

"Черные маклеры" в Иркутске: прогноз неутешительный

Недавно по одному из иркутских телеканалов прошел сюжет о мошеннических действиях одного из местных агентств недвижимости и его руководителя. В процессе подготовки сюжета друзья мошенника приезжали в телестудию и, как рассказали наши коллеги-телевизионщики, пытались договориться о том, чтобы сюжет не выходил. Тем не менее, репортаж в эфир вышел, никаких угроз после этого не поступало.

Однако надо сказать, что тема "черных риэлторов" нередко возникает на наших телеэкранах, в газетах, и это говорит о том, что данная проблема существует, притом проблема эта достаточно серьезная.

Кстати, общепринятое выражение "черные риэлторы" не совсем правильное. Летом этого года Российская гильдия риэлторов зарегистрировала бренд "риэлтор" и теперь его могут использоваться в своем названии только те агентства недвижимости, которые входят в саму гильдию или же в региональные объединения, такие как Иркутский областной союз риэлторов. Таким образом профессиональные и добросовестные риэлторы пытаются защитить свою профессию.

Проводя достаточно общую классификацию, можно сказать, что агентства недвижимости работают по нескольким схемам -- "белой", "серой" и "черной". Всего же в Иркутске, по данным городской администрации, работает 100--150 агентств недвижимости.

С "белыми" все понятно. Как правило, они входят в профессиональные объединения, в Иркутской области таковых два -- Иркутский областной союз риэлторов и Иркутская гильдия риэлторов. Эти агентства работают уже не один год на рынке и собираются работать еще дольше, заботятся о качестве услуг, проводят обучение сотрудников. Всего таких в Иркутске, по мнению специалистов, работает порядка 20--25 агентств.

Как рассказал президент Иркутской гильдии риэлторов Александр Гоцкин, в гильдию входят только те риэлторы, которые работают на этом рынке более пяти лет, имеют рекомендации и отсутствие претензий со стороны государственных органов.

Но как отмечают сами представители агентств недвижимости, им членство в общественных организациях не приносит особого дохода, во всяком случае, клиенты до сих пор не слишком обращают внимание на такую вещь, как солидность агентства. Поэтому далеко не все участники рынка недвижимости стремятся стать "белыми", достаточно справедливо полагая, что если рынок позволяет работать с тем качеством услуг, которое есть, (соответственно, до тех пор, пока сами потребители не начнут предъявлять более высокие требования к качеству риэлторских услуг), незачем и меняться, и заниматься самосовершенствованием.

Хотя есть и положительные моменты -- за девять месяцев этого года в отдел защиты прав потребителей администрации Иркутска поступило порядка 121 обращения по поводу деятельности агентств недвижимости. При этом порядка 40% это не жалобы, а просьба о консультации на этапе выбора агентства. И это говорит о положительной тенденции -- люди стали задумываться о том, кому доверить воплощение своей мечты об улучшении своих жилищных условий.

Вторая схема работы -- "серая", это агентства недвижимости, которые, хотя напрямую и не занимаются мошенничеством, но предоставляют некачественные услуги, нарушают условия договора, сроки и т.д. Иногда это является просто дилетантством, когда проработав на рынке недвижимости полгода-год частник считает, что он уже сам может создать свое агентство. По словам начальника отдела по защите прав потребителей комитета по потребительскому рынку администрации Иркутска Виктора Низовцева, в Иркутске в эту категорию входит значительная часть работающих агентств недвижимости.

Такая ситуация начала складываться после отмены в феврале 2002 года обязательного лицензирования деятельности в сфере недвижимости. Как известно, с тех пор заниматься риэлторским бизнесом имеет право

любой частный предприниматель или организация. Как правило, таковые предприниматели заинтересованы в разовой выгоде и не заботятся об авторитете фирмы. Кроме того, зачастую агентства недвижимости только имитируют риэлторство для проведения разного рода махинаций. В своей деятельности "черные" маклеры или просто мошенники используют множество разнообразных видов махинаций. Но есть и особо "любимые". К ним относятся -- незаконное вступление в права наследования квартир, продажа квартир граждан из "группы риска" (психически нездоровые люди и т.д.), аннулирование сделок на основании неправильного оформления документов. Статистика утверждает, что чаще всего мошенником оказывается продавец, реже -- покупатель.

По статистике, наибольшее число преступлений в сфере недвижимости в Иркутске совершаются при аренде квартир. В Иркутске, как, впрочем, и в других городах, мошенники снимают квартиру, а потом сдают ее сразу нескольким лицам. Как правило, под разными предложениями аферисты стараются заключить такие сделки и получить деньги в выходные дни, дабы не дать возможность своим клиентам проверить подлинность документов в БТИ или в других контролирующих органах. Переезд в квартиру предлагается отложить до понедельника. Однако за выходные мошенники успевают заключить еще несколько сделок на эту квартиру и исчезнуть.

Подобные махинации совершаются и при оформлении купли/продажи квартир. Чтобы привлечь клиентов, цены на квартиры в объявлениях занижаются, иногда предметом сделки являются и вовсе несуществующие квартиры. Мошенники берут задаток или аванс, при этом объясняют, что документы на квартиру в данный момент переоформляются и предлагают ознакомиться с ними позже. Бывали даже случаи, когда мошенники продавали своим клиентам арендованное жилье. Еще один достаточно популярный вид мошенничества -- "вывоз" владельцев квартир. Алкоголиков, психически нездоровых и просто доверчивых людей уговаривают или заставляют поменять свою квартиру на убогую жилплощадь где-нибудь на окраине. Надо ли говорить, что обещанной доплаты, а зачастую и обещанной жилплощади они не получают?

Интересные ситуации случаются и с ценой площади. Как известно, у квартиры существуют две цены -- по оценке БТИ и рыночная. Покупатель (мошенник) и нотариус (чаще всего знакомый с мошенником) предлагают продавцу с целью уменьшения налога на регистрацию права собственности указать в договоре стоимость оценки БТИ, которая может отличаться от рыночной в несколько раз, а остальная сумма будет передана продавцу с рук на руки после оформления сделки. После подписания договора продавцу отдают только ту сумму, которая прописана в договоре, и потом ни один суд не признает право продавца на оставшуюся сумму.

По данным статистики, в Иркутске около 10% мошенничеств связано с подделкой документов. Особенную тревогу вызывает тот факт, что в последнее время аферистами выступают социальные работники, которым не составляет труда вычислить социально незащищенных граждан и, оказав давление, завладеть их имуществом.

Кстати, следует отметить тот факт, что по статистике 95% всех фактов мошенничества приходится на сделки, которые проводятся людьми самостоятельно, напрямую, а не через агентства недвижимости, и с каждым годом таких случаев становится меньше.

Александр Гоцкин отметил, что фактов мошенничества становится все больше, кроме того, они становятся все более изощренными -- совершенствуется законодательство, оттачиваются и приемы мошенников. Ситуация в Иркутске мало чем отличается от других городов, где держатся такие же высокие цены на жилье. Разве что один плюс -- в столице Приангарья не было фактов мошенничества с новостройками в силу того, что администрация и местные застройщики не пускают в регион "чужие" строительные компании.

Автор: Маргарита Желновакова © Агентство "Телеинформ" НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК 👁 5694
23.11.2006, 12:30 📄 234

URL: <https://babr24.com/?ADE=34170> Bytes: 7514 / 7467 Версия для печати

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:
irkbabr24@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](https://t.me/babr24_link_bot)
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](https://t.me/bur24_link_bot)
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](https://t.me/irk24_link_bot)
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](https://t.me/kras24_link_bot)
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24_link_bot](https://t.me/nsk24_link_bot)
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24_link_bot](https://t.me/tomsk24_link_bot)
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: [@babrobot_bot](https://t.me/babrobot_bot)
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)

