росреестре. **Единственный способ разрешения проблемы — обращение в суд.**

Встречается нарушение указанных в договоре характеристик жилплощади: значительное изменение общей площади, высоты потолков, уменьшение или увеличение числа комнат и т.п. Все это также может быть поводом для обращения в суд.

# ФИНАНСОВАЯ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТЬ

## при операциях с недвижимостью, оплате жилищно-коммунальных услуг

### Мошенничества в сфере недвижимости

На рынке вторичного жилья мошенничества так или иначе основаны истории «нехорошей квартиры».

- **«Профессиональные соседи».** Как правило, подселяются на правах аренды в коммунальную квартиру, либо в квартиру находящуюся в долевой собственности (выкупив или не выкупив долю) и создают невыносимые условия для других проживающих, вынуждая их либо продать свою долю по заниженной цене, либо выкупить «нехорошую долю» по завышенной.
- **Махинации с задатком при продаже квартиры.** Мошенники создают такие условия, что сделка срывается по вине покупателя и задаток остаётся у продавца, либо продавец скрывается с задатком.
- **Продажа квартиры с обременениями, находящейся в залоге, под арестом.**
- **Оспаривание продавцом (или иными лицами, имеющими на это права) уже совершенной сделки.** Как правило, при этом суд встает на сторону истца, права которого нарушены. Оспорить сделку может бывший собственник жилья на том основании, что на момент совершения сделки он не осознавал свои действия (является недееспособным или ограниченно дееспособным, был в состоянии алкогольного или наркотического опьянения, психически болен, является одиноким стариком и страдает старческой деменцией и пр.). Также оспорить сделку могут внезапно появившиеся наследники, родственники, чьи права были нарушены при приватизации, несовершеннолетние дети, которых выписали из квартиры перед продажей.

Особый вид сделок по купле-продаже недвижимости, которые можно оспорить — те, в которых проданная квартира была приобретена на материнский капитал. Если несовершеннолетние дети не были наделены долями, органы опеки или прокуратура могут при обнаружении данного факта признать недействительными все последующие сделки с данной недвижимостью.

# ФИНАНСОВАЯ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТЬ

## при операциях с недвижимостью, оплате жилищно-коммунальных услуг

### Мошенничества в сфере недвижимости

Чтобы обезопасить себя от мошенников:

- нельзя принимать поспешных решений, особенно если предложение кажется очень выгодным. Низкая цена на объект недвижимости должна насторожить покупателя;
- если на протяжении последних трех лет право собственности на объект переходило более двух раз, то от покупки лучше отказаться.

Чтобы убедиться в «чистоте» квартиры, необходимо запросить у продавца жилья **справку о переходе прав в отношении приобретаемого жилья**. Эта справка прояснит цепочку сделок и основание для перехода прав.

Такую справку может получить исключительно собственник объекта недвижимости в территориальных органах Росреестра.



## Курс повышения квалификации подготовлен в процессе реализации контракта № FEFLP/QCBS-4.21

«Содействие формированию ответственного финансового поведения граждан путем распространения результатов Проекта с использованием потенциала органов и организаций социального обслуживания и социальной защиты населения, территориальных органов Пенсионного фонда Российской Федерации и многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг»

Проект «Содействие повышению уровня финансовой грамотности и развитию финансового образования в Российской Федерации»