

**Областное бюджетное учреждение  
социального обслуживания  
«Железнодорожный межрайонный  
комплексный центр социального  
обслуживания населения Курской области»**

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



В последнее время ещё более частыми стали случаи совершения мошеннических действий в отношении пожилых граждан.

Несмотря на все предостережения, которые публикуются в СМИ, пожилые люди по-прежнему жестоко обманываются и, в результате, лишаются своего жилья или денежных средств.

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 условиями. В рекламе все выглядит таким образом: пожилой человек, который на склоне лет остался один, может завещать свою квартиру некой фирме в обмен на регулярные денежные выплаты и услуги по оказанию различных видов помощи.

### А что же на самом деле?

Самый распространенный случай:

человек заключает договор пожизненной ренты в обмен на свою квартиру или иную собственность, 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 (или иную собственность). В худшем - когда пожилому человеку помогают ускорить приближение конца. Что касается государства, то им договоры ренты никак не регулируются. Доказать в суде неисполнение условий договора и расторгнуть его пожилому человеку, особенно нуждающемуся в уходе, сложно, а порой невозможно.



## 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. 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 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. 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 или иной собственности. 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. 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 вы продаете недвижимость, внимательно прочтите договор и подписывайте его после того, как все пункты станут Вам понятны;
- 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, поэтому 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. 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, чтобы они ни говорили;
- необходимо 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 беспокойно, 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.
- Не следует вступать в беседу по телефону с незнакомыми абонентами, даже если они называют пожилого человека по имени-отчеству, знают его адрес.
- 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.

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

