Этой запиской обвинил одну из «героинь» нашей истории ушедший из жизни мужчина, оставшийся по вине предприимчивых негодяек без крыши над головой и денег.

Согласно данным Министерства здравоохранения России, за 11 месяцев прошлого года с жизнью покончили 24 690 человек. Олег Зыков, кандидат медицинских наук, президент фонда «Нет алкоголизму и наркомании»: «Дело дошло до того, что недавно, наряду с сообществами «Анонимных наркоманов» и «Анонимных алкоголиков», появилось сообщество «Анонимных должников», которые ищут выход из психологического тупика сообща. То есть проблема угрозы суицида из-за финансовых проблем признана психологической». (Источник: www.versia.ru.)

На прошлой неделе почти никем не замеченный в новостных программах местных телеканалов прошел сюжет об обманутых жителях камчатской столицы. Около сорока человек, в разное время обратившихся в риелторское агентство, расположенное в офисе 17 дома № 33 по улице Ленинградской, остались без денег. Суммы, которых лишились наши сограждане, составляют от 40 тысяч до 2,5 миллиона.

Но особый цинизм этой истории придает обстоятельство, что эти риелторы, давайте назовем их имена – Екатерина Островская и Ольга Чукавина, не первый год занимаются таким бизнесом. За их плечами «хорошая» школа Елены Алтынниковой и Татьяны Майнагашевой, осужденных за мошенничество.

Причем одна из «сотрудниц» ныне действующего риелторского офиса Екатерина Островская в 2012 году уже была осуждена за подобное «предпринимательство».

В период с 2006 по 2011 год Майнагашева и Островская обманули более шестидесяти жителей Камчатского края. «Работая» на вторичном рынке жилья в Петропавловске-Камчатском, дамы продавали квартиры, находящиеся в собственности граждан, злоупотребляющих спиртными напитками или малоимущих. Они собирали информацию о людях, у которых накопились значительные долги по коммунальным платежам, но не было реальной возможности в дальнейшем их оплачивать. Мошенницы предоставляли им алкоголь, ставя в психологическую зависимость от себя, а затем предлагали произвести сделку по продаже или обмену принадлежащих им квартир через свое представительство по доверенности или при сопровождении сделки на условиях, якобы выгодных для граждан.

После реализации квартир Островская и Майнагашева присваивали вырученные деньги, а бывших собственников «переселяли» в пустующие квартиры, не оформляя при этом на них право собственности. Они получали от жителей Петропавловска-Камчатского нотариальные доверенности на распоряжение их квартирами и денежными средствами, вырученными с продаж. На основании доверенностей «предпринимательницы» продали несколько квартир, а вырученные 5,9 млн рублей присвоили, а бывших собственников обрекли на положение лиц без определенного места жительства.

9 ноября 2012 года Петропавловск-Камчатским городским судом Майнагашева и Островская были признаны виновными в совершении преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159, ч. 4 ст. 160 УК РФ (мошенничество, а также присвоение или растрата, совершенные организованной группой или в особо крупном размере).

Татьяна Майнагашева приговорена к 7 годам лишения свободы с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима, Екатерина Островская – к 4 годам лишения свободы с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима с отсрочкой данного наказания до достижения возраста 14 лет двух малолетних детей.

Цены на недвижимость всегда были довольно высоки, поэтому виды квартирного мошенничества зачастую связаны именно с продажей квартир по цене ниже рыночной. На дешевые объекты всегда повышенный спрос из лиц, желающих купить дешевое жилье или просто не имеющих возможности купить дорогое. На этом и сыграли риелторши Островская и Чукавина.

Рассказывает пенсионерка Валентина Васильевна: «Я давно хотела перебраться поближе к дочери. Возраст, да и здоровье уже не то. Мне нужно, чтобы мои близкие всегда имели возможность мне помочь. И мы решили подобрать недорогую однокомнатную квартирку. Дали объявление в СМИ. Нам позвонили из риелторского агентства. Сообщили, что есть квартира на продажу по адресу: Ленинградская, 37. И цена приемлемая – всего 650 тысяч. Правда, там долги 300 тысяч и ремонт нужен хороший. Мы посоветовались с дочерью и решили, что нам этот вариант подходит. Подъехали в агентство. Нам сказали, что квартира продается очень срочно. Поэтому такая низкая стоимость. Но нужно внести залог в размере 300 тысяч. Поскольку есть еще покупатели, квартиру получит тот, кто первым внесет эти деньги».

29 января этого года Валентина Васильевна подписала так называемый «предварительный договор купли-продажи», в котором продавец Хегай Вадим Юрьевич «обязуется передать в собственность покупателя (Валентины Васильевны) однокомнатную квартиру общей площадью 32,3 кв. метра, а покупатель обязуется уплатить определенную сторонами цену».

В этом же договоре указано, что 300 тысяч рублей покупатель уплачивает при подписании настоящего договора, а оставшуюся сумму в размере 350 тысяч – в день подачи документов на регистрацию сделки. «Стороны договорились, что основной договор купли-продажи будет заключен до 15 марта 2018 года».

В заключительной части документа написано: «... в случае отказа продавца от сделки выплаченный покупателем аванс возвращается в двойном размере».

И все. Неразборчивая подпись продавца. И подпись покупателя.

Сделка совершалась в риелторском агентстве (?) по адресу: ул. Ленинградская, 33, офис 17. При этом, как утверждает Валентина Васильевна, присутствовали и продавец Вадим Хегай, и риелтор Екатерина Островская, и юрист агентства Ольга Чукавина.

Таким же образом «купила» эту же квартиру семья Жанны К. Устав жить с детьми в общежитии, молодые люди решили приобрести для начала хоть какое-то отдельное жилье.

Тот же офис. Те же лица. При просмотре пакета документов покупатели обнаружили, что в продаваемой квартире до сих пор прописаны два человека. На вопрос, почему они еще не выписаны, сотрудники офиса заявили, что завтра все оформят. Но вот деньги нужны прямо сегодня. Иначе квартира уйдет другому покупателю.

Ни завтра, ни через два дня, ни через неделю хозяин квартиры не спешил выписываться с принадлежащей ему жилплощади. Оказывается, вновь возникли непредвиденные обстоятельства: у господина Хегая, как выяснилось, недействителен

паспорт. Он, видите ли, забыл, что документ нужно менять в возрасте 45 лет.

Эта процедура тоже затянулась. Возможно, Вадим Юрьевич до сих пор ходит со старым паспортом. А может, у него их несколько?

Возникает резонный вопрос: почему никто не удосужился заглянуть в паспорт продавца? Почему при возникших проблемах никому в голову не пришло обратиться к опытному юристу для сопровождения или даже отмены сомнительной сделки? Странно, что при огромном объеме информации о квартирных мошенниках кто-то уверен, что с ним этого не случится, и слепо доверяет каким-то женщинам, которые позволили называть себя просто Катюша и Оля.

После долгих дней ожиданий и звонков риелторам, Жанне предложили вернуть уплаченный аванс. Правда, не в двойном размере, как было написано в договоре.

Но семья была рада вернуть хотя бы то, что отдали. Несколько раз звонила юрист Чукавина и говорила, что завезет деньги где-то в час ночи, раньше она не может, потому что сильно занята. В другой раз она пообещала завезти деньги после двух ночи. «Ну просто никак иначе не получается!» Через некоторое время риелторы перестали отвечать.

Возле офиса № 17 и встретились все покупатели квартиры на Ленинградской. Их было четверо.

Поняв, что людей элементарно обманули, Валентина Васильевна буквально ворвалась в офис, куда их с некоторого времени не пускала охрана здания, и заявила, что никуда не уйдет, пока ей не вернут деньги. Госпожа Островская, поняв, что от гостьи так просто не избавиться, вызвала охрану. Два чоповца вошли в помещение. Валентина Васильевна, уже не в силах совладать с эмоциями, просто кричала: «Что, вы на старуху наручники наденете?! Выбросите меня из окна?» С немолодой женщиной случилась настоящая истерика. Охранники не стали применять физическую силу.

Но тут пришла юристка Чукавина с подмогой – адвокатом Ш., которая, по словам Валентины Васильевны, принялась запугивать бедную женщину полицией и скорыми большими неприятностями для всей ее семьи. Но Валентина Васильевна твердо стояла на своем: «Умру, но из офиса не уйду, пока не вернете мне мои деньги!» Ее решимость дала результат: ей отдали 200 тысяч рублей, пообещав вернуть остальное позднее.

Естественно, все обещания остались только на словах.

Остальные обманутые так и не увидели своих денег.

С мошенниками все понятно – они беззастенчиво используют и юридическую неграмотность потенциальных покупателей, и их ничем необъяснимую беспечность при совершении такого серьезного шага, как приобретение недвижимости.

Но когда же некоторые люди научатся не пренебрегать элементарной осторожностью? Как можно, собрав последние деньги со всей родни, так безалаберно отдать их, не потребовав никаких гарантий исполнения обещанного? Как можно продолжать отдавать свои деньги взамен на странный документ якобы приказ № 1938 Министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Камчатского края «О предоставлении жилого помещения» (имеется в распоряжении редакции), вроде бы подписанного министром В. В. Тихоновичем (интересно, Владимир Викторович знает, что выделил кому-то квартиру?), но почему-то заверенного каким-то штампом администрации Петропавловск-Камчатского городского округа? Как можно верить выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (имеется в распоряжении редакции), удостоверенной печатью «Юридической компании» поселка Пионерский? Не сами ли мы создаем идеальные условия для процветания такого «бизнеса»?

Да, подходит вам предлагаемая квартира, и цена вполне для вас приемлемая. Но когда вас начинают торопить: «Деньги нужны просто позарез! Просто еще вчера! Если вы сегодня не заплатите, квартира будет продана другому!» – просто разворачивайтесь и уходите.

Именно низкие цены зачастую используются в виде уловки в мошеннических схемах.

А затем идут двойные или тройные продажи одной и той же квартиры. Ведь и риелторам, и так называемому продавцу (по нашей версии, он – в доле) совсем не обязательно доводить сделку до регистрации права собственности, достаточно взять с покупателей авансы. Четыре аванса по 300 тысяч – 1 млн 200 рублей, плюс продажа квартиры пятому покупателю за 650 тысяч. В итоге продавец получает 1 млн 850 тысяч за «убитую» однушку. Несколько таких квартир – и можно купить жилье где-нибудь подальше от Камчатского полуострова.

То, что произошло в нашем городе, пожалуй, самый популярный вид мошенничества в сфере недвижимости. Квартира предлагается по привлекательной цене. Заинтересованный покупатель заявляет, что его все устраивает, можно готовить сделку. Продавец настаивает на задатке. А в договоре о задатке прямо прописывается, что задаток не возвращается в случае, если покупатель сам отказался от покупки. В нашем случае, правда, есть и приманка: «... в случае отказа продавца от сделки продавец обязуется оплатить задаток в двукратном размере».

Через какое-то время всплывает ряд различных обстоятельств, которые на первой встрече продавец утаил. Из-за них покупатель отказывается от покупки. Обычно это неприятно, если сумма задатка не критична для покупателя. А если покупатель отдал все сбережения и на вторую часть сделки взял кредит?

В этой ситуации важно то, что у сторон есть договор, поэтому формально все законно и состава преступления нет.

Давайте разберемся в схеме, как мы полагаем, мошенничества. Излагаем свою версию.

Есть две дамы – риелтор Островская и юрист Чукавина. Они находят Хегая. Предлагают ему поучаствовать в сделке, обещая процент с каждого аванса, внесенного покупателем. Хегай подписывает договоры о намерении, в 4 пункте которого написано: «Продавец обязуется продать Покупателю Объект по цене 650 000 рублей, уплачиваемых Покупателем Продавцу за счет собственных средств в следующем порядке и размерах:

- 300 000 рублей при подписании настоящего договора, что является авансом,
- 350 000 рублей в день подачи документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации сделки купли-продажи Объекта».

Хегай подписывает договор, берет деньги (неважно, что при свидетелях), и простодушный покупатель, уверенный, что строки об авансе в договоре достаточно, не требует у продавца никакой расписки о том, что деньги получены.

В дальнейшем юрист Чукавина пишет слишком назойливому покупателю расписку о том, что она «обязуется вернуть взятую у покупателя в долг (зачеркнуто) сумму в размере [...] до [...]. Сумма была взята по договору оказания юридических услуг».

Этой распиской Чукавина страхует продавца Хегая от неприятностей с полицией.

Даже если в полицию поступает обращение о проведении проверки в отношении «продавца», последний совершенно спокойно заявляет, что да, «в конце марта (кстати, договор у Валентины Васильевны датирован 29 января 2018, еще один такой же – с другим покупателем – 28 января с. г. и еще один также от 29 января) он через риелторскую фирму разместил объявление о продаже квартиры, но не знает никакого покупателя и договор о намерении не заключал, в договоре не подписывался, подпись на предъявленном документе не его. Также никаких денежных средств в размере 300 000 рублей не получал, каких-то противоправных действий не совершал, сделок по продаже квартиры не заключал».

Результатом проверки было постановление: «На основании изложенного не имеется достаточных оснований полагать, что было совершено преступление, предусмотренное ст. 159 УК РФ. Отказать в возбуждении уголовного дела в связи с отсутствием состава преступления».

Сколько «продавец» Хегай имеет с каждого такого договора, остается только догадываться. По нашему мнению, 50 000 от 300 000 вполне себе неплохая «зарплата»,

тем более что Хегай, как оказалось, ничем не рискует.

Как ничем, наверное, не рискуют ни Островская, ни Чукавина, которая написала расписки, что взяла эти деньги в долг и обязуется вернуть при первой же возможности. А когда еще такая возможность наступит... Это ведь тоже не преступление.

И что должны сделать следователи, чтобы доказать, что именно Хегай расписался в договорах и брал деньги у покупателей. Вообще-то они должны работать в этом направлении. А если почерковедческая экспертиза не подтвердит достоверность подписи? Ведь совсем не обязательно ставить СВОЮ подпись под таким документом...

Сколько таких хегаев было у предприимчивых дам? Наверное, не один-два. Ведь обмануто довольно большое количество людей.

Вот только почему ни у кого из них не возникло мысли обратиться к юристам? Чего ждали наши сограждане: что все как-то уладится, и мошенники все-таки вернут им деньги? Так это напрасные ожидания. Взывать к совести аферистов, которые сделали мошенничество своим бизнесом, нелепо. Не волнует их судьба людей, среди которых есть и многодетные матери, и совсем небогатые пенсионеры. Пока существуют доверчивые люди, готовые воспользоваться «услугами» таких риелторов, они будут делать свой бизнес, пусть и на людских несчастьях.

Кто-то из пострадавших от действий Островской и Чукавиной скинул информацию в соцсети с предложением всем объединиться в группу. В результате на прошлой неделе к офису на Ленинградской пришли более сорока человек. У каждого из них своя история обмана. Чем они закончатся – пока неясно. Написаны заявления в прокуратуру, полицию и Следственный комитет. Только вот вряд ли все пострадавшие вернут свои кровные.

Но, возможно, количество пострадавших привлечет более пристальное внимание наших правоохранителей к проблеме, и мошенники все-таки получат по заслугам?

Или будем ждать еще одну записку: «В моей смерти прошу винить...»?

Татьяна СТЕПАНОВА