

Прокуратура города Петропавловска-Камчатского информирует граждан Камчатского края, что в Камчатском крае выявлен новый вид мошенничества в сфере оказания услуг на рынке недвижимости.

В целях более убедительного обмана граждан, маскировки и сокрытия преступной деятельности под гражданско-правовые отношения, мошенники создают подконтрольное им общество с ограниченной ответственностью под видом агентства недвижимости с фактическим местом расположения (не всегда агентство располагается на территории того региона, где сдается в аренду квартира).

Используя информационно-телекоммуникационные сети, мошенники составляют и размещают в Интернет объявления о сдаче в аренду жилых помещений, содержащие заведомо ложные сведения о месте их нахождения, описании (количестве комнат, площади, качестве ремонта), стоимости арендной платы.

Объявления составляются мошенниками путем совмещения фотографий обстановки различных квартир с описанием квартиры по фотографии и любым адресом (город, улица, дом), стоимость аренды в объявлении указывается ниже рыночной стоимости аренды в выбранном регионе Российской Федерации. При этом объявления должны содержать значимые и привлекательные характеристики объектов жилой недвижимости, включая и ценовой параметр, с целью стимулирования интереса граждан, ищущих жилые помещения в аренду, обратиться по абонентским номерам телефонов, указанных в объявлениях.

После того как заинтересовавшийся гражданин связывается по абонентскому номеру, указанному в заведомо ложном объявлении, желая заключить договор аренды конкретного жилого помещения, с ним общается менеджер агентства, используя заранее подготовленный методический материал «разговорник с клиентом» – «СПИЧ» (в котором указано, как разговаривать с лицом, желающим получить жилое помещение в аренду, чтобы он внес предоплату за аренду жилого помещения), справочник с часовыми поясами регионов РФ и численности населения в них, список агентств недвижимости, расположенных на территории города, выбранного для размещения заведомо ложных объявлений, с указанием их адресов и номеров телефонов;

В ходе телефонного разговора мошенники, используя психологические способы воздействия на гражданина (изменяя первоначальную цель гражданина найти экономически выгодное жилье на новую цель – получение контактных данных собственника объекта недвижимости), сообщают лицам, желающим заключить договор аренды жилого помещения, заведомо ложную информацию о том, что указанное в объявлении жилое помещение действительно сдается в аренду за сумму, указанную в объявлении. Однако агентство недвижимости окажет услугу по предоставлению квартиры в аренду с предоставлением адреса местонахождения жилья и абонентского номера телефона собственника квартиры только в следующих вариантах: либо при заказе услуги «выездного» агента после перевода на расчетный счет агентства комиссионного сбора в размере 100 % от стоимости арендной платы, но при этом рассмотрение заявки составит два рабочих дня, либо без использования услуги «выездного» агента сразу же после перевода на расчетный счет агентства комиссионного сбора в размере от 3 500 рублей и выше. Кроме того, для придания легальности своим действиям, рассчитывая на юридическую необразованность граждан, убеждают их, что в случае, если квартира при осмотре им не понравится, то агентство недвижимости вернет уплаченные денежные средства в той же сумме, при этом умалчивают о том, что в действительности предметом договора является предоставление услуг информационного характера.

Главной целью «менеджера» вышеуказанного агентства является получение от гражданина устного подтверждения о желании снять в аренду квартиру и произвести оплату комиссионного сбора, в последующем «менеджер» передает указанную информацию «бухгалтеру» с целью дальнейшей работы «бухгалтера» по заранее разработанной схеме.

Мошенник, которому отведена роль «бухгалтера», после того как «менеджер» передал информацию о готовности гражданина перевести денежные средства, связывается самостоятельно с гражданином, сообщая суммы и номера счетов, на которые необходимо перевести денежные средства за аренду квартиры, а также, с целью маскировки преступных действий от правоохранительных органов и придания данным действиям видимости гражданско-правовых отношений, сообщает гражданину не соответствующую действительности информацию в виде ложных контактных данных собственников, сдающих в аренду жилые помещения.

Получив от гражданина фотографии либо иные данные, подтверждающие факт произведенной оплаты, «бухгалтер» передает указанную информацию организаторам, так называемым «управляющим офиса», с целью подтверждения сведений о поступлении денежных средств на подконтрольные им счета.

При последующих звонках гражданина с претензиями о невозможности просмотра и заселения в жилое помещение (квартиру), в связи с неявкой собственника, и требованиями вернуть денежные средства мошенники умышленно не отвечают на телефонные звонки. Кроме того, в случае возникновения необходимости сообщают заведомо ложные сведения об адресе места нахождения филиала офиса в городе по месту нахождения потерпевшего.

Разработав данную схему совершения преступления, мошенники рассчитывали на то, что после сообщения заказчику ложной информации и оказанного психологического воздействия участниками организованной группы он с целью скорейшей аренды привлекательного по характеристикам жилого помещения, за стоимость ниже рыночной, незамедлительно внесет как комиссионный сбор, так и иные платежи, будучи уверенным, что заключает договор аренды жилого помещения.

Для маскировки своих преступных действий мошенники, согласно разработанному преступному плану, выполняя отведенную роль в совершении преступления, в ходе разговора, после оплаты требуемых платежей направляют граждан по вымышленному адресу, указанному в объявлении, якобы для встречи с собственником квартиры и осмотра арендуемого жилья, в действительности не существующего.

В случае возникновения необходимости преступники сообщали заведомо ложные сведения об адресе местонахождения филиала офиса или иного агентства недвижимости, расположенного в городе по месту нахождения потерпевшего, имеющегося в списке агентств недвижимости. В последующем на телефонные звонки граждан не отвечали.

Прокуратура города Петропавловска-Камчатского рекомендует гражданам Камчатского края при осуществлении аренды жилья не осуществлять переводы на расчетные счета агентства комиссионного сбора, заранее не встретившись с представителем агентства и не посмотрев квартиру, либо не заключив договор аренды жилого помещения с собственником.

Прокурор

города Петропавловска-Камчатского

старший советник юстиции

А.И. Янин