



Department of Records CITY OF PHILADELPHIA

Часто задаваемые вопросы о сложностях и мошенничестве с правом собственности

1) Что такое сложности с правом собственности?

Термином «сложности с правом собственности» (tangled title) обозначаются проблемы, связанные с юридическим правом собственности на недвижимость. Если вы живете в доме или квартире и считаете себя собственником жилья, но ваше имя не значится в документе о праве собственности, то, возможно, у вас есть сложности с правом собственности. Если вы арендуете жилье или проживаете у друга или родственника в принадлежащем ему доме, вы не являетесь собственником жилья.

Вот некоторые распространенные примеры, которые указывают на возможные сложности с правом собственности:

- Ваше имя не значится в документе о праве собственности на ваш дом.
- Вы не знаете, значится ли ваше имя в документе о праве собственности на ваш дом.
- Один из ваших родственников владел домом, в котором вы живете, и дом был оформлен на него, но этот родственник скончался.
- Вы единственный человек, кто заинтересован в проживании в этом доме, но ваше имя не значится в документе о праве собственности.
- Вы живете в доме, приобретенном в ипотеку, но первоначальный заемщик скончался, и вы хотите взять на себя оплату ипотеки (принять ответственность за ипотеку).
- Вы заключили договор аренды с правом выкупа (также называется «соглашение об аренде с выкупом» и «контракт на покупку земли с рассрочкой платежа») и выплатили полностью или частично цену покупки дома, но ваше имя не значится в документе о праве собственности.

2) Почему мне нужно беспокоиться, если у меня есть сложности с правом собственности? Я ведь по-прежнему живу в этом доме.

Сложности с правом собственности — это очень серьезная проблема, затрагивающая тысячи домов и квартир в Филадельфии. Если у вас имеются сложности с правом собственности, вы можете столкнуться с трудностями при выполнении следующих действий:

- взять ипотеку или кредит на покупку жилья или рефинансировать существующую ипотеку или кредит;
- совместно с Муниципалитетом урегулировать просроченные выплаты налогов на недвижимость;
- совместно с Муниципалитетом урегулировать просроченные счета за коммунальные услуги;
- получить от Муниципалитета субсидию на ремонт дома;
- получить страхование для собственников жилья для данного объекта недвижимости;
- продать дом;
- передать недвижимость родным или друзьям, если с вами что-то случится;
- не позволить отобрать у вас дом человеку, на которого оформлен документ о праве собственности, или его родственникам.

Для финансирования возврата прав собственности предоставляются городские и частные субсидии. Вы можете узнать, имеете ли вы право на такую субсидию, в любой из юридических служб, перечисленных ниже.

3) Что такое мошенничество с правами собственности и с ипотекой?

Мошенничество с правами собственности — это менее распространенный, но очень серьезный случай сложностей с правом собственности. Обычно это делается путем мошенничества с правом собственности или мошенничества с ипотекой.

Мошенничество с правом собственности происходит тогда, когда жилье продается лицом, которое выдает себя за его собственника. Это делается без разрешения законного собственника, и имя законного собственника удаляется из документа о праве собственности без его ведома или информированного согласия. После этого законный собственник должен будет юридически в суде доказывать, что он владеет этой недвижимостью. Если законный собственник не предпримет мер для восстановления права собственности, мошеннический владелец может перепродать или заложить недвижимость. Если это произойдет, ситуация существенно усложнится.

Мошенничество с ипотекой происходит, когда человек передает в залог недвижимость, которая ему не принадлежит, чтобы получить кредит и взять деньги себе. Такие ипотечные операции выполняются без ведома или информированного согласия собственника недвижимости.

4) Что делать, чтобы не стать жертвой мошенничества с правом собственности?

Чтобы не стать жертвой мошенничества с правом собственности, можно выполнить несколько действий:

- При покупке недвижимости обязательно а) идентифицируйте текущего собственника недвижимости, б) проверьте личность продавца и его полномочия на продажу недвижимости и в) определите действующие обременения для недвижимости и примите соответствующие меры. Может быть целесообразно нанять лицензированного риелтора и изучить доступные возможности страхования.
- Если вам принадлежат пустующие объекты недвижимости, следите за ними и принимайте меры по их защите. Оформите в Муниципалитете заявку на получение [лицензии на пустующий объект недвижимости](#).
- Оформите переадресацию на свой основной адрес или почтовый ящик корреспонденции, отправляемой на адрес пустующего объекта недвижимости, чтобы посторонние лица не могли увидеть, что это объект недвижимости пустует.
- Обязательно посещайте пустующее жилье в разное время дня и вечера, содержите его в хорошем состоянии и всегда проверяйте двери, окна и замки.
- Выполните необходимый ремонт, чтобы избежать дальнейших проблем (нарушений строительного кодекса и т. п.).
- Поддерживайте надлежащее состояние недвижимости, регулярно оплачивайте коммунальные услуги и выполняйте другие действия по поддержанию объекта недвижимости.
- Читайте все письма и другую корреспонденцию, которая приходит на адрес пустующего объекта недвижимости. Платежные документы или другая информация, получаемая от незнакомого вам банка или ипотечной компании, могут быть признаками незаконной деятельности.
- Проверяйте годовой счет на уплату налога на недвижимость и ежемесячные счета за воду. Если в них указано не ваше имя или вы не получили их, обратитесь в Муниципалитет и выясните причину.

