

(Продолжение. Начало на 1–14-й стр.)

квартирой, вторым собственником в которой была её несовершеннолетняя внучка, находящаяся под опекой. Буквально на следующий день после достижения внучкой совершеннолетия пострадавшей поступило новое указание – немедленно продать квартиру. Как ей сообщили, это необходимо было сделать для того, чтобы уберечь квартиру от мошенников, которые якобы по поддельному паспорту хотят её продать. Ей дали контакт риелтора, к которому она должна была подойти. А дальше, как рассказала пострадавшая, «опять как в тумане, пошла и подписала все документы, сделка произошла так быстро, что ничего не поняла», – рекомендованный мошенниками риелтор немедленно выкупил квартиру, стоимость которой была сильно занижена. Но и этой суммы пострадавшая не увидела – вскоре последовал телефонный звонок с новым указанием перевести все деньги от продажи квартиры на указанный электронный кошелек. Из квартиры женщины новый собственник выгнал, не дав даже забрать свои вещи, денег на счёте у неё не осталось и денег от продажи квартиры тоже.

Конечно, по этим фактам возбуждено уголовное дело, и, разумеется, на улице пострадавшая не останется – Уполномоченный по правам человека обратился в Министерство социальной политики Свердловской области за помощью в поиске вариантов размещения пожилой одинокой женщины.

Но в этой и подобных ситуациях очень много вопросов.

Во-первых, очевидно, что мошенники владели достаточной информацией о своей жертве: вторым собственником квартиры являлась несовершеннолетняя внучка пострадавшей. Связь по телефону мошенники поддерживали в течение двух месяцев, но только после достижения ребёнком 18 лет они заставили женщину продать квартиру. Вопрос: откуда у мошенников такая информация?

Во-вторых, видно, что здесь имеется сговор, в котором, полагаем, участвовал и риелтор. Но вся мошенническая схема разложена по эпизодам, которые юридически трудно связать между собой. Телефонных мошенников, скорее всего, не найдут. Вопрос и в том, будет ли доказано участие риелтора в сговоре.

Третий момент – воздействие на людей даже по телефону оказывается настолько сильным, что они не могут ему противостоять в течение длительного времени. Сегодня мы всё чаще слышим истории, которые невозможно объяснить с точки зрения здравого смысла, – люди несколько дней, недель, а иногда даже и месяцев находятся под влиянием мошенников, с которыми они даже и не встречались, выполняют все их поручения, которые явно им вредят (берут кредиты и пересылают деньги на указанные счета, продают свои квартиры и отдают мошенникам все полученные средства). На это время люди попадают в своеобразный гипноз, теряют критичность, а потом не могут вспомнить, что происходило на самом деле.

Вот другая, очень похожая, история (обращение Я. № 23-13/2789). Здесь, к счастью, до продажи квартиры дело не дошло, но ситуация не менее серьёзная. Началась она со звонков от «сотрудников МВД и Центробанка», которые предупредили заявительницу об опасности оформления на её имя кредитов, с которыми она даже и не встречалась, выполняются все их поручения, которые явно им вредят (берут кредиты и пересылают деньги на указанные счета, продают свои квартиры и отдают мошенникам все полученные средства). На это время люди попадают в своеобразный гипноз, теряют критичность, а потом не могут вспомнить, что происходило на самом деле.

В августе за помощью к Уполномоченному по правам человека обратилась жительница Нижнего Тагила (обращение А. № 23-13/2714). В 2019 году женщина обратилась в микрофинансовую организацию – деньги были нужны, чтобы вернуть долг знакомой. В итоге 74-летняя пенсионерка получила от МФО 27 тысяч рублей с условием ежемесячного погашения кредита в размере 4500 рублей через офис микрофинансовой организации. На следующий месяц она приехала в Екатеринбург, чтобы внести первый платёж, но организации на прежнем месте уже не было.

В 2022 году к женщине пришли приставы, и тогда выяснилось, что год назад состоялся суд, по решению которого с неё взыскано 200 тысяч рублей, а на её квартиру обращено взыскание. Как оказалось, в день подписания договора заёмщицу свозили в МФЦ, и она, «сама того не понимая», подписала документы о залоге единственной квартиры. К Уполномоченному тагильчанка обратилась уже после того, как её квартиру продали с торгов за 900 тысяч рублей.

