

Сегодня уже ни у кого не вызывает сомнения, что Объединенные Арабские Эмираты - это самый успешный социально-экономический проект XXI столетия, в котором сочетаются культурная самобытность мусульманского Востока и англосаксонский подход к конструированию государства и общества.



ОАЭ — это страна, которая целенаправленно занимает лидирующее место в сознании людей всего мира, как открытая экономическая площадка бизнес-реализации и потребления всевозможных услуг. Автор моего любимого бестселлера «Дифференцируйся или умирай!» Джек Траут очень тонко отметил: «Сильной компанию делает не ее продукт или услуга, а то положение, которое она занимает в

сознании потребителей». Расширяя эту мысль, скажу, что не только компанию, но и такую «умную и во всем целесообразную страну как ОАЭ», делает сильной ее место в сознании потребителей, тех кто находится в поиске новых жизненных возможностей и назначений.

Однако, как говорится, «ложка дегтя, есть в каждой бочке меда». Обманщики в сфере недвижимости в ОАЭ – это особая категория людей, как правило, профессионалов, хорошо знающих страну, ее законы и ментальные особенности. Сегодня обманщики в сфере недвижимости в ОАЭ –это, в большинстве своем, люди с хорошим образованием, есть среди них высококлассные специалисты в области банковского дела и IT технологий.

Серия статей «**Исмагил Шангареев: Обманщики в сфере недвижимости в ОАЭ**», посвящена вопросам предупреждения случаев мошенничества и адресована потенциальным жертвам обмана в сфере недвижимости.

Специалисты юридической компании Kashwani Law Firm уверены, что чем больше людей узнает о возможных схемах обмана, тем тяжелее будет мошенникам воплощать их в жизнь (примечание: термин «мошенничество», согласно Уголовному Кодексу, означает «введение в заблуждение»).

Без ошибочно (насколько это вообще возможно) определять, что принесет вам выгодную сделку с недвижимостью в ОАЭ, а что содержит в себе риски стать жертвой мошенников, вполне возможно, если подойти к вопросу **Real estate business** в ОАЭ, как к организационно-научной задаче. Прежде всего, необходим информационный поиск, анализ рынка недвижимости и определение

Real estate

компаний

, которые имеют многолетнюю практику и рекомендации от солидных инвесторов в недвижимость. Главное, помнить, что в практике международного права договоры, заключенные с использованием недостаточной информированности партнера, называются «catching bargain» или «unconscionable bargain» (в переводе – ловкая сделка или незаконная сделка).

Подобные договоры являются причиной того, что обман в сфере недвижимости в ОАЭ

не только возможен, но порой имеет место быть на постоянной основе, когда люди наступают на «одни и те же грабли».

Так, например, в 2019 году около 200 жителей Дубая пострадали от аферы, которую две фирмы по продаже недвижимости для отдыха – Don Holiday и Place Holidays провернули ловко манипулируя «catching bargain».

Мошенники благополучно скрылись с деньгами, и на этом можно было бы поставить точку, если бы два года спустя по этой же схеме не было бы совершенно еще одно аналогичное преступление. У новых мошенников точно также было две команды, работавшие одновременно с агентами по недвижимости. Одна работала с домовладельцами, а другая искала потенциальных арендаторов. Повторяя тактику, использованную мошенниками в 2019 году, они обратилась к домовладельцам в престижных районах Дубая, и предложила сдать их недвижимость в субаренду выше существующей арендной платы. Тем, кто согласился на аренду, выдали четыре чека, датированных будущим числом (post-dated cheques).

В тоже время другая команда, связанная с фирмой, связалась с потенциальными арендаторами, которым была предложена та же недвижимость по ценам ниже рыночных.

В ходе расследования, проведенного эмиратским изданием Khaleej Times, выяснилось, что домовладельцы, подписавшие контракты с мошеннической компанией Evernest Holiday Homes Rental LLC, не только потеряли десятки тысяч дирхам годового дохода от аренды, но (как это не парадоксально) им было временно отказано в доступе к собственным домам.

Руководство Департамента экономики и туризма Дубая (Department of Economy and Tourism, DET), где была зарегистрирована компания мошенников, заявило, что изучают вопрос в контексте происходящего. Но если подойти к происшедшему без бюрократической терминологии, вопрос этот может звучать так: в чем причина того, что любой потенциальный обладатель жилья может оказаться буквально без крыши над головой и чаще всего без денег. Суды завалены делами о признании таких сделок купли-продажи недействительными. При всем этом криминальные схемы на редкость однообразны и имеют тенденцию повторяться все чаще и чаще. Люди игнорируют элементарный информационный поиск, и с радостью подписывают «catching bargain».

Перепразируя известную фразу, скажу так: «Кто владеет информацией, тот застрахован от обманщиков в сфере недвижимости в ОАЭ».

Исмагил Шангареев