



— Мы ўбачылі ў гэтым праекце закона, што да меркавання прафесійных удзельнікаў рынку прыслухаліся і прапанавалі паляпшэнне прававога рэгулявання ў нашай дзейнасці. Прапануем прадагледзець магчымасць наяўнасці ў штаце памочнікаў рыэлтара (напрыклад, менеджар па падборы варыянтаў здзелкі).

А. Ю. ВАРАБ'ЁЎ, намеснік дырэктара, рыэлтар ТАА «Група кампаній Марызлт» (Мінск):

— Палажэнне закона аб Палаце рыэлтараў выводзіць рыэлтарскую дзейнасць на прынцыпова новы ўзровень, які дазволіць аб'яднаць намаганні арганізацый, што аказваюць паслугі ў сферы нерухомасці, і ліцэнзаванага органа, элементарна навесці парадак, рэалізаваць адзіныя прынцыпы аказання паслуг і, што немалаважна, забяспечыць абарону і ўпэўненасць рыэлтарам, якія працуюць па законе.

Адносна абавязковай пераатэстацыі: глабальна яна неабходна для таго, каб павысіць кваліфікацыю спецыялістаў, даць магчымасць агентам перайсці ў статус прафесіяналаў. Пры гэтым лічым, што норма па выключэнні агентаў са спецыялістаў па рыэлтарскай дзейнасці патрабуе дадатковага аналізу. У Рэспубліцы Беларусь няма ліцэнзіятаў, якія працуюць без памочнікаў. Натарыусы, юрысты, судовыя эксперты — усе ў той ці іншай ступені працуюць з дапаможным персаналам.

Іван БАРЫСЕНКА, агент па аперацыях з нерухомасцю ТАА «Час-Пік» (Мінск):

— Рыэлтарская паслуга павінна быць яснай. Нярэдка нерухомая маёмасць, якая знаходзіцца ва ўласнасці грамадзян, з'яўляецца іх адзіным капіталам. У апошні час з'явілася вялікая колькасць «спецыялістаў», якія слаба разбіраюцца ў самой сутнасці рыэлтарскай паслугі, Грамадзянскім кодэксе, Жыллёвым кодэксе, Кодэксе аб шлюбе і сям'і, а заканадаўства аб зямлі для іх наогул «цёмны лес». Асноўнай мэтай з'яўляецца «ссекчы» грошай са спажыўца. У ход ідуць надобрасумленнасць, нагнятанне абстаноўкі, запалохванне меркаванымі наступствамі, збіранне залішніх, непатрэбных у канкрэтнай сітуацыі дакументаў і даведак, а то і адкрыты падман. У выніку працэс продажу ці пакупкі нерухомасці для спажыўца ператвараецца ў стрэс.

Мэта закона — прывесці працэс аказання рыэлтарскіх паслуг у цывілізаваны стан, пры якім усе бакі будуць дакладна разумець свае правы і абавязкі.

У выніку дзейнасці выпадковых і некампетэнтных людзей на рынку аказання рыэлтарскіх паслуг у значнай часткі нашых грамадзян склалася ўстойлівае меркаванне, што «рыэлтар» роўна «ашуканец». Рыэлтарская супольнасць так і не здолела кансалідавацца, самаарганізавацца, стварыць структуры для самакіравання і супрацоўніцтва з дзяржорганами. Закон вырашае пытанні самакіравання, узняцця прэстыжу прафесіі рыэлтара. Я працую ў сферы нерухомасці з 1997 года, працэс становлення цывілізаванага рынку нерухомасці, развіцця заканадаўчай базы ў адносінах да аказання рыэлтарскіх паслуг прайшоў на маіх вачах. Змяненні, прапанаваныя законапраектам, лічу правільнымі і дзейнымі.

Дзіяна Роніна.

Працяг тэмы — гісторыю кліентаў агенцтва нерухомасці, якія сутыкнуліся з некампетэнтнасцю аказання рыэлтарскіх паслуг, а таксама іншыя меркаванні аб новым законапраекце ўдзельнікаў рынку нерухомасці, — чытайце ў наступных нумарах «Звязды».

(Заканчэнне. Пачатак на 1-й стар.)

Зламыснікі, разумеючы такую тэхнічную абарону нашых грамадзян, сталі перакваліфікоўвацца на здзяйсненне больш адрасных ашуканскіх дзеянняў, калі яны схіляюць людзей на правядзенне легальных аперацый па элементарным пералічэнні грошай. Яны вярнуліся да самых простых спосабаў падману, калі прапануецца тавар, паслугі ці нешта яшчэ, за што патрабуюць перадаплату, а пасля атрымання грошай прадавец «раствараецца» ў сетцы. Такія спосабы падману выкарыстоўваюцца злачынцамі пастаянна, але маюць некаторую сезоннасць. Напрыклад, бліжэй да Новага года ўсе шукаюць падарункі. Калі гэта пачатак летняга сезона, то шмат хто шукае па аб'явах садовую мэблю і інвентар. Бачачы такую актыўнасць спажыўцоў, ашуканцы не дрэмлюць: яны насычаюць Instagram і іншыя сацыяльныя сеткі і гандлёвыя пляцоўкі аб'явамі прыватнага характару, дзе, па сутнасці, прадаецца паветра. Рэальна, у іх нічога няма, але за прыгожыя аб'яванні імкнуцца атрымаць перадаплату.

— Падобная схема дзейнічае і з жыллём?

— Ашуканцы ствараюць цэлы механізм. Яны разумеюць, што другая палова лета — час пошуку арэндных кватэр. Пошукам кватэр займаюцца ў тым ліку першакурснікі або іх бацькі з іншага горада. У інтэрнэце кватэрамі пачынаюць цікавіцца нават не ў жніўні, а значна раней. Таму сетка насычаецца аб'явамі з маляўнічай фатаграфіяй і салодкімі ўмовамі (блізкасць метро, добры рамонт, адэкватныя суседзі і, галоўнае, цалкам рэальная цана пытання). Зусім прыдатны варыянт жылля, які трэба браць проста зараз. Але... кантакт такой аб'явы (на які нельга патэлефанаваць, набіраючы нумар тэлефона) часцяком размяшчаецца ў месенджарах («Вайбер», WhatsApp, «Тэлеграм»). Так званыя ўласнікі жылля прапануюць пісаць туды. Вельмі часта ашуканцы гэта абгрунтоўваюць тым, што яны знаходзяцца цяпер за межамі краіны і звязца па-іншаму не атрымаецца.

Менавіта ў гадзіну пік грамадзяне актыўна шукаюць і знаходзяць такія прапановы. Наваспечаны гаспадар «ліквіднага» жылля паступае вельмі проста, ён кажа, што вы не адзіны, хто шукае кватэру, ёсць яшчэ пару варыянтаў з кватарантамі, але... вы асабіста яму так падыходзіце, што ён гатовы выбраць толькі вас. «Давайце зробім так: за адзін месяц перадаплату вы мне пакідаеце, а я аб'яву выдаляю для іншых кліентаў, і кватэра застаецца для вас», — прапануе добранькі ўласнік свабоднага жылля.

Кажучы так, ашуканец разлічвае на тое, што кліент з іншага горада не памыцца ў Мінск ці іншы абласны цэнтр правяраць наяўнасць такога жылля. Калі кватэра яму патрэбна не літаральна заўтра, спажывец наўрад ці сарвецца сёння ж аглядаць яе. Нібыта ў чалавека ёсць выбар расстацца са сваімі грашымі (не вельмі вялікімі) сёння, але атрымаць добрую кватэру заўтра ці пазней. І такая схема працуе, людзі вераць на слова і пераводзяць свае грошы.

«Трэба заўсёды разумець, што пры адсутнасці асабістага візуальнага кантакту трапіць праз інтэрнэт у якую-небудзь пастку вельмі проста. Для ўласнай бяспекі трэба хоць бы зрабіць званок на нумар прапанаванага тэлефона. Не трэба абмяжоўвацца толькі сувяззю ў месенджарах. Вельмі часта зламыснікі маюць акаўнт нават з беларускімі тэлефоннымі нумарамі, па якіх ніхто не адкажа, альбо нумар тэлефона будзе заблакіраваны, альбо гаспадар яго аб арэндзе кватэр ніколі нічога не чуў».

Падчас ажыятажнага попыту такіх аб'яў узнікае даволі шмат. Мы вылоўліваем іх цэлымі групамі. Працуем з дошкамі аб'яў, дзе іх больш за ўсё. На жаль, нашы людзі ўсё часцей разлічваюць на сябе і інтэрнэт. Яны не звяртаюцца ў спецыялізаваныя агенцтвы, да нейкіх іншых пасярэднікаў, а шукаюць самастойна, каб было танней. У дадзеным выпадку прагнасць можа спрацаваць супраць самага кліента.

Па аб'явах у сетцы яму прапануюць добры тавар, але рашэнне неабходна прыняць, амаль

не абдумваючы здзелку, проста тут і цяпер, таму што заўтра будзе ўжо позна.

Ашуканцы, па сутнасці, уведзяць чалавека эмацыянальна ў стрэсавы стан і не даюць яму магчымасці разумна і спакойна падумаць і ацаніць усе рызыкі і магчымыя слабыя бакі дамовы на словах. Бо такое пагадненне не мае юрыдычнай сілы.

Так, у жніўні ў сетцы з ніадкуль узнікаюць часам такія «салодкія» кватэры, якія здаюцца розным людзям па некалькі разоў. У гэты час продаж арэнды па перадаплаце ў буйных гарадах краіны, і не толькі ў сталіцы, становіцца



ца сезонным «піскам». Праўда, ужо ў верасні такія спрытныгі перапрафілююцца на продаж дзіцячай цёплай вопраткі, а ў снежні на навагоднія падарункі.

— Хто, як правіла, трапляе ў пасткі ў выглядзе танных арэндных кватэр? Гэта самі мінчане, гэта жыхары абласных цэнтраў, або прыезджыя з больш дробных населеных пунктаў?

— Пацярпелымі з'яўляюцца ў асноўным жыхары з рэгіёнаў. Чалавек са сталічнай прапіскай таксама можа патэлефанаваць па гэтых аб'явах, але мінчан складаней «развесці» на грошы, таму што сталічны жыхар заўсёды можа пад'ехаць і паглядзець на жыллё, якога не існуе. Да таго ж жыхары сталіцы амаль са стапрацэнтнай упэўненасцю ведаюць, па якім кошце сапраўды якая кватэра чужым людзям здаецца ніколі не будзе.

Ёсць, праўда, адна катэгорыя людзей, сярод якой і жыхары буйных гарадоў, якія лічаць, што менавіта ім цяпер пашанцуе пры выбары танняга жылля. Жаданне атрымаць пабольш і лепей, ды да таго ж амаль бясплатна, ніхто не адмяняў. Але заканчваецца такое жаданне сумна.

— Чалавек вырашае шукаць кватэру ў сетцы. Што яму трэба зрабіць, каб не трапіць у пастку да ашуканцаў?

— Трэба заўсёды разумець, што пры адсутнасці асабістага візуальнага кантакту трапіць праз інтэрнэт у якую-небудзь пастку вельмі проста. Для ўласнай бяспекі трэба хоць бы зрабіць званок на нумар прапанаванага тэлефона. Не трэба абмяжоўвацца толькі сувяззю ў месенджарах.

Вельмі часта зламыснікі маюць акаўнт нават з беларускімі тэлефоннымі нумарамі, па якіх ніхто не адкажа, альбо нумар тэлефона будзе заблакіраваны, альбо гаспадар яго аб арэндзе кватэр ніколі нічога не чуў. Бо акаўнт у месенджарах у іх асобна, а нумар тэлефона асобна. Трэба разумець, што звывікла звязка акаўнт і нумар тэлефона — у ашуканцаў гэта дзве абсалютна розныя рэчы. Калі не ўдаецца звязца з візаві па звычайным тэлефоне, усё зразумела: перад вамі зламыснік, які выкарыстоўвае гэты акаўнт для сувязі з пацярпелымі. Але ні ў якім разе не трэба для праверкі тэлефанаваць у месенджары, гэта так не працуе. Гэта ні ў якой меры не пацвярджае легальнасць прадаўца.

«Салодкая» цана падкупляе кліента надзеяй таго, што менавіта яму пашанцавала. Што ён першы прачытаў гэту аб'яву і даведаўся пра гэту акцыю. Але гэта, як правіла, не так. Такія рэчы, апроч эйфарыі, павінны выклікаць у спажыўца пэўную насячаржанасць. Як і трыгер — разлік толькі на банкаўскую карту,

ніякай асабістай сустрэчы. Усё гэта выклікае сумневы ў праўдападобнасці здзелкі.

І яшчэ. Калі вы з іншага горада, але кватэра вам вельмі патрэбна? Тады можна пайсці «ва-банк» і заявіць, што праз 2-3 гадзіны прыедзеце ў горад на агляд. Гаспадар кватэры звычайна пагодзіцца вас сустрэць, а злачынец пачне «віляць» і патрабаваць перадаплату. Гэтыя рэчы павінны насцярожваць або вымусіць прыняць іншае рашэнне, аднак такой пілюлі, якая на 100 % раскрывае, хто перад намі — махляр або сумленны чалавек, няма.

Тут чалавек павінен сам прыбраць эмоцыі, уключыць галаву і зразумець: нешта тут нячыста.

— Дапусцім, здарылася тое, што здарылася. Чалавек паддаўся на ўгаворы і заплаціў ашуканцам. Зразумеў гэта і звярнуўся да вас. Ці ёсць верагоднасць, што яго грошы будуць вернутыя?

— Калі кліент зразумеў, што яго падманулі, неабходна зрабіць наступнае: калі ён скампраметаваў рэквізіты сваёй банкаўскай карткі, патрэбна заблакіраваць яе, каб у далейшым з яе грошай не выкрадалі.

«Зламыснікі вярнуліся да самых простых спосабаў падману, калі прапануецца тавар, паслугі ці нешта яшчэ, за што патрабуюць перадаплату, а пасля атрымання грошай прадавец «раствараецца» ў сетцы».

Калі чалавек самастойна пераправіў свае грошы камусьці, тады трэба максімальна хутка звярнуцца ў праваахоўныя органы з заявай. У нашай краіне выбудаваная пэўная сістэма ўзаемадзеяння паміж праваахоўнымі органамі і банкаўскімі ўстановамі. У гэтым выпадку не трэба ехаць у Мінск ці яшчэ кудысьці, дастаткова звярнуцца ў раённы аддзел па месцы жыхарства і паведаміць, што вас падманулі. У нас сёння каналы ўзаемадзеяння так выбудаваны, што з самых далёкіх куткоў краіны па ўнутраных сваіх сетках інфармацыю перадаём у банкаўскія ўстановы.

Такая перадача інфармацыі займае максімум хвіліны. Пытанне не ў сутках або гадзінах, а ў хвілінах. Калі чалавек нам падаў усю неабходную інфармацыю, тады на працягу гадзіны пасля звароту наша служба фізічна мае магчымасць падзяліцца гэтай інфармацыяй з банкаўскімі структурамі.

Як вы разумеете, дакладны механізм барацьбы з гэтай з'явай у нас ёсць. Пытанне толькі ў часе. Калі пацярпелы будзе доўга «разгойдвацца», тады ён страціць грошы. «Цяпер пятніца. Мяне падманулі, але сёння нікуды не пайду. Буду ціха гараваць. Пайду лепш да праваахоўнікаў у панядзелак». Але гэта ваш час, калі грошы яшчэ можна выратаваць.

Зламыснікі гэта разумеюць і імкнуцца перакідаць гэтыя грошы з рахунку на рахунак, у далейшым паспрабуючы вывесці іх за мяжу, перавесці ў крыптавалюту або заблытаць іх рух якім-небудзь іншым спосабам.

Таму, калі вы трапілі ў бяду, адразу ж неадкладна трэба звяртацца ў праваахоўныя органы. А мы абавязкова дапаможам.

Сяргей КУРКАЧ.