

Рады тому, что наши публикации на правовые темы, наряду с другими, находят живой отклик у вас, уважаемые читатели.

При встречах и по телефону многие интересуются, как сложилась дальнейшая жизнь той пожилой женщины, которую сосед-проходимец пытался лишить ее собственной квартиры (публикация «На коврике под дверью», «ЕМ» № 27 за 2008 г.); другие вспоминают историю о незадачливой невесте, решившей за счёт бывшего жениха компенсировать все расходы, связанные с подготовкой к свадьбе («Уж замуж невтерпех», «ЕМ» № 32 за 2008 г.)... А наш давний читатель Яков Кернер прислал в редакцию обстоятельное письмо, в котором, на примере опубликованной статьи «Несостоявшаяся встреча» («ЕМ» № 30 за 2008 г.), убедительно доказывает справедливость известной американской пословицы: «Есть вещи, которые нельзя купить не только за деньги, но даже за очень большие деньги». Речь идёт о бесшабашности, а то и юридической неграмотности «нашего человека», нередко живущего надеждой на «авось пронесёт», а так как чаще всего не «проносит», то последствия бывают и такими, о которых было рассказано в упомянутой статье.

Размышляя над подобными казусами, автор письма вполне справедливо замечает, что далеко не каждый из нас, простых смертных, является юристом, и тем более опытным, точно знающим, где и когда надо «подстелить соломки», чтобы не упасть. Поэтому предлагает следующее: «Возможно, вашей газете имеет смысл завести соответствующую рубрику, где юристы могли бы давать советы читателям, как себя юридически грамотно вести в тех или иных ситуациях, чтобы в случае чего было не так больно падать».

Особое же внимание, по мнению учёного Я.Кернера, при этом следует уделить пожилым и одиноким людям, которые чаще других страдают от мошенников и проходимцев.

Искренне признательны Вам, уважаемый Яков Иосифович, за интересное и умное предложение. В рубрике «Наши консультации», надеемся, вы сможете найти ответы на волнующие вас вопросы, а консультировать вас будут те специалисты, в советах которых вы нуждаетесь: адвокаты, нотариусы и т.д.

В ответ на вопрос, где, в какой области нашего быта главная зона риска для пожилых людей, магистр права Роман Аронов, не задумываясь, ответил: «Конечно, это жильё». И добавил, что, согласно статистике, каждый десятый покупатель и продавец жилья – потенциальные жертвы обмана, мошенничества, различных афер.

– А почему же всё-таки жертвами мошенников чаще всего оказываются, казалось бы, умудрённые опытом, пожилые люди?

– Потому что они, выросшие в другие времена, сохранили и по сей день детскую доверчивость, несколько наивное отношение к миру, где, как им внушали десятилетиями, человек человеку всегда был друг, товарищ и брат – и не иначе.

Отсюда вытекает и мой главный совет: не доверять обещаниям и «сладким» посулам чужих людей. Кстати, не только чужих. К великому сожалению, в наше время нередко и близкие люди, бывает, готовы отобрать последнее и выбросить на улицу пожилого человека.

Совет: «Доверяй, но проверяй», не нами придуманный, сегодня особенно актуален. А тем пожилым людям, кто в силу разных обстоятельств, намеревается продать свое жильё, советую неукоснительно следовать следующему правилу: грамотный, знающий своё дело юрист, к услугам которого следует обратиться, – куда надежней любого родственника, приятеля, соседа и т.д. Только к его советам и надо прислушиваться.

– Вот конкретный пример. Взрослые дети пожилой женщины, продав большую квартиру в Кишинёве, уехали за границу, а матери оставили деньги на «однушку»: купить жильё не успели – объяснили, что у них на эту процедуру нет времени. И вот теперь бедная женщина, наслушавшись по телевизору «сладкоголосых» обещаний о том, как это выгодно – покупать незаконченное жильё и уже потом, по своему собственному вкусу, обустроить его, – в полной растерянности: остановиться на этом варианте или нет. Одна знакомая настоятельно агитирует «за», другая – противоположного мнения. У бедной Луизы Марковны, так зовут женщину, от переживаний и сомнений даже давление подскочило.

– Мой совет однозначен: ни в коем случае не вкладывать деньги в незавершенное жильё – можно остаться и без квартиры, и без денег.

