

▶ **НЕДВИЖИМОСТЬ** | Как узнать, что риелтор не водит вас за нос

# Риску оправданий нет



ЕЛЕНА ЛЕЩИНСКАЯ

Люди встречаются, женятся, разводятся, рождаются... И многие из этих событий прямо связаны с операциями в сфере недвижимости. Профессиональный риелтор, директор агентства недвижимости Алексей ПОЗДНЯКОВ советует, как исключить из этого процесса риск потерь и разочарований.

## Риелторы и аферисты

Специалистам по недвижимости, как это ни обидно, часто приходится слышать фразу: «А вы собственник квартиры? Ах, риелтор... Я буду говорить только с собственником». Что ж, многие в наши дни опасаются квартирных мошенников, вот и перестраховываются. Но, безапелляционно заявляя: «Только собственник!» — можно навредить своим же интересам. Стоит ли отказываться от понравившегося варианта лишь

потому, что от лица продавца или покупателя выступает риелтор? Это смотря в каком случае.

К сожалению, около трети людей, представляющих риелторами, — в лучшем случае дилетанты, которые работают «сами по себе», а значит, в сложной ситуации они лишены юридической поддержки и советов более опытных коллег. Не говоря уже о риске нарваться на мошенника.

Как отличить специалиста от афериста? Надеемся, несколько несложных правил вам в этом помогут.

## Разведка боем

Информация о риелторе ограничивается его именем и номером мобильного телефона? А как убедиться, что этот человек действительно риелтор? Прежде всего: попросить полностью представиться и предъявить паспорт — это нормальный шаг со стороны потенциального клиента. Не надо стесняться задавать вопросы о месте работы риелтора. Если «специалист с огромным опытом» не называет

агентство недвижимости, фамилии и имени руководителя, стоит насторожиться.

Проведите «разведку боем» — предложите риелтору встретиться на его территории. Прозвучало встречное предложение пересечься на углу или у вас дома? Что-то тут явно нечисто. У уважающих себя организаций есть офис — если не в собственности, то взятый в аренду. Есть директор, несущий ответственность за своих сотрудников. Есть регистрация на сайтах недвижимости.

## «Рога и копыта»

Риелтор представляет некое агентство? Что ж, это меняет дело. Но все-таки имеет смысл навести справки об этой организации. На магнитогорских сайтах недвижимости можно найти координаты более ста агентств. Список внушительный, даже слишком. Для города с населением чуть больше 400 тысяч — явный перебор.

— Я в сфере недвижимости более шести лет, — говорит Алексей Поздня-

ков. — За эти годы взаимодействовал с тридцатью агентствами. Примерно в двадцати — уверен. Таким образом, располагаю сведениями не более чем о 50 организациях, работающих на рынке жилья. Что касается остальных — это фирмы-однодневки. Не знаю, где они были вчера и где будут завтра. В большинстве своем это кредитные конторы, деятельность которых связана с недвижимостью лишь косвенно.

Посмотрите повнимательнее информацию об агентстве: адрес, телефон, фото сотрудников и сведения об их специализации. Если агентство давно работает на магнитогорском рынке, это будет отражено в информации о нём, а название обязательно покажется вам знакомым — наверняка или вывеска попадалась на глаза, или реклама в СМИ, или доходили до вас хорошие отзывы по «сарафанному радио».

## Доверяй, но проверяй

Итак, специалист найден. Но какое бы благоприятное впечатление этот человек на вас ни производил, обязательно — подчеркиваем: обязательно! — заключите с ним письменный договор. Без договора риски возрастают многократно. Как вариант: вы подбираете всё сами, но заключаете договор о юридическом сопровождении сделки — это обойдётся на порядок дешевле полного спектра услуг. А может быть, лучший специалист по недвижимости — вы сами? Сумеете досконально разобраться в актуальных вопросах — почему бы и нет. Но, как бы то ни было, с риелтором — не своим, так чужим — вам, скорее всего, контактировать придется. И ваша задача — защитить свои интересы.

Как узнать, не действует ли риелтор вам в ущерб: к примеру, не накручивает ли цену квартиры сверх назначенной собственником? Очень просто. Специалист по недвижимости, которому нечего скрывать, непременно стыкует участников сделки — собственника квартиры и покупателя — ещё до похода в регистрационную палату. Исключением может быть лишь ситуация, когда клиент находится в другом городе. Важно составить предварительный договор купли-продажи, который устроит обе стороны. Юридическая экспертиза пакета документов должна производиться после заключения предварительного договора, до оформления сделки в

регистрационной палате. Тогда в палате не будет недоразумений и конфликтов.

