



О наиболее распространенных способах улучшения жилищных условий "на халяву" рассказывает адвокат Олег Сухов.

Первый способ - "вечный житель"

Указанный способ в большинстве случаев используется приезжими лицами. Суть его заключается в том, чтобы прописаться в муниципальную квартиру к родственникам, чаще к супругу после оформления брака. "После регистрации в жилом помещении отношения в семье сразу портятся, а супругу или родственникам предлагается поделиться теперь уже общей квартирой или продать после совместной приватизации, - объясняет адвокат Олег Сухов. - Стандартная муниципальная двухкомнатная квартира в Москве оценивается в сумму, примерно, 7 млн руб. Если провинциалка из деревни Владимирской области выйдет замуж за москвича и приобретет таким образом право на половину такой квартиры, то полученных от продажи 3,5 млн рублей ей будет достаточно для покупки двухкомнатной квартиры в ближайшем Подмосковье".

Второй способ - повторная приватизация

Каждый гражданин РФ имеет право приватизировать жилье только один раз в жизни (не считая несовершеннолетних). Но если есть квартира, а приватизацией уже воспользовался, то что тогда? Терять халявное жилье? Нет, как отмечает адвокат Олег Сухов, в Москве, к примеру, существуют организации, которые предоставляют услуги, направленные на помощь в приватизации квартир тем лицам, которые получить жилье в собственность бесплатно не могут. Стоимость услуг предприимчивых компаний колеблется от 30 до 50 % от цены недвижимости. Помощь оказывается в основном посредством заключения фиктивного брака с провинциалами. Давайте посчитаем. Цена средней однокомнатной квартиры в Москве составляет 5,5 млн руб. В результате приватизации такого жилого помещения и вывода его из муниципальной собственности владелец получит почти 4 млн рублей, а содействующие ему лица - 1,5 млн руб. - хороший начальный капитал для покупки собственного жилья.

Третий способ - покупка квартиры в доме "под снос"

При переселении из сносимых пятиэтажек или ветхого жилья собственникам предоставляются квартиры в новых домах, которые по площади всегда на 20, а иногда и на 30 % больше, чем расселяемые. Управы районов Москвы размещают информацию о прогнозируемом сносе пятиэтажного жилья - хрущевок, что дает возможность предприимчивым гражданам покупать недвижимость в этих домах.

Цена однокомнатной квартиры в "хрущевке" составляет примерно 4,5 млн руб., а стоимость новой однокомнатной квартиры, которая будет предоставлена собственнику взамен изъятой в пятиэтажке, может достигать 8 млн руб., т. е. разница в цене почти двукратная. Полученные от продажи нового жилья средства направляются на покупку уже двух хрущевок. По словам адвоката Олега Сухова - несколько сот человек в Москве подобным образом за последнее десятилетие заработали огромные состояния.

Четвертый способ - "невнимательный" покупатель

Данный способ базируется на обмане. Пожилые больные люди, а также лица, страдающие психическими заболеваниями или злоупотребляющие алкоголем или наркотиками, действующие под наблюдением («крышей») злоумышленников, продают свои квартиры, тратят денежные средства, порой на другое недвижимое имущество, после чего «крыша» по доверенности от подобных пожилых и больных продавцов обращается в суд с требованиями о признании договора недействительным и возврате квартир обратно. Как правило, суды подобные сделки с больными продавцами признают недействительными и жилье им возвращают, а вот покупатели, оставаясь без квартир, и деньги свои вернуть не могут, т. к. они продавцами к этому времени уже потрачены.

"Приведенным способом можно продавать и по суду возвращать жилье сколько угодно раз, - говорит Олег Сухов. - В некоторых случаях обманщики соглашаются за дополнительное вознаграждение, которое может достигать до половины стоимости жилья, передать квартиру обратно пострадавшим покупателям. Как рассказывает адвокат Олег Сухов, в его практике был прецедент, когда продавец получил за квартиру в Москве 10 млн руб., затем через суд вернул ее обратно и попросил с покупателей еще 5 млн руб., после чего обещал оставить их в покое".

Пятый способ - квартира, купленная в период брака

Осуществляется он также через фиктивный брак, но в отличие от приведенного выше третьего способа объектом обмана выступает квартира, находящаяся у жертвы в собственности, а не на праве социального найма.

Супруг(а) в самом начале брачных отношений уговаривает другого продать имеющееся у него жилье и купить другое, например, большей площади или в более удобном месте. Новая квартира, приобретенная по указанной сделке, станет собственностью обоих супругов, т. к. куплена она в период брака. Следует отметить, что если продажа и покупка осуществляются не в один день, то в последующем доказать, что новое жилье приобретено за счет средств, полученных от продажи квартиры одного из супругов, практически невозможно. Теперь второму супругу остается лишь расторгнуть брак и потребовать раздела новой недвижимости, стоимость которой может исчисляться многими миллионами рублей.