

ВОЙНАРСКА Ірина Анатоліївна

ШАХРАЙСТВО У НЕРУХОМОСТІ

VOINARSKA Iryna

FRAUD IN REAL ESTATE



Ірина Анатоліївна ВОЙНАРСКА – юрист-фінансист, нотаріус

«Я обожнюю працювати з людьми і бути корисною. У нашій державі нотаріус – це не просто той, хто ставить печатку. Ми, як поліція, можемо захистити клієнтів від шахраїв, але у свій, нотаріальний спосіб.»

Сьогодні шахраї перейшли у правове поле і законодавчо інколи важко відстояти свої права. Як перевірити нерухомість або на що потрібно звернути увагу, спеціально для нашого журналу розповіла **Ірина Войнарска**: юрист, фінансист, нотаріус із 14 річним досвідом.

– Який Ваш шлях до професії?

– Свій професійний шлях почала з політології, але згодом з'явився інтерес до більш чітких наук, подобалось розуміти Закони, відповідальність, а головне – свої права.

З часом юридичної освіти стало замало, оскільки під час посвідчення договорів з фінансовими установами хотілось розуміти документи із зобов'язань, та й взагалі прораховувати проекти, до яких залучається наша громадська організація «Правозахистна Ліга». У будь-якому бізнесі, вкладенні, кредиті можна зрозуміти всі плюси і мінуси. Тому часто з клієнтами ми прораховуємо як заощадити, інвестиція буде вигідною чи ні.

– Ірино Анатоліївно, Ви є знаним правником у сфері оформлення нерухомості. Що найперше варто перевіряти майбутнім власникам? Квартири? Будинку? Земельної ділянки?

– На сьогодні шахраї стали більш юридично підкованими. Зараз найважливіше – грамотно вичитувати документи, особливо у тій частині, де є інформація про те:

- чи розраховались за об'єкт, бо інакше ви можете купити боргове зобов'язання разом із власністю;
- чи була згода подружжя при купівлі;

– чи не було використано довіреність у своїх інтересах.

Уважно переглядайте попередні реєстрації та документи в реєстрах. Якщо це **купівля землі**, де було об'єднання, перегляньте, чи на попередніх ділянках не було судових проваджень.

Стосовно **будинків** – першочергові документи про реєстрацію. Найцікавіші ситуації трапляються із нежитловими приміщеннями. Там шахрайство працює на рівні букв. Ці приміщення можуть виявитись спільною частковою власністю і потребуватимуть згоди іншого власника, або виділена в натурі. Були випадки створення документів-двійників за рахунок підробки букв.

У моєму професійному досвіді є й документи, що були перереєстровані із комунальної власності на особисту. А бувало, що розраховуєш приміщення із метражу всієї будівлі, а метри не сходяться! Довелось їхати на об'єкт та перевіряти його, і виявилось, що я мала рацію. У майнових справах важливо знайти скурпульозну людину. Я завжди була нотаріусом покупця, і не просто абияк переоформлювала документи з одного на другого згідно із Законом.

Стосовно **новобудов**, навіть якщо об'єкт зареєстрований кимось – це ще не все. Я обов'язково перевірю своєму клієнту введення в експлуатацію, адже можна придбати нову квартиру без опалення та світла, теплої води.

– Які сьогодні існують ризики, і чого варто остерегатись, аби не натрапити на шахраїв? Які запам'ятались випадки з практики, де з допомогою Вас вдалось попередити зловживання?

– Були й моменти, коли документи підроблені ідеально (скоріш за все створювались на заводі). Все ба-

нально просто: квартиру знімають в оренду та підробляють документи для продажу. Як правило, це дуже дорогі об'єкти. Там пускають пил в очі й охороною, й ніби серйозними людьми, які оформляють документи. У такому випадку краще передзвонити нотаріусу, який оформляв попередній договір купівлі. У моєму випадку було саме так: попередня нотаріус описала власницю, яка не співпадала з моєю в офісі.

До чого я вам це все розповідаю? Головне зрозумійте, якщо людина захоче правильно підійти по-людськи, то підійде і все перевірить. У нас, нотаріусів, є купа баз, на сьогодні доступні всі соцмережі й встановити особу досить легко, було б бажання. Хоча багато колег вважає, що це дурниці, і такі як я займаються зайвим дослідженням. У такі моменти відчуваю себе не лише нотаріусом, а й детективом.

Можлива ситуація, коли ви ведете переговори з потенційним покупцем або орендарем, і він або його ріелтор просять надати копії документів для проведення аудиту нерухомого майна. Така вимога з їхнього боку цілком законна, адже покупець або орендар також можуть стати жертвами шахраїв. Однак не варто надавати їм копії у користування, надсилати фото або скан-копії електронною поштою чи викладати їх в Інтернет. Запропонуйте обмежитися візуальним ознайомленням з цими документами.

– *Які Ваші поради і чи є законодавче врегулювання захисту від зловживань?*

– Згідно зі ст. 27 нотаріус не несе відповідальність за подачу підроблених документів. Тому варто шукати порядних спеціалістів, яких серед нотаріусів 90 %. Повірте, нам не дуже хочеться ходити у суди з клієнтами.

І проста рекомендація: не давайте задатки на білих ріелторських папірцях, якщо, по-перше, не перевірили об'єкт, суб'єкт у базах, податкових заставах; по-друге, ваші гроші ви можете не втратити, лише якщо вони оформлені згідно з чинним законодавством. І навіть банальну розписку краще оформити Договором позики зі згодою подружжя. Це не потрібно відстоювати та доказувати в судах, ще й робити експертизи, а банально – виконавчий напис та до виконавця.

– *Улюблений вислів? Якими принципами керуєтесь у прийнятті рішень?*

– У своїй роботі завжди керуюсь мудрістю: ставтесь до людей так, як хотілося б, щоб вони вели себе з вами. За кожного клієнта переживаю як за своїх близьких: і хто продає, і хто купує, бо один віддає останнє, а інший – заради потреб. Спілкування із щирими та світлими людьми щодня доводить мені, що завдяки своїм знанням, постійному професійному розвитку і самовдосконаленню я здатна захищати і змінювати життя людей на краще.

Розмову вела Леся Такіда