## Страсти на четвёртом этаже

— Самые страшные драмы разыгрываются не на втором этаже регистрационной палаты, где идёт приём документов, а на четвёртом, где находятся регистраторы. Вот там-то кипят настоящие страсти, — делится наболевшим Алексей Поздняков. Вот, например, случайно услышанный мной разговор. Молодая мама купила комнату и полностью рассчиталась с продавцом. Затем получила уведомление: регистрация сделки приостановлена. Выждав положенный срок, пришла снова: сделка приостановлена ещё на месяц. И вот неутешительный ответ: сделка не прошла государственную регистрацию. «Но я же отдала деньги, значит, я хозяйка?» — спрашивает несчастная женщина, толком не понимая, что с ней произошло...

Дело в том, что подписание договора купли-продажи еще не делает приобретателя собственником. У него лишь появилось право пользования — но не распоряжаться этим имуществом. Хозяином вы станете только после получения Государственного свидетельства о праве собственности, в просторечии — «зелёнки». Очень жаль, что люди снова и снова наступают все на те же грабли — ошибочно полагают, что заплаченные деньги — это уже какая-то гарантия.

Как обезопасить деньги при совершении сделок с недвижимостью? Ответ Алексея Позднякова однозначен: все расчеты производить через банковскую ячейку. И тогда материальные интересы обеих сторон — и продавца, и покупателя — будут

соблюдены. Сама система не позволит ущемить чьи-либо права. Как правило, договор об аренде банковской ячейки заключается на 45 дней. Стоимость услуги в разных банках разная, но не превышает полутора тысяч рублей. Алексей Поздняков без иронии рассказывает:

— Уже столько раз объяснял очевидное! Когда клиенты говорят, что это дорого, я спрашиваю: а часто миллионы в руках держите? Если потерять стоимость квартиры для вас — не проблема, и за полгода можете легко заработать аналогичную сумму, то пожалуйста. А если нет — тогда нужно исключить любой риск ☹

Юридическая экспертиза пакета документов должна производиться до оформления сделки в регистрационной палате

## ▶ ПРЕЦЕДЕНТ

# Незаконная перепланировка

Впервые в России суд вынес решение лишить права собственности на квартиру из-за незаконной перепланировки.

Владелец жилья в Москве на Бирулёвской улице сломал несущую стену между комнатой и кухней ещё в 2010 году. По жалобе соседей приехали проверяющие: выписали штраф в 2,5 тысячи рублей и предписали восстановить перегородку. Но хозяин требование проигнорировал, а экспертов в квартиру пускать перестал. На заседании суда по своему делу тоже не являлся.

Теперь жилье продадут с молотка по заниженной цене, поскольку будущему хозяину придётся строить стену за свой счет. Деньги, за вычетом судебных издержек, отдадут бывшему владельцу квартиры.

## ▶ ФАЛЬСИФИКАТОРЫ

# «Палёную» водку гнали тоннами

МАРИНА КЛАЙН

Перед новогодними праздниками сотрудники следственного комитета и полицейские линейного отдела полиции станции Троицк пресекли деятельность подпольного цеха по изготовлению фальсифицированной водки, опасной для здоровья и жизни людей.

Семейная пара в возрасте до 50 лет специализировалась на водке, виски, коньяке популярных и элитных российских и зарубежных брендов. Производство контрафактного алкоголя в под-

польном цехе было поставлено на широкую ногу.

Несколько дней назад практически с утра до позднего вечера в Троицке шли обыски в четырех частных домовладениях на улице Инженерной. По сообщению заместителя руководителя следственного отдела по Троицку СК России Евгения Горбанева, в момент «облавы» обнаружено и изъято более трех тысяч коробок, в каждой из них находилось от шести до 20 бутылок суррогатной продукции под различными торговыми марками. Задержанная партия «левого» алкоголя оказалась самой крупной за последние шесть лет.

— В общей сложности при обыске изъято более 36 тысяч бутылок самопала приблизительно на три миллиона рублей. Контрафактная продукция была погружена в несколько «КамАЗов», — уточняет Евгений Горбанев. — В подпольном цехе обнаружено несколько цистерн со спиртосодержащей жидкостью, значительные запасы тары, упаковочный материал, огромное количество самоклеящихся этикеток. Для производства использовались пищевые ароматизаторы, синтетические красители. Есть версия, что подозреваемые скупали бывшие в употреблении бутылки, акцизные марки. Жидкость разливалась в

бутылки, которые закупоривали с помощью специального оборудования. После оперативной закупки в спирте было установлено наличие таких опасных веществ, как кротон альдегид, ацетон, бензальдегид, наличие которых в алкоголе не допускается.

Предстоит выяснить, куда сбывали фальсификат. Не исключено, что к ответственности могут привлечь руководителей некоторых увеселительных заведений, куда, возможно, поставляли суррогат.

Сколько людей пострадало от употребления продукции подпольного спиртзавода, кто ещё входил в состав группы, определят в ходе следствия ☹

▶ Юридическая экспертиза пакета документов избавит от недоразумений и конфликтов