

«НАСЛЕДНИКИ» С БОЛЬШОЙ ДОРОГИ

Если вы собрались приобретать квартиру, будьте внимательны: рынок недвижимости в столице давно уже стал областью рискованной коммерции. Сегодня в судах Москвы находятся десятки уголовных дел, связанных с куплей-продажей жилья. Причем обманутыми на сотни тысяч долларов нередко становятся абсолютно законопослушные граждане.

КТО В ТЕРЕМЕ ЖИВЕТ?

Эта детективная сага началась с обычного заявления в милицию. Гражданка Тужилина пришла сообщить о странном исчезновении своего сожителя Васильева. Тот сдавал квартиру на Нагатинской улице, а жил у нее в Чертанове. И в один прекрасный день, не сказав никому ни слова, мужчина исчез.

А через несколько дней в дверь к Тужилиной позвонили два смуглолицых незнакомца: «Нам нужен паспорт вашего друга. У него проблемы с наркотиками, ему придется продать квартиру». Паспорт сообразительная дама не дала: «А пусть он сам об этом попросит».

Уже на следующий день раздался звонок сожителя. Васильев подтвердил свое намерение, но на вопросы, где находится и что делает, говорил уклончиво и невнятно. Хорошие, мол, люди приютили... Однако и люди рассекречиваться не желали. На телефонном определителе Тужилиной вместо цифр загорались прочерки. И тогда дама поспешила в милицию.

Оперативники тут же выставили во всех паспортных столах так называемые сторожевики - уведомление о запрете каких бы то ни было сделок с квартирой Васильева. А заодно сделали запрос на телефонную станцию по поводу таинственных звонков. Выяснилось, что в квартиру Тужилиной звонили с мобильного телефона... из Орехово-Зуевского района Московской области. Теперь сыщики были уверены, что имеют дело с мошенниками.

А в одно прекрасное утро к нам пожаловал некий адвокат, - рассказывает сотрудник уголовного розыска УВД ЮАО Валерий Шкарупа. - Он заявил, что представляет интересы Васильева. Адвокат стал рассуждать о нарушении законов и потребовал убрать «сторожевики». Его клиент, дескать, желает совершить сделку с недвижимостью... Адвоката мы успокоили: никаких проблем, нам Васильев нужен по пустяковому вопросу, связанному с пропиской. Пусть сам придет - дело секундное.

Адвокат с чувством исполненного долга отбыл восвояси, пообещав на следующий день доставить гражданина Васильева. И действительно на другой день в кабинет Шкарупы в сопровождении цыганки вошел слегка помятый хозяин той самой квартиры.

Поначалу он утверждал, что с ним все в порядке, - продолжает рассказ Валерий Григорьевич. - Тогда под каким-то предлогом мы вывели его в другую комнату, налили крепкого чая, успокоили, заверив, что он в полной безопасности. И только после этого Васильева провело. Он буквально упал нам в ноги и стал умолять: ребята, спасите, меня похитили ради квартиры...

Выяснилось, что в Подмосковье его вывезли какие-то цыгане. Живет он вместе с еще тремя такими же, как он, бедолагами. Есть им не дают, держат взаперти в тесной комнатенке, а на день выдают литр водки и немного черного хлеба. Васильев пожаловался, что даже не знает, сколько дней находится в плену. Время для него остановилось в момент пленения.

В тот же вечер мы нагрянули в Орехово-Зуево, - вспоминает сыщик Андрей Кузнецов. - То, что мы там увидели, трудно передать словами. Почти потерявшие разум от принудительного пьянства люди не могли даже вспомнить свои имена, адреса, обстоятельства похищения. Лишь

позже, через несколько дней, они начали давать показания. Кстати, один из них успел стать «молодоженом». Его, естественно, без всякого ведома женили на одной из цыганок. Нетрудно догадаться, что квартиру молодожена никто покупать не собирался. Его бы просто отравили и тихо похоронили, а жилье «в полном соответствии с законом» перешло бы по наследству к «жене».

ОДИН УДАР - И «В ШОКОЛАДЕ»

Дальнейшая судьба участников этой истории сложилась по-разному. Васильев взялся за ум, нашел работу, время от времени заходит к сыщикам и благодарит за «второе рождение». Другой мужчина, у которого уже успели переоформить квартиру, тоже встал на ноги. Сделку с его жильем усилиями сотрудников милиции удалось признать недействительной. Он вернулся в свой дом, бросил пить, начал нормальную жизнь. Увы, двое других похищенных так и не оправались от случившегося.

Третий потерявший, Царьков, за-

бил себя. Большинство совершает такие сделки, если совершает вообще, один раз в жизни. Мало у кого есть опыт в этой области. Не многие способны разобраться в хитросплетениях законов, выяснить подлинность тех или иных документов.

Недавно сотрудники уголовного розыска занимались любопытным делом. В милицию обратилась прямая наследница - дочь умершего владельца квартиры на Каспийской улице. Наследница неожиданно выяснила, что на жилье отца претендует неизвестная ей дама, называющая себя вдовой...

Дочь не слышала от отца, чтобы тот собирался жениться. Началось судебное разбирательство. Каково же было удивление судьи и истицы, когда они установили, что покойник официально оформил отношения с «женой» через двадцать дней после собственной кончины. Причем брак был зарегистрирован в Тульской области, где хозяин спорной квартиры не был ни разу в жизни.

И все-таки перечисленные выше случаи далеко не самые сложные и бесперспективные. Гораздо хуже,

они первыми узнают о смерти жильцов, немедленно сообщают своим хозяевам об освобождающемся жилье.

Недавно к нам обратились наследники умершего хозяина «двушки» в Битце, - говорит Валерий Шкарупа. - Выяснилось, что жилье продано через десять дней после похорон. И самое интересное, что в купчей стояла подпись самого покойника... Когда стали проверять документы - снова удивились. Бланк нотариуса, удостоверяющий подлинность сделки, был с голограммой, защитными водяными знаками и прочими атрибутами. Только потом стало ясно, что он поддельный. Но и это не все. Квартира была уже перепродана. И ее нынешние хозяева по существу являлись добросовестными покупателями.

Очень важно успеть разоблачить махинаторов на этапе «покупки» жилья так называемым буфером. Кто такой буфер - поясню на схеме. Сначала мошенники подделывают документы и совершают сделку от имени реального хозяина с «буфером». Это виртуальный покупатель, член той же шайки. Ему, естественно, денег никто не платит. Он существует лишь для того, чтобы «отмыть» сделку. Как только она совершается, «буфер» тут же продает квартиру уже настоящему добропорядочному владельцу.

Такие «буферы» есть в каждой группе. Недавно Шкарупа и его коллеги задержали девушку, которая за последние шесть лет сменила 10 квартир в Москве. Причем не самых дешевых. Она нигде не работает, живет на съемных квартирах. Даже найти ее было непросто.

Но с реальными «буферами» бороться все же можно. Гораздо хуже бывает, когда и они оказываются миражом. Однажды, расследуя обстоятельства очередной аферы в районе Борисовских прудов, сыщики вышли на липового наследника трехкомнатной квартиры некоего Виноградова. Он успел увести «трешку» стоимостью \$140 тысяч из-под носа законных хозяев. Но когда Виноградова, работавшего на автобазе, наконец-то нашли, выяснилось, что о сделке он понятия не имеет. Просто он неосмотрительно дал свой паспорт на четыре дня приятелю. Время совершения фиктивной сделки и отсутствия паспорта у его хозяина полностью совпало. Больших трудов стоило наследникам доказать в суде, что уже прошедшая оформление сделка была чистой аферой.

Можно ли избежать обмана? Как говаривал персонаж известного фильма, полной гарантии не дает даже Госстрах. Но некие правила, которые помогут избежать неприятностей, стоит усвоить.

Абсолютное большинство мошенничеств с жильем, - считает Андрей Кузнецов, - могли бы развалиться на самой ранней стадии. Для этого покупатели должны были проявить элементарную любознательность: расспросить у своих будущих соседей о хозяевах приобретаемой квартиры. Ведь порой люди отдают сотни тысяч долларов незнакомцу, который утверждает, что он единственный наследник «горячо любимого дядюшки». Хотя любой из соседей мог бы сказать, что у умершего было две дочери и пятеро внуков...

Не буду вспоминать старую поговорку про сыр в мышеловке, - заканчивает комментарий Андрей Владимирович. - Часто видишь объявления на столбах: срочно продам квартиру. И при этом указывается смешная цена. У нас, мол, такие обстоятельства, срочно продаем, нужны деньги... И многие «ведутся» на старый как мир трюк. А потом выясняется, что, сэкономив \$ 5-7 тысяч, люди теряют все деньги, жилье и приобретают головную боль. Покупателям недвижимости я бы посоветовал иметь дело только с проверенными риэлторскими конторами. Они владеют солидными базами данных и проверяют все сделки так же, как в милиции или налоговой инспекции. И еще один совет. Можно потратить дополнительно \$ 1-2 тысячи и застраховать свою сделку на случай форс-мажора. Уж тогда-то вы точно останетесь при своих интересах, и «мертвые души» в вашем жилье места не найдется.



ПОМОЖЕТ КРЕДИТ ДОВЕРИЯ

В рамках закона «Об общественных пунктах охраны порядка в городе Москве» в столице действует 732 ОПОПа. По мнению одного из разработчиков закона, депутата Мосгордумы Инны Святенко, уже сегодня заметны первые результаты деятельности новых общественных формирований.

Инна Юрьевна, недругов у закона было больше, чем сторонников? Слишком уж долго и бурно он обсуждался...

Дебаты по поводу закона продолжались не дольше, чем обычно. Просто в отличие от наработанной практики мы начали обсуждение параграфов документа еще до внесения его в Думу. И сделали это умышленно. Растормили общество, заставили людей задуматься: вместо того чтобы участковым и общественникам кивать друг на друга, кто к кому должен первым обращаться, не лучше ли организовать нормальное полезное сотрудничество?

Кроме того, закон предусматривает бюджетное финансирование. А принятие таких документов всегда сопряжено с дополнительными согласованиями. Другое дело, что велся разговор по поводу полномочий представителей ОПОПов. Многие опасались вмешательства в личную жизнь граждан.

В стране, где долгие годы самые острые темы обсуждались шепотом на кухне, такие тревоги вполне понятны. Помните крылатую фразу героини Мордюковой из фильма «Бриллиантовая рука» по поводу распространения среди жильцов лотерейных билетов: «Если будет отказываться - отключим газ... Разве таких горе-общественников нет?»

Подобные ситуации сейчас исключены. Жизнь стала другой. В Тверском районе был случай. Пришел к жильцам общественник, буду разбираться». Но пообщались с ним. Больше он людей не тревожит...

Ведь никто не подменяет милицию, не берет на себя выполнение функций представителей закона. Зато теперь у милиционеров не будет таких отговорок: нас не пускают в квартиру, мы не можем найти понятых и т.п. И в борьбе с преступностью, в профилактике терактов члены общественных пунктов будут полезны.

Есть уже примеры?

В том же Таганском районе по инициативе и под контролем членов ОПОПов были отремонтированы видеоканалы, кодовые дверные замки. И сразу же снизилось количество обращений граждан по поводу краж, нападений в подъездах. Результативно действуют ОПОПы в Щукине, в Басманном и Тверском районах...

Но так далеко не везде. У нас как во всем: хороший мэр - красивый ухоженный город. А если пришел на место нерадивый человек, то и толку никакого не будет. Тишина и покой. Я уверена, что постепенно работа наладится, и мы увидим, насколько нужны и важны такие структуры в городе.

Пример из того же Таганского. В подъезде собралась компания подростков. Люди писали письма, ходили на прием в милицию, жаловались во все инстанции на неизвестных хулиганов. Когда же к делу подключились местные общественники, вопрос решился быстро и без подключения милиции. Выяснилось, что собирались там ребята из того же дома. Родители считали, что дети занимаются английским, а те бездельничали по соседству. Правильно говорит мэр: мы живем в одном дворе, а порой не знаем в лицо соседей. В том же Щукине общественники проявили активность, изобретательность. И там летом проходили мини-фестивали, народные гулянья...

Общественные пункты охраны порядка не подменяют собой исполнительную власть. Но, обладая кредитом доверия как со стороны власти, так и у жителей конкретного района, будут выполнять важную и полезную социальную функцию, укреплять взаимодействие между горожанами, органами местного самоуправления и государственными структурами.



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

болел и умер. Другой хозяин «однушки» так и не смог вернуть себе жилье. Мошенники успели несколько раз перепродать его квартиру. Не помогло ни вмешательство суда, ни помощь сотрудников социальных служб, которые выхлопотали одинокому семидесятилетнему старику кров в приюте. Он тоже скоро умер, потеряв не только квартиру, но и веру в справедливость.

Увы, судьба таких обездоленных и обманутых, не умеющих разбираться в законах и постоять за себя людей, сегодня никого не удивляет. По мнению начальника отделения уголовного розыска УВД ЮАО Александра Сергеева, более половины московских бомжей - жертвы аферистов и бандитов, которые специализируются на сделках с недвижимостью. Причем мошенники постоянно совершенствуют способы и схемы, помогающие выснять имена потенциальных жертв, завладевать чужим жильем, получать огромные барыши, обманывая добросовестных покупателей.

Покупка новой квартиры - значительное событие даже для состоятельных людей. Это не приобретение дорогого телевизора или авто-

если мошенники успевают не только незаконно завладеть чужими квадратными метрами, но и перепродать приобретенную собственность дальше. В таких ситуациях добросовестный покупатель, выложивший кругленькую сумму в долларах, будет оспаривать свое право на квартиру в суде. Ведь в случае проигрыша никто ему денег не вернет. А жулики, получив требуемую сумму, немедленно растворяются на бескрайних просторах СНГ. И спросить с них по закону практически нереально. Как говорят о своем бизнесе аферисты: один удар - и «в шоколаде».

ЗАКОННЫЙ БРАК С... ПОКОЙНИКОМ

Опытные оперативники знают, кто обычно дает наводку преступникам. Это не руководители ЕИРЦ или ДЕЗов. Чаще всего в начале цепочки находятся рядовые клерки, «серые мышки», которых и заподозрить-то не в чем: тихие, скромные, но при этом имеющие доступ ко всем базам данных, печатям, служебным бланкам... Они выводят черных маклеров на одиноких стариков, больных и немощных людей, не умеющих и не имеющих сил постоять за