

**УДК 339.54.012**

**Солохина Ева Викторовна**, студентка Межрегионального юридического института Саратовской государственной юридической академии, г. Саратов

**Давыдова Мария Владимировна**, студентка Межрегионального юридического института Саратовской государственной юридической академии, г. Саратов

## **ЗАЩИТА ПРАВ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В КОНТЕКСТЕ МОШЕННИЧЕСКИХ СХЕМ**

В условиях, когда жилье представляет собой одну из ключевых ценностей, масштабное распространение мошеннических схем с недвижимостью превратилось в острую социальную и правовую проблему. Особую опасность представляют ситуации, когда жилье отчуждается без истинной воли собственника, порождая глубокий конфликт интересов. С одной стороны, стоит принцип неприкосновенности собственности законного владельца, с другой — необходимость обеспечения устойчивости гражданского оборота и защита добросовестного приобретателя, действовавшего без знания о пороках сделки. Данная правовая коллизия ставит суды перед сложнейшей задачей поиска справедливого баланса, от исхода которой зависят судьбы людей.

Актуальность исследования подчеркивается не только статистикой преступлений, но и реальными жизненными трагедиями граждан, лишаящихся как крыши над головой, так и всех сбережений. Анализ современной судебной практики демонстрирует тревожную тенденцию: в значительном числе случаев суды, защищая формального собственника, ставят добросовестного покупателя в положение, когда он теряет и деньги, и приобретенное жилье. Яркой иллюстрацией этого тренда стало резонансное дело певицы Л. Долиной, создавшее прецедентный «эффект Долиной». В статье проводится детальный разбор сложившейся судебной парадигмы, основанный на официальной статистике и анализе ключевых судебных актов.

**Annotation**

In a situation where housing is one of the key values, the widespread use of fraudulent real estate schemes has become a pressing social and legal issue. The danger lies in situations where housing is being transferred without the true owner's consent, leading to a deep conflict of interests. On one hand, there is the principle of the inviolability of the legal owner's property, while on the other hand, there is the need to ensure the stability of civil transactions and protect the bona fide purchaser who acted without knowledge of the flaws in the transaction. This legal conflict presents courts with the challenging task of finding a fair balance, as the outcome can have a significant impact on people's lives.

The relevance of the study is emphasized not only by the statistics of crimes, but also by the real-life tragedies of citizens who lose both their roof over their heads and all their savings. An analysis of modern judicial practice demonstrates an alarming trend: in a significant number of cases, the courts, while protecting the formal owner, put the bona fide buyer in a position where they lose both their money and their purchased housing. A striking example of this trend is the high-profile case of the singer L. Dolina, which created the precedent-setting "Dolina effect." The article provides a detailed analysis of the current judicial paradigm, based on official statistics and an analysis of key court decisions.

**Ключевые слова:** Мошенничество с недвижимостью, добросовестный приобретатель, защита прав покупателя, отчуждение жилья, судебная практика, «эффект Долиной», сделки под влиянием заблуждения, обман пенсионеров.

**Keywords:** Real estate fraud, bona fide purchaser, protection of buyer's rights, housing alienation, judicial practice, "Valley effect", transactions influenced by misconceptions, and deception of pensioners.

В настоящее время, когда для большинства граждан жилье является неотъемлемым элементом комфортной жизни, серьезную социальную угрозу стали представлять мошеннические схемы с недвижимостью. Развитие мошеннических схем по отчуждению чужого жилья без воли собственника, создает серьезную правовую коллизию. В самом эпицентре этой коллизии находятся добросовестные покупатели.

В соответствии с нормой закрепленной в пункте 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации добросовестный покупатель (добросовестный приобретатель) в российском законодательстве - лицо, которое приобрело имущество у лица, не имевшего права его отчуждать, если покупатель не знал и не мог знать об этом [1].

Ключевой проблемой защиты прав добросовестного покупателя является конфликт интересов: устойчивость гражданского оборота против неприкосновенности собственности первоначального владельца. В современной судебной практике именно поиск справедливого баланса между этими конфликтующими элементами является наиболее сложной задачей.

Актуальность данной темы обусловлена реальными жизненными трагедиями тысячи российских граждан и повседневной судебной практикой. Потеря в результате мошеннических действий собственного жилья является не только финансовой проблемой, но и тяжелым психологическим ударом. При этом зачастую потерпевшими являются обе стороны: и собственник, потерявший жилье, и добросовестный покупатель, потративший все свои сбережения. Ситуация усложняется тем, что обычный гражданин не в силах распознать профессиональную мошенническую схему. Данные обстоятельства делают защиту прав добросовестного покупателя одной из острых социальных проблем современности.

Судебная практика последних лет даёт основания утверждать, что в России участились случаи такого мошенничества. Пенсионеры из разных регионов страны обращаются в суд с исками о признании сделки купли-продажи недействительной, мотивируя свои требования тем, что их действия осуществлялись под влиянием мошенников. Анализ судебной практики по данному вопросу показывает, что зачастую суд принимает сторону продавцов, что является угрозой для добросовестных покупателей и их прав.

Наиболее ярким примером судебных разбирательств стало дело знаменитой советской и российской эстрадной певицы Ларисы Александровны Долиной. Она стала одной из жертв мошенников, продав под их влиянием

квартиру по заниженной цене. Вторая сторона данного дела Полина Лурье, купившая квартиру, заявляет, что действовала добросовестно и заблаговременно проверила все документы. В марте Хамовнический районный суд Москвы признал данную сделку недействительной, так как она была заключена «под влиянием заблуждения» [2]. В сентябре Московский городской суд вынес апелляционное решение, также признав сделку недействительной [3]. В ноябре Вторым Кассационным судом снова было вынесено решение в пользу Долиной [4]. В настоящее время защита Полины Лурье подала жалобу в Верховный Суд Российской Федерации. Адвокат Полины Лурье Светлана Свириденко рассказала в РИА Новости о том, что Верховный суд истребовал материалы данного дела из кассации [5].

Данный прецедент создал известный «эффект Долиной», вследствие которого нижестоящие суды чаще стали выносить решения в пользу продавцов недвижимости, даже если покупатели действовали добросовестно.

На круглом столе в Государственной Думе, состоявшемся 20 ноября 2025 года, был вынесен на обсуждения вопрос о проблеме защиты прав добросовестных граждан. Заместителем начальника следственного департамента Министерства Внутренних Дел Российской Федерации Данилом Владимировичем Филиппов была озвучена следующая статистика судебных решений по таким делам:

41% решений – суд признал сделку недействительной, покупателю остался без денег и без квартиры [6].

39% решений – сделка также признана недействительной, но теперь покупатель возвращает собственнику квартиру, а собственник возвращает деньги [6].

20% решений – продавцу отказали в иске, квартира осталась покупателю [6].

Это наглядно продемонстрировало текущую проблему защиты прав добросовестных покупателей, которые остались без квартