



«**Куплю** часть одно-, двух-, трех-комнатной [квартиры в Киеве](#) .. », «выкуплю долю в проблемной квартире... » - массу таких и подобных предложений можно встретить на досках объявлений в интернете, в прессе, на столбах и заборах. И, поверьте, есть немало желающих воспользоваться такими услугами и [продать квартиру](#) или её часть. Особенно, если квартира действительно является проблемной...

Серьёзный конфликт с соседями, развод с супругом или стремление иметь хоть какое-то жильё, но своё – все это стимулирует людей бежать за помощью к мошенникам. К мошенникам попадают, конечно, не намеренно, скорее потому что условия у них очень привлекательные. Иначе как заманить клиента-жертву?

Часто совладельцы проблемной квартиры, позвонив по подобному объявлению, честно, прямо по телефону, выкладывают всю информацию о том, где находится [недвижимость](#), её характеристики, сведения о владельцах и проживающих в ней людях, и называют предполагаемую стоимость жилья. После этого рассчитывать получить более высокую сумму за вашу недвижимость не следует.

На самом деле, цена не зависит от состояния помещения и места его расположения. Основным критерием, определяющим стоимость квартиры, является то, насколько она проблемна (наличие зарегистрированных детей, число совладельцев, их возраст, финансовое состояние и т. д.).

Существующие схемы «изгнания» соседей из квартиры

### **Законные схемы.**

«Сумасшедшие соседи» - одна из самых распространенных схем. Новый владелец не

собирается жить в квартире, а будет сдавать ее в аренду, например, благотворительному заведению, которое заботится о бездомных, наркоманах или алкоголиках, или же политической организации, которая через день проводит собрания. Подобные договоры аренды заключаются не законно и легко оспариваются в суде, но на это тратится много сил и куча времени.

«Капитальное строительство». Действуя по этой схеме, новый владелец разворачивает в квартире капитальный ремонт: срываются полы, снимается со стен штукатурка, вся квартира в пыли и грязи, туда-сюда бегают рабочие. Затем псевдоремонт останавливается, но рабочие продолжают, как ни в чем не бывало, приходиться, не давая хозяевам ни покоя, ни отдыха, ни возможности навести в квартире порядок.

В таких условиях, согласитесь, жителям дома или квартиры трудно чувствовать себя комфортно. И тут поступает "выгодное" предложение от надоевшего нового совладельца, у которого есть законное приоритетное право на приобретение всего жилья. Разумеется, это спасает сложившуюся ситуацию! Хотя о достойной цене за часть жилплощади речи быть не может, поскольку длительный спектакль по выживанию совладельцев с привлечением к массовкам «строителей» и бомжей стоит денег. Так что сумма выкупа будет невелика.

Подобные схемы разрабатываются и контролируются юристами высокой квалификации. Они ревностно следят за законностью организованных действий по схеме.

### **Незаконные схемы.**

Включают в себя как психологическое, так и физическое воздействие. Это могут быть как прямолинейные угрозы здоровью и жизни, так и конкретные действия, связанные с физическим насилием. Как показывает практика, подобные методы используются довольно часто, и они, к сожалению, оказываются эффективными. Да и времени при этом тратится значительно меньше...

Квартирные аферы (как, впрочем, и любые другие), в большинстве случаев чреватые для обеих сторон – как для стремящихся продать свою часть недвижимости, так и для

других совладельцев. Доказать факт мошенничества в суде довольно трудно, и отнимает много времени. Значительно проще подобную ситуацию предупредить правильными действиями – воспользоваться преимущественным правом на приобретение части квартиры у желающего ее продать, а если не имеете такой возможности – искать других, законных решений, прибегнув к услугам профессионального риэлтора. Ситуации, которые кажутся безвыходными, зачастую имеют выход, и не один. Как правило, риэлторы, долго работающие на рынке недвижимости, «обрастают» ценным практическим опытом решения сложных проблем.

Будьте осторожны в выборе лиц и организаций, с которыми Вы готовы обсуждать вопросы, связанные с Вашей недвижимостью. Ведь согласитесь – сохранить свои нервы и здоровье важнее всего.