



чество случаев двойных пересдач, сделок с фальшивыми документами снижается», — отмечает госпожа Жукова. Схема работает следующим образом: мошенник арендует квартиру эконом-класса, подделывает документы и снова выставляет ее на рынок по заниженной цене. «С каждого откликнувшегося жильца мошенник берет оплату за месяц и залог. Затем под разными благовидными предложениями просит арендаторов подождать несколько дней и исчезает с деньгами. Настоящий владелец квартиры даже не подозревает, что произошло», — описывает Мария Жукова. Субаренда по поддельным документам тоже распространена.

Еще один вариант использования поддельных документов — заключение фиктивного договора. «Его заключают, выдают арендатору ключи от

сайте с „собственником“, тот предлагает перейти в мессенджер, где меняет ссылку для оплаты — по ней деньги уходят мошеннику», — приводит пример Оксана Полякова. «Не оплачивайте жилье, переходя по ссылке. Вообще не переводите предоплату незнакомым людям», — наставляет она.

Как арендовать безопасно

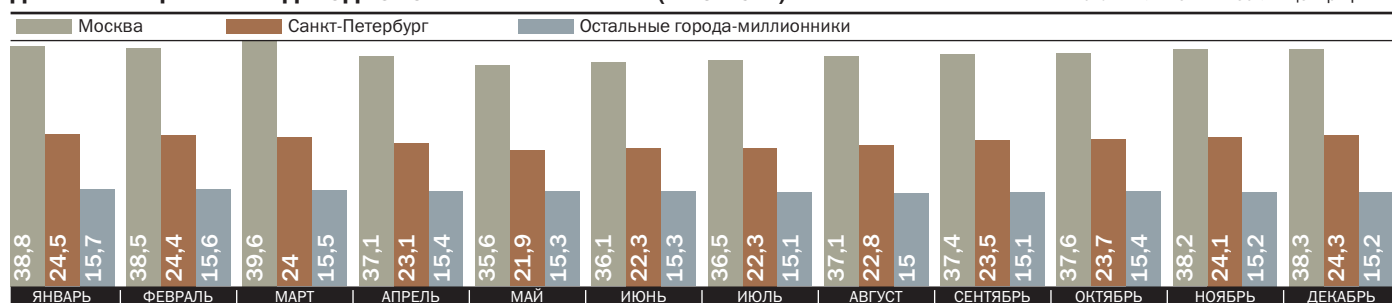
Нужно обращаться в проверенные компании с устойчивой репутацией на рынке. Это может быть дороже — на стоимость услуг риэлтора, которая составляет от 20% до 100% стоимости месячной аренды, или и на комиссию, и по размеру регулярного арендного платежа. Но таким образом точно можно избежать перечисленных проблем.

Вероника Янушкевич перечислила признаки надежной аренды: «Личная безопасность при совершении сделки или при осмотре квартиры; защита интересов арендатора в официальном договоре и сохранение его условий на весь срок действия; регистрация в арендуемом жилье; мгновенная реакция при поломке бытовой техники в съемной квартире; электронный денежный оборот». Но жилья, которое можно снять в Москве, руководствуясь этим списком, немного. Тем, кто ищет квартиру самостоятельно, необходимо соблюдать простые правила: не вносить предоплату; внимательно проверять документы — паспорт собственника, правоустанавливающие на квартиру (свидетельство о собственности); заключать договор; все операции с наличными деньгами оформлять в виде расписок. «Если на сделке предлагают копии или ламинированные документы, это повод проявить осторожность и запросить дополнительные документы — выписку из домовой книги, оплаченные квитанции за три последних месяца, поговорить с соседями», — предупреждает Мария Жукова, напоминая, что все денежные расчеты с собственником и агентом осуществляются непосредственно в момент заключения договора и передачи ключей, а не заранее.

Руководитель направления «коммерческие споры» юридической фирмы «Рустам Курмаев и партнеры» Василий Малинин рекомендует собрать как можно больше информации об арендодателе и квартире. «Выписка из ЕГРН может дать много информации — о собственнике, обременениях, перепланировках, которые могут уберечь от преждевременного выселения из квартиры», — говорит юрист. Выписку можно получить, воспользовавшись одним из соответствующих сервисов в интернете, услуга обойдется в 500 руб. Если нет времени заниматься этим самостоятельно, имеет смысл обратиться к риэлтору ●

ДИНАМИКА ЦЕНЫ АРЕНДЫ ОДНОКОМНАТНЫХ КВАРТИР (ТЫС. РУБ.)*

Источник: Аналитический центр ЦИАН.



*Средняя цена по вновь размещаемым объявлениям.

час используют онлайн-платформы, агрегирующие предложения и запросы и арендаторов, и арендодателей. Но структурно рынок практически не изменился. Сделки с собственниками не стали более защищенными для арендаторов — большинство заключается устно или на основании формального договора», — говорит директор подразделения «Арендное жилье» ДОМ.РФ Вероника Янушкевич. По словам заместителя директора департамента аренды квартир «Инком-Недвижимость» Оксаны Поляковой, это связано с тем, что мошенники и аферисты тоже оттачивают навыки. «Сегодня фокус мошеннических схем в основном на мелком обмане и серьезных преступлениях онлайн. Это стало особенно заметно в период карантинных ограничений. За время первой волны самоизоляции случаи мошенничества с противозаконным использованием бренда известных риэлторских компаний участились в пять раз по сравнению с данными за предыдущие 12 месяцев», — говорит госпожа Полякова. За весь 2020 год число жалоб граждан, обманутых аферистами, притворившимися агентами известной компании, в три раза превысило показатель 2019 года.

Как работают мошенники

15–20 лет назад на обмане в сфере аренды жилья зарабатывали информационные агентства. Они продавали списки

адресов, по которым якобы сдается жилье. «Предполагалось, что покупатель „базы“ ездит по ним самостоятельно. Адреса не имели ничего общего с реальным предложением: жилье или было уже сдано, или его не собирались сдавать, или его вообще не было», — напоминает Оксана Полякова. Альтернативный вариант работы информационных агентств — привлекать потенциальных арендаторов в офис. Чаще всего офисы снимали вблизи вокзалов, чтобы охватить больше приезжих. «Посетителям подтверждали наличие интересующего лота, звонили собственнику, передавали трубку арендатору, и он договаривался о встрече. Обычно ее назначили после работы. С арендатором заключали договор», — рассказала госпожа Полякова. Съездив впустую в удаленный от центра район, арендатор не мог пожаловаться в агентство и ждал до утра, где ему объясняли, что собственник внезапно передумал, но агентство выполнило обязательства согласно договору, предоставило сведения.

По словам управляющего директора «Миэль» Марии Жуковой, информационные агентства есть и сейчас. Они готовы искать жилье, взяв предоплату, затем исчезают. За минувшие 10–15 лет удалось существенно снизить количество сделок с поддельными документами. «Финансовая грамотность потенциальных арендаторов выросла, коли-

квартиры, а перед заселением меняют замки», — продолжает госпожа Жукова.

Современные мошеннические схемы использовались и раньше. Например, один из вариантов обмана со стороны собственника квартиры — выселение арендатора по надуманному поводу. В этом случае недобросовестный владелец квартиры предъявляет надуманные претензии, чтобы выселить съемщика без возврата залоговой стоимости, а иногда и до истечения первого месяца аренды. В профильных группах в социальных сетях регулярно появляются посты о подобных происшествиях с целью предупредить остальных. Еще один возможный вариант, на котором можно потерять деньги, не получив съемное жилье, — снять на длительный срок квартиру, сданную посуточно. По словам риэлторов, застраховаться от таких случаев труднее всего, потому что их сложно распознать в момент заключения сделки. Если есть расписка о передаче денег или договор, можно идти в полицию. Но из-за неочевидного результата разбирательства и срочной необходимости в жилье пострадавшим арендаторам чаще всего некогда этим заниматься.

Главное технологическое достижение мошенников заключается в использовании неправильных ссылок для оплаты. «Арендатор нашел привлекательное объявление, общается на