

## БЕСХОЗНАЯ КВАРТИРА – ПРИМАНКА ДЛЯ МОШЕННИКА

Олег Сухов, адвокат

*Обладать квартирой в крупном городе, особенно в его центре, значит, иметь целое состояние, обеспечивающее безбедное существование до конца жизни. Неудивительно, что оставшиеся от одиноких пожилых людей квартиры попадают под пристальное внимание аферистов.*

### «Выморочное жильё»

Этим термином обозначаются пустующие квартиры умерших граждан. По действующему закону, если в течение шести месяцев наследники на жилплощадь не объявились, то такие квартиры должны быть переданы в собственность государства. В итоге собственность, оцениваемая в десятки тысяч долларов, оказывается, по сути, ничейной, а значит — привлекательной для разного рода мошенников. Нередко такую жилплощадь переоформляют в собственность еще при жизни хозяина или, если вовремя не подсуетились, «задним» числом.

### Власти бездействуют — мошенники богатеют

Если хозяин приватизированной квартиры умер, не успев передать или завещать ее, то она отходит в собственность государства. Если человек жил в муниципальной квартире по договору социального найма, то после его смерти она возвращается муниципальным органам. На первый взгляд, в этой схеме все оптимистично: государство получает после умерших граждан щедрый подарок в виде недвижимости, которым может распоряжаться по своему усмотрению. Казалось бы, только в Москве ежегодно переходят в ранг «бесхозных» тысячи квартир, т.е. у чиновников есть возможность решить проблему жилья для очередников и молодых семей. Но не тут-то было!

В реальности государству достаются лишь «крохи» бесхозной недвижимости, поскольку все остальное прибирают к рукам мошенники.

### Знание — сила

В реальности все происходит так: кто первый узнает об освободившейся квартире, тот обычно и становится ее владельцем. Именно на информационном поле государство по всем пунктам проигрывает мошенникам. Аферисты сами или с помощью информаторов из ЖЭКов, полиции и работников ЗАГСов тщательно отслеживают все случаи смерти одиноких владельцев квартир и тут же начинают «работать» с их жильем.

В отличие от мошенников, представляющие интересы государства налоговые и надзорные органы пассивно ждут вестей. На деле все должно быть так: квартирный учет обязаны вести предприятия ЖКХ, которые закрывают лицевой счет и в 10-дневный срок должны сообщить в налоговую инспекцию о смерти одинокого владельца жилья и освободившейся квартире. Налоговая инспекция описывает имущество, а нотариус заводит наследственное дело, по результатам которого государство становится собственником. Однако, как показывает практика, сведения о выморочной квартире «зависают» в воздухе.

### Почему информация о «выморочке» подвисает?

На самом деле заниматься выморочным жильем, передаваемым в собственность государства, нотариусам смысла нет. За такую работу им никто не платит, и до сих пор не отработан четкий механизм переоформления ничейного жилья. Более того, информация об освободившихся квартирах обычно даже не доходит до нотариусов, поскольку теряется на уровне домоуправлений.

Ничего сверхъестественного: если информацию о выморочной квартире еще не успели перехватить мошенники, то она пропадает в домоуправлениях, где некоторые сотрудники сами проворачивают аферы

с недвижимостью либо за солидный процент от сделки продают эти сведения «черным» риелторам. Зачастую для них проводятся тайные аукционы, на которых кроме собственно квартир предлагаются услуги по оформлению документов и укрытию жилья от контролирующих органов.

### **Хозяин — в морг, квартира — на продажу**

Давно стали обычными случаи, когда умершего хозяина еще только везут в морг, а в это время от его имени и с его паспортом уже проводят сделки с квартирой. Чтобы завладеть бесхозным жильем, аферисты обычно фабрикуют «лженаследника» или «родственника» умершего хозяина. Переоформив квартиру на подставных лиц, «черные» риелторы продают ее ни о чем не подозревающим покупателям.

### **Что делать?**

Для того чтобы не «налететь» на выморочную квартиру, прежде всего необходимо проверять юридическую чистоту сделки через юридические фирмы или адвокатские конторы, консультироваться с юристами по всем вопросам купли-продажи и обмена жилья.

advokatsuhovoleg.ru