Уполномоченным проведены переговоры с руководством Главного управления Федеральной службы судебных приставов по Свердловской области, направлено письмо начальнику межмуниципального управления МВД России «Нижнетагильское» с прось-

бой провести проверку. А выяснить нужно многое: как получилось, что человек заложил свою единственную квартиру под столь незначительную сумму, куда через месяц подевалась микрофинансовая организация, почему заявитель не получила информацию о суде. Непонятно также, почему истцом в судебном процессе выступила не микрофинансовая организация, предоставившая заём, а физическое лицо – некая Ольга Корниенко, которая, как узнали журналисты агентства новостей «Между строк», неоднократно фигурирует в материалах судов как истец по аналогичным делам (<https://mstrok.ru/news/pensionerka-iz-nizhnego-tagila-mozhet-lishitsya-edinstvennoy-kvartiry-iz-za-kredita-v-27>).

Сегодня ситуация стабильна: апелляционным определением решение суда в части обращения взыскания на квартиру отменено, в службу судебных приставов поступило заявление об отзыве исполнительного документа, а денежные средства, которые поступили от продажи квартиры с торгов, возвращены в территориальное управление Росимущества. К счастью, эта история закончилась хорошо – благодаря приданию её гласности, совместной работе органов власти и участию юриста, который безвозмездно помог пожилой женщине с подготовкой материалов в суд.

За помощью к Уполномоченному по правам человека обратилась жительница Екатеринбурга, пенсионер и инвалид (обращение Г. 23-13/1448). На момент обращения решением суда было обращено взыскание на её квартиру, которая является единственным жильём. Со слов заявительницы, в 2017 году в микрофинансовой организации она оформила кредит на сумму 140 тысяч рублей под залог квартиры и расплатилась с ним, в связи с чем решение суда от 2020 года, которое на момент обращения вступило в законную силу, считает незаконным и просит помочь его отменить. Кроме того, заявитель обратилась с несогласием с отказом в возбуждении уголовного дела, так как была убеждена, что её обманули.

Изучение предоставленных документов, а также пояснения пострадавшей и её представителя позволили прояснить ситуацию. Выяснилось, что кредитов с залогом квартиры было два. За первым кредитом в марте 2017 года она обратилась в микрофинансовую организацию по объявлению, которое увидела в районе железнодорожного вокзала. Обратилась по указанному адресу, где ей предложили 140 тысяч рублей под залог квартиры. Поскольку она остро нуждалась в деньгах, на такие условия согласилась. Как выяснилось, этот договор займа с залогом жилья она заключила с физическим лицом, а не с организацией. В тот момент она не обратила на это особого внимания, а просто расплачивалась по договору согласно установленному графику платежей. Как убеждена сама пострадавшая, уже через полгода она полностью рассчиталась с долгом.

Однако в ноябре 2017 года займодавец сообщил ей, что необходимо перезаключить договор и подписать его с микрофинансовой организацией. Как ей было сказано, изначально договор займа изначально должен был быть заключен с организацией, но она не была зарегистрирована в реестре Банка России, поэтому на эти полгода договор заключили с сотрудником. К сожалению, её эта ситуация не насторожила, и она дала согласие на «перезаключение» договора – её уверили, что условия кредита от этого не изменятся. На самом деле с ней был подписан второй договор займа с залогом жилья, но теперь уже с организацией. Сумма договора составила теперь 145 тысяч рублей, ни копейки из которых она не получила.

Таким образом, согласно предоставленной заявителем информации, она изначально обратилась за займом в организацию, под влиянием обмана договор займа был заключён с физическим лицом, а затем – с организацией, фактически денежные средства по второму договору заявитель не получила. Кроме того, первый договор был заключён с гражданином, который спустя полгода привёл её в микрофинансовую организацию, руководителем которой, судя по фамилии и отчеству, являлся его сын. По обращению Уполномоченного по правам человека в отношении руководства микрофинансовой организации возбуждено уголовное дело. Известно также, что вопрос о задолженности удалось решить – родственники пострадавшей нашли возможность погасить долг, установленный судом. Речь шла о 161 тысяче рублей, и, конечно, эта сумма несоразмерна стоимости квартиры в Екатеринбурге.

Поскольку таких обращений не одно и не два, нельзя отрицать, что есть ситуации, в которых наши граждане бессильны и могут сильно пострадать. В основном пострадавшие – одиноко проживающие люди. И в таких ситуациях им нужна защита государства. Уполномоченный убеждён, что такой защитой могла бы стать дополнительная проверка сделок с недвижимостью, которые заключают граждане, особенно одиноко проживающие преклонного возраста. Сейчас единственным препятствием на пути к совершению такой сделки является справка из психиатрической больницы о том, что продавец не состоит на психиатрическом учёте. Но эта справка, скорее, защищает покупателя (в данном случае мошенников). Для пострадавшего же она является препятствием в защите своих прав – при наличии такой справки сложно отменить сделку в суде.

