

УДК 347.214.2  
ББК 67.404.1  
В92

Электронные версии книг  
на сайте [www.prospekt.org](http://www.prospekt.org)

**Вылегжанин В. Н.**

**В92** Как избежать обмана при покупке или продаже недвижимости. — Москва : Проспект, 2017. — 128 с.

ISBN 978-5-392-24726-4

Наш отечественный рынок недвижимости, к сожалению, пока далек от цивилизованных отношений. На нем все еще крутятся немало откровенных мошенников. Все же квартира — большая ценность, большие деньги, поэтому она и притягивает к этому рынку аферистов всех мастей. Чтобы не стать их жертвой, надо научиться ориентироваться в хитросплетениях рынка недвижимости. Понятно, что неспециалисту это сделать сложно, но описанные в книге ситуации помогут вам увидеть истинные намерения людей, которые стоят по ту сторону сделки.

Законодательство приводится по состоянию на 1 марта 2017 г.

Книга будет интересна и полезна тем, кто хочет научиться ориентироваться в рынке недвижимости и оградить себя от мошенников. Вооружившись знаниями, вы выберете правильную линию поведения, и сделка купли-продажи пройдет успешно.

УДК 347.214.2  
ББК 67.404.1

*Изображение на обложке Jakub Krechowicz/Shutterstock.com*

*Учебно-практическое издание*

**ВЫЛЕГЖАНИН ВЕНИАМИН НИКОЛАЕВИЧ**

## **КАК ИЗБЕЖАТЬ ОБМАНА ПРИ ПОКУПКЕ ИЛИ ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

Оригинал-макет подготовлен компанией ООО «Оригинал-макет»

[www.o-maket.ru](http://www.o-maket.ru); тел.: (495) 726-18-84

Санитарно-эпидемиологическое заключение

№ 77.99.60.953.Д.004173.04.09 от 17.04.2009 г.

Подписано в печать 28.02.2017. Формат 60×90 1/16.

Печать офсетная. Печ. л. 8,0. Тираж 1000 экз. Заказ №

ООО «Проспект»

111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.

ISBN 978-5-392-24726-4

© Вылегжанин В. Н., 2017  
© ООО «Проспект», 2017

## ОГЛАВЛЕНИЕ

От автора.....	3
----------------	---

### Глава 1 УХОДИТ ЛИ РЫНОК ЖИЛЬЯ ОТ ЖУЛЬЯ?

Проблемных квартир меньше не стало .....	5
В квартире не должно быть червоточин.....	6
Страховка — не панацея, но все же.....	8
Частные не всегда «черные» .....	10
Посредника выбрать непросто .....	12
Компания должна иметь сертификат.....	14
Не нужно бояться франчайзи .....	15
С юристом все же надежнее .....	17

### Глава 2 КАК МОШЕННИКИ ОБМАНЫВАЮТ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ПРОДАВЦОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Афера дала осечку .....	19
Аванс под «погашенные» документы .....	23
Легкие деньги .....	25
По наводке нотариуса .....	27
Необманутые дольщики .....	30
Выморочная квартира нашла нового собственника.....	34

Уловка арендатора.....	37
Western Union мошеннику в помощь .....	39
Фальшивый нотариус .....	42
Свинья для бывшей.....	46

### Глава 3 ДОЛЯ ВЫХОДИТ НА РЫНОК

Особенности купли-продажи долей в квартире .....	50
Можно ли избежать споров?.....	51
Государева доля.....	52
Продажа через дарение .....	53
Могут вселить даже в однушку .....	53
Горькая доля.....	54
Ушлый брательник.....	59
Долю удалось выкупить .....	61
Как мать подселила к сыну рейдеров .....	64
Грузин на коне .....	66

### Глава 4 ТИТУЛЬНОЕ СТРАХОВАНИЕ — ЭФФЕКТИВНЫЙ СПОСОБ ЗАЩИТЫ ВАШЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

Что есть титул .....	71
Граждане хотят знать .....	74

### Глава 5 СУДЕБНЫЕ ДЕЛА С ЗАСТРАХОВАННЫМИ КВАРТИРАМИ

Титул отстояли .....	80
И мошенники были вынуждены отступить... ..	86
Афера не удалась .....	89
...И выплатили по обязательствам.....	92
Застраховали даже... «судебную» квартиру .....	95
Суд отказал... администрации города.....	97

Здравствуйте, я ваша тетя...	100
Суд дал, суд и взял.....	105
Проданное завещание.....	109
Липовый наследник.....	113
Дело братьев Артамоновых .....	116

## **Глава 6**

### **КАК ПРАВИЛЬНО ЗАСТРАХОВАТЬ СВОЮ КВАРТИРУ**

Форма договора титульного страхования.	
Порядок его заключения и прекращения .....	119