Объясню, почему этого не следует делать. Если вы покупаете жильё на стадии строительства – на любом этапе, то становитесь не покупателем, а инвестором, а значит, несёте все риски наравне со строительной компанией. В случае прекращения строительства (что нередко случается – банкротство, просел фундамент, опасный уровень радиации и т.д. и т.п.), вы становитесь, к примеру, обладателем 1/1000 ямы или фундамента, трёх стен и т.д.

Поэтому куда разумнее приобрести жильё либо уже сданное в эксплуатацию, либо – на вторичном рынке. Но если вы всё-таки хотите непременно приобрести его в новострое, тогда не забывайте проверить застройщика. Как? Один из источников информации, которому можно довериться, – клиенты, уже воспользовавшиеся услугами данного застройщика. Не поленитесь съездить на уже построенные объекты, расспросить жильцов уже заселённых квартир. Особое внимание обратите также на то, сколько лет работает на рынке данная компания, во что инвестирует средства, вовремя ли были завершены эти проекты и т.д. Загляните на сайты с полезной информацией. Не уверен, что подобными «аналитическими исследованиями» по силам заниматься пожилым лицам, поэтому наш совет остается в силе: в случае необходимости старайтесь приобрести жильё на вторичном рынке. Но и здесь возможные неприятные сюрпризы.

Вот вам пример...Хитрый сосед, увидев перед собой доверчивого и на-ивного человека, с готовностью согласился «выручить» пенсионера и решил для себя приобрести его квартиру. Оговоренная сумма – 45 тысяч долларов – устроила обоих. Документы, как и положено, оформили у нотариуса, но при этом сосед вручил пенсионеру только шесть тысяч долларов, популярно объяснив, что так пенсионер сэкономит на пошлине. Тот, без долгих раздумий, согласился на такой вариант. Сосед благополучно оформил квартиру на себя, а оставшиеся деньги не вернул старику до сих пор. Мало того: этот пройдоха и мошенник подал в суд на старика, выиграл дело в первой инстанции и теперь выселяет его из квартиры, за которую даже не рассчитался.

– И неужели этому человеку, столь подло обманутому, никак нельзя помочь?

– Вот на этом этапе дело попало ко мне.

– Какие же ошибки и непродуманные действия были допущены недальновидным пенсионером?

– Первая: решив сэкономить на услугах грамотного юриста, пенсионер потерял практически всё, в том числе и квартиру, допустив, кроме уже названной, еще одну непозволительную для здравомыслящего человека ошибку: поддавшись уговорам соседа-хитрована, юридически не оформил сделку по реальной цене. Давно известно, что всякое стремление сэкономить на пошлинах кого-то вводит в соблазн отыграть назад. Если бы сделка была совершена при полном соблюдении закона, наш пенсионер получил бы полный возврат денег. Кстати, его должно было остановить само предложение покупателя не заявлять у нотариуса полную стоимость квартиры – уже одного этого факта достаточно, чтобы немедленно отменить намеченную сделку. К сожалению, этого не произошло, и в результате он потерял всё.

– Хотя среди наших читателей вряд ли есть выпивохи или бомжи, тем не менее, думаю, стоит поговорить еще об одной схеме квартирных афёров, которая с большим успехом применяется на всем пространстве нашего бывшего отечества и о которой практически ежедневно вещают СМИ. Это та же игра на доверии, так ведь?

– Безусловно. Для таких махинаций подбирают пенсионеров или алкоголиков, у которых есть квартиры, но нет близких. С ними знакомятся на улице, входят в доверие, подсаживаются к ним и потихоньку спаивают или доводят до невменяемого состояния. Далее жильца, уже по сути ничего не соображающего, уговаривают переписать квартиру на афериста. Стариков, под предлогом «свободной жизни на воздухе», выселяют в развалюхи за пределы того же Кишинева. А когда человек начинает осознавать, что теперь его «ПМЖ» – свалка или полуразрушенный сарай, он в отчаянии хватается за голову, но, увы, в данных ситуациях практически ничего уже изменить невозможно, поскольку переезд происходит по согласию обеих сторон.

– Не сомневаюсь, что Ваши комментарии и приведенные примеры из практики будут полезны не только пожилым людям.

Пишите в нашу новую рубрику, уважаемые читатели, задавайте свои вопросы, а мы

постараемся на них ответить.