

## Распространенные мошеннические схемы продажи квартир в новостройке

### **Предварительный договор купли-продажи**

По условиям такого договора вы вносите плату за квартиру и обязуетесь заключить основной договор в определенный срок. Если вы этого не сделаете (могут быть разные причины), то соглашение/предварительный договор утратит силу. Деньги придется возвращать в судебном порядке, вероятнее всего, это вам удастся, однако ваше право на жилье будет утеряно. Смысл аферы в том, что застройщик получит отличную возможность продать готовую квартиру другому покупателю по гораздо более «интересной» цене. Вы же потеряете время и возможность купить квартиру дешевле. Одновременно необходимо учитывать, что любой договор с недвижимостью, который не является обязательным для государственной регистрации в Росреестре (например, так об этом говорит застройщик), изначально является очень рискованным для покупателя, поскольку возникает возможность продавать одну и ту же квартиру разным покупателям, т.е. определить законного собственника такого объекта недвижимости будет крайне затруднительно и решать такой спор необходимо будет в судебном порядке.

### **Банковские проценты и страховки**

В этом случае вам предложат подписать договор не с застройщиком, а с банком, и внести средства на депозитный счет. Вступать в долевое строительство на таких условиях крайне нежелательно. При возникновении спорных ситуаций единственное, на что вы сможете претендовать, – возврат средств из банка со смешными процентами, а то и вовсе без них. Договор займа – идеальный вариант для обмана. Взяв займы деньги на одни и те же квартиры у нескольких дольщиков, застройщик может благополучно «кануть в небытие»: проверить количество будущих хозяев строящейся квартиры в данном случае невозможно.

### **Вексельная**

Если вы хорошо знакомы с вексельной «кухней», можно попробовать рискнуть. Иначе приобретение векселя по возможным рискам мало чем отличается от заключения договора займа: вместо денег и нового жилья у вас останется вексель и право обратиться в суд.

### **Посредничество**

Заключение договора с посредником (агентством недвижимости, например) тоже небезопасно. Основной риск схемы: внесенные по договору деньги не могут стать залогом за квартиру. Не исключено, что в результате за жилье придется доплатить солидную сумму, и оно окажется совсем не таким дешевым, как вы ожидали. Не хотите платить больше? И не надо. Вам вернут деньги за минусом суммы «услуг» агентства. Конечно, если условия такого договора будут нарушены риелторами, можно претендовать на возврат всей суммы, однако вряд ли это станет для вас большим утешением.

Каждое из перечисленных соглашений при желании застройщика обмануть дольщика составляется таким образом, чтобы свести к минимуму ответственность компании. В самих условиях договора также могут быть условия, которые могут значительно влиять на конечный результат сделки, например: условия о перерасчете оплаты за квартиру в случае увеличения ее площади или условие о невозможности перерасчета стоимости квартиры в случае уменьшения ее площади менее чем на 1 кв.м, (без точного указания какой именно площади и другой точной информации для расчета); обещанные общие для жильцов кладовые, колясочные и чердаки по факту могут быть проданы-выкуплены другими жильцами и по итогу такие помещения уже не будут местами общего пользования для всех жильцов дома. Поэтому необходимо внимательно знакомиться со всеми условиями договора и в случае необходимости обращаться к специалистам для полной оценки всех рисков договора. Будьте осторожны.

**Обращаем ваше внимание!** В настоящей статье приведены основные условия и общий порядок возможных действий. Однако каждая жизненная ситуация индивидуальна, поэтому она может иметь свое индивидуальное решение. Поэтому, если у Вас появились вопросы после ознакомления с данной статьей, то рекомендуем Вам обратиться к квалифицированным юристам для полной оценки и рисков ситуации на основании имеющихся у Вас документов.

Создано сервисом [pockethelp.ru](http://pockethelp.ru)