Это сфера гражданского права, где презюмируется

равенство всех сторон, и понятно, что не все ограничения здесь могут быть уместны. Но даже при этом есть уверенность, что необходимо государственное участие в части контроля сделок с недвижимостью, потому что риски высоки. Необходимы маркеры (критерии) недобровольных сделок с недвижимостью.

Такой опыт у нас имеется – изменения в Федеральный закон «О национальной платёжной системе» позволят с 25 июля 2024 года кредитным организациям контролировать платежи граждан с целью исключить мошенничество, соотнося платежи с установленными законом критериями. По аналогии с этими требованиями, критерии недобровольности необходимы и при совершении сделок с недвижимостью.

В целях защиты прав граждан Уполномоченный по правам человека в декабре 2023 года выступила на Заседании Совета по развитию гражданского общества и правам человека с предложением о необходимости обязательного контроля сделок с недвижимостью на предмет их недобровольности и возможного мошенничества, а также разработать механизмы такого контроля. При этом важная роль в этом вопросе должна быть отведена Росреестру – когда он создавался, владельцам собственности объясняли, что затраты на госпошлину окупятся надёжностью сделок, совершённых с государственной регистрацией.

Изменения в финансовом законодательстве

В этом году на законодательном уровне урегулирован вопрос, с которым Уполномоченный по правам человека обратилась к Президенту Российской Федерации.

9 декабря 2021 года свердловский омбудсмен выступила на Заседании Совета по развитию гражданского общества и правам человека (стенограмма встречи размещена по ссылке <http://www.kremlin.ru/events/president/news/67331>). Это была традиционная встреча с Президентом Российской Федерации Владимиром Путиным, на которой члены Совета представляют самые актуальные проблемы в сфере прав человека, требующие вмешательства Главы государства.

Уполномоченный предложила к обсуждению вопрос помощи нашим гражданам в ситуации мошенничества с банковскими счетами. К тому времени накопилось немало примеров, когда клиенты финансовых организаций теряли денежные средства. При этом особую озабоченность вызывало то, что ничтожно мало людей смогли эти деньги вернуть, несмотря на обращения в правоохранительные органы и суды. Так, Уполномоченный отметила, что, по данным департамента информационной безопасности Центрального банка России, за третий квартал 2021 года мошенники украли со счетов банковских клиентов путём несанкционированных денежных переводов 3,2 миллиарда рублей. При этом банки смогли вернуть клиентам около 250 миллионов рублей, то есть 7,7 процента. Уполномоченный по правам человека обратилась к Президенту России с просьбой принять меры по защите россиян от финансовых преступлений.

Обсуждение этой проблемы продолжилось на заседании Совета по развитию гражданского общества и правам человека, которое Президент РФ провел 7 декабря 2022 года (стенограмма встречи размещена по ссылке <http://www.kremlin.ru/acts/assignments/orders/70349>). По итогам этого заседания Владимир Путин утвердил ряд поручений, среди которых – поручение Правительству Российской Федерации совместно с Банком России рассмотреть вопрос о создании механизма выплаты банками и иными кредитными организациями компенсаций клиентам, денежные средства которых были похищены в результате мошеннических действий, и при необходимости представить предложения по внесению соответствующих изменений в законодательство Российской Федерации (Пр-19, п. 5).

Работа по законодательному урегулированию вопроса началась в сентябре 2022 года, когда в Государственную Думу ФС РФ был внесён текст законопроекта «О внесении изменений в Федеральный закон «О национальной платёжной системе». 11 июля 2023 года Государственная Дума приняла Федеральный закон от 24.07.2023 № 369-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О национальной платёжной системе», который был подписан Президентом РФ 24 июля 2023 года.

Новый закон призван защитить права людей, пострадавших от мошеннических действий. Теперь банки обязаны контролировать операции, имеющие признаки преступления, а когда такой контроль отсутствует – возмещать клиентам убытки. Проверку путём сопоставления каждой операции с базой данных, которую ведёт Банк России, будет осуществлять не только банк-плательщик, но и банк-получатель платежа.

Для защиты клиентов кредитным организациям предоставлено право не принимать к исполнению распоряжения по явно мошенническим операциям. Если же банком она всё-таки исполнена и перевод осуществлён без добровольного согласия клиента, то финансовое учреждение обязано возместить пострадавшему всю утраченную сумму в течение 30 дней после получения заявления от него.

(Продолжение на 16-й стр.)