5) Я думаю, что я стал(а) жертвой мошенничества с правами собственности. Что мне делать?

Если вы считаете, что стали жертвой мошенничества с правами собственности, рекомендуем вам немедленно предпринять все следующие действия:

- Получите (бесплатно) заверенную копию документа о праве собственности или ипотечного договора в Департаменте регистрации (Department of Records) (комната 154 Городской ратуши). Обязательно выполните поиск записей по адресу объекта недвижимости и убедитесь в отсутствии других мошеннических документов. Сотрудники Департамента регистрации помогут вам получить заверенную копию. Если вы не можете лично пойти в ратушу, можно запросить копию документа по почте. Укажите свое имя и адрес, адрес проблемного объекта недвижимости и кратко опишите проблему. Запросы следует направлять по адресу: *Department of Records, Room 154 City Hall, Philadelphia, PA 19107. Attn: Supervisor.*
- Вы также можете бесплатно просмотреть (но не распечатать) в Интернете неофициальную копию вашего документа о праве собственности или ипотечного договора. Вы также можете оплатить банковской картой онлайн-подписку и напечатать документ о праве собственности или ипотечный договор. Нажмите [здесь](#).
- Оформите заявление в любом полицейском участке в Филадельфии.
- После того, как вы оформите заявление в полицию, сообщите в Управление окружного прокурора Филадельфии о том, что вы стали жертвой мошенничества. Обратитесь в Отдел экономических и киберпреступлений (Economic and Cyber Crime Unit) по телефону 215-686-9902.
- Уведомите об этом Управление защиты потребителей Генерального прокурора штата Пенсильвания по телефону 1-800-441-2555.
- Оформите сообщение о мошенничестве с правами собственности/ипотекой в Департаменте регистрации (комната 154 в Городской ратуше). Департамент регистрации не принимает такие заявления через Интернет, но вы можете распечатать оформленное заявление через Интернет, нажав [здесь](#). Мошенничество с правами собственности — это сложная проблема. Сотрудники нашего Департамента регистрации лично побеседуют с вами, если это возможно, или по крайней мере побеседуют с вами по телефону, чтобы убедиться, что мы понимаем вашу ситуацию и можем направить вас к соответствующим специалистам.
- НЕМЕДЛЕННО проконсультируйтесь с опытным юристом по недвижимости. Для решения проблем, связанных с мошенничеством с правами собственности, обычно требуется подать в суд по гражданским делам иск об установлении права собственности и получить от судьи судебное предписание (см. пункт 6 ниже). Опытный юрист по недвижимости сможет помочь вам в этом процессе.

6) Мне говорили, что для устранения сложностей с правом собственности мне может потребоваться подать иск об установлении права собственности («quiet title action»). Что это такое?

Иск об установлении права собственности — это иск, подаваемый в суд для определения настоящего владельца объекта недвижимости. Этот иск урегулирует все проблемы и другие претензии в связи с правом собственности на данный объект недвижимости. Он включает жалобу на то, что право собственности на данный объект недвижимости является неоправданным в каком-либо отношении. Например, иск об установлении права собственности подают для того, чтобы оспорить мошенническую передачу права собственности на основании поддельного документа о праве собственности. [Загрузите форму жалобы для иска об установлении права собственности.](#)

Иск об установлении права собственности не является уголовным делом. Даже если Управление окружного прокурора заводит уголовное дело на лицо, совершившее мошенничество, вы все равно должны подать отдельный иск об установлении права собственности и получить от судьи судебное предписание с указанием того, что вы являетесь законным собственником данной недвижимости. Управление окружного прокурора не может получить по уголовному делу судебное предписание с указанием того, что вы являетесь законным собственником данной недвижимости.

Если вы хотите получить дополнительную информацию об исках об установлении права собственности, обратитесь в Управление судебных протоколов (Office of Judicial Records) в комнату 296 Городской ратуши, позвоните по телефону 215-686-4251 или посетите Elder Justice and Civil Resource Center (комната 278 Городской ратуши).

7) Я не знаю ни одного адвоката, и, скорее всего, у меня не хватит средств нанять адвоката. Что мне делать?

Рекомендуем вам обратиться в одну из следующих юридических служб и выяснить, могут ли они вам помочь:

- **Community Legal Services (CLS).** CLS предоставляет бесплатную юридическую помощь по гражданским делам малообеспеченным жителям Филадельфии (действуют критерии отбора). Подробную информацию можно найти на сайте <https://clsphila.org/>. В также можете прийти в офис лично (без предварительной записи) в понедельник, среду и пятницу с 9:00 до 12:00 по адресу: 1410 W. Erie Avenue, Philadelphia, PA 19140. Офис находится на углу Broad Street и Erie Avenue.

- **SeniorLAW Center.** Центр SeniorLAW Center рассматривает сложности с правом собственности по заявлениям лиц в возрасте 60 лет и старше. Приоритет отдается пожилым людям с низким доходом и пожилым людям других социально уязвимых категорий. Центр SeniorLAW Center не принимает посетителей без предварительной записи. Вы должны связаться с ними и записаться на прием. Позвоните на горячую линию SeniorLAW HelpLine по телефону 1-877 – PA SR LAW (1-877-727-7529) или 215-988-1242 с понедельника по четверг с 10:00 до полудня (12:00). Подробную информацию можно найти на сайте <http://seniorlawcenter.org/>

SeniorLAW Center
Two Penn Center
1500 JFK Boulevard, Suite 1501
Philadelphia, PA 19102

- **Philadelphia Legal Assistance (PLA).** Предоставляет бесплатные юридические услуги по гражданским делам малообеспеченным жителям Филадельфии. Для получения онлайн-помощи в решении вашей юридической проблемы посетите сайт <https://www.philalegal.org/> или посетите офис по адресу:

Philadelphia Legal Assistance
The Cast Iron Building
718 Arch Street, Suite 300N
Philadelphia, PA 19106
Тел. 215-981-3800

- **Philadelphia Bar Association Lawyer Referral and Information Service (LRIS).** Служба LRIS помогает всем резидентам Филадельфии и региона, которые ищут адвоката для помощи в решении своих юридических проблем. Позвоните по телефону 215-238-6333 с 9:00 до 17:00 с понедельника по пятницу или запросите помощь юриста через Интернет по адресу <https://iris.philadelphiabar.org/>. Эта служба не принимает посетителей без предварительной записи. Служба LRIS не предоставляет бесплатных адвокатов.

8) Я получил(а) по почте письмо из Департамент регистрации. Что это значит?

При регистрации документа о праве собственности или ипотечного договора Департамент регистрации всегда посылает текущему собственнику [письмо](#) с сообщением о регистрации нового документа. Эти письма дают сигнал собственникам недвижимости в том случае, если транзакция является мошеннической. При необходимости собственники могут принять надлежащие меры.

Если вы получили письмо, это не обязательно означает, что вы стали жертвой мошенничества. Например, вот другие распространенные причины, по которым для вашей недвижимости мог быть зарегистрирован документ о праве собственности или ипотечный договор:

- вы только что купили объект недвижимости;
- вы заложили объект недвижимости;
- вы рефинансировали ипотеку;
- вы получили недвижимость в наследство, и документ о праве собственности зарегистрирован, чтобы зафиксировать передачу вам права собственности.

Если вы думаете, что могли стать жертвой мошенничества, обратитесь в Департамент регистрации по телефону 215-686-2290 или через сайт records.info@phila.gov.

9) Я слышал(а) о бесплатной услуге «Fraud Guard», которую предоставляет Департамент регистрации. Что это такое?

Департамент регистрации предоставляет услугу уведомлений по электронной почте «Fraud Guard», чтобы помочь собственникам недвижимости определить, не является ли мошенническим зарегистрированный для их недвижимости документ о праве собственности или ипотечный договор.

Нажмите [здесь](#) и затем нажмите кнопку «Fraud Guard» в верхней части страницы, чтобы создать бесплатную учетную запись Fraud Guard. Вам будет предложено ввести свой адрес электронной почты и имя и фамилию. После регистрации вы будете получать электронные письма каждый раз, когда в Департаменте регистрации будет регистрироваться документ о праве собственности или ипотечный договор, в котором в качестве одной из сторон указан владелец учетной записи. Вы можете нажать на ссылку на документ в электронном письме, чтобы бесплатно просмотреть через Интернет неофициальную копию документа о праве собственности или ипотечного договора.

10) Что Департамент регистрации делает с оформленным мной заявлением о мошенничестве?

Департамент регистрации использует сообщения о мошенничестве для отслеживания заявлений о мошенничестве с правами собственности и ипотекой, которые поступают от граждан. Департамент регистрации не является следственным органом и поэтому не предпринимает следственных действий на основании сообщения о мошенничестве. Однако он направляет заявителей в соответствующие юридические службы (по гражданским и уголовным делам), которые могут помочь им в расследовании предполагаемого

мошенничества и определении доступных средств юридической защиты. Кроме того, он регулярно взаимодействует с правоохранительными органами и судами по вопросам мошенничества с недвижимостью.