

УДК 332

МОШЕННИЧЕСТВО В СФЕРЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

*Шугаева Н.А., студентка 2 курса факультета агротехнологий
земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Цаповская О.Н., старший преподаватель
ФГОУ ВО Ульяновская ГСХА*

Ключевые слова: Обман, продажа, земельный участок, документы, договор, мошенники, кадастровый паспорт, способы, оформление, покупатель

Мошенничества, связанные с продажей участков земли, в последнее время, приобрели невиданный ранее размах. В данной статье дается краткий обзор, наиболее часто встречающихся, способов обмана покупателей земельных участков и то, как можно себя обезопасить от таких проделок аферистов. Как говорится в одной поговорке, «предупрежден – значит вооружен».

Аферисты используют различные способы обмана потенциальных покупателей. Чаще всего применяются способы, связанные с подменой или неправильным оформлением документов.

Продажа участка предполагает оформление предварительного, а затем основного договора купли-продажи участка. Стороны традиционно внимательно изучают пункты основного договора, практически не обращая внимания на приложения к данному договору.[1]

Между тем обязательными приложениями к любому договору, связанного с продажей земельного участка являются: свидетельство на земельный участок, подтверждающее право собственности; паспорт кадастровый (на земельный участок).[2]

Способы обмана покупателей земельных участков

Подмена объекта продажи. Заключая сделку по купле-продаже земельного участка нужно обращать внимание на второй раздел, прилагаемого к основному договору кадастрового паспорта, где отражено месторасположение земельного участка, его размеры.[3]

Иногда мошенники приглашают потенциального покупателя посетить продаваемый участок. Демонстрируют все его достоинства. А после заключения сделки оказывается, что проданный участок расположен в совершенно другом месте. Причем в приложении к договору этот факт отражен.

Продажа негодного участка. Один из способов обмана покупателя земельного участка – продажа участка, на котором строительство ограничено или полностью запрещено.

Покупая земельный участок, большинство из нас планирует возвести на нем какие-либо постройки: коттедж, сарай и т.д. А между тем законодательство может ограничивать возможности такого строительства на земельном участке. И это так же отражено в кадастровом паспорте объекта – приложении к договору купли-продажи.

Незаконная продажа участка. Еще один из способов обмана – продажа, отличного участка расположенного, к примеру, на берегу водоема. Существуют земельные участки, продажа которых категорически запрещена. Это один из таких случаев. Законным образом оформить такой участок в собственность практически невозможно. Потому, приложив к договору, скорее всего, будет поддельным.[4]

Неправильное оформление документов. Потенциальному покупателю нужно помнить, что отсутствие на любом из документов, прилагаемых к договору хотя бы одной подписи, позволяет признать договор недействительным.

Чтобы обезопасить себя в таких ситуациях, следует обратиться за квалифицированной помощью к адвокату, который специализируется на земельном законодательстве. Грамотный специалист поможет вам достичь максимальной безопасности совершения сделки купли-продажи земельного участка, сократить сроки ее совершения, выявить все возможные негативные правовые последствия и устранить их.

Библиографический список

1. Разработка проектов и оказание услуг по благоустройству и озеленению населенных мест / С.Е.Ерофеев, Е.Л.Хованская, Н.В.Хвостов, Е.В.Провалова, О.Н.Цаповская // Каталог научных разработок и инновационных проектов. - Ульяновск, 2015. - С. 19.
2. Контроль, инвентаризация и рациональное использование объектов недвижимости / С.Е.Ерофеев, Е.Л.Хованская, А.И.Нужный, Е.В.Провалова, А.А. Тимашов // Каталог научных разработок и инновацион-

- ных проектов Ульяновск, 2015. - С. 18.
3. Землеустроительная экспертиза объектов недвижимости / С.Е.Ерофеев, Е.Л.Хованская, Н.В.Хвостов, О.Н.Цаповская, А.А.Тимашов, А.А.Тимашов // Каталог научных разработок и инновационных проектов Ульяновск, 2015. - С. 20.
 4. Инвентаризация земель муниципальных образований сельских территорий / С.Е.Ерофеев, А.И.Нужный, Е.Л.Хованская, Н.В.Хвостов, А.А.Тимашов // Каталог научных разработок и инновационных проектов Ульяновск, 2015. - С. 21.

THE METHODS USED BY FRAUDSTERS TO DECEIVE BUYERS OF LAND

Schugaewa N.A.

Keywords: *Deceit, sale, land, documents, contract fraud, the cadastral passport, ways, design, buyer*

Fraud related to the sale of any land in recent times, have acquired unprecedented scale. This article gives a brief overview of the most common ways of cheating customers land and how to protect yourself from the antics of speculators. As the old saying goes, «forewarned is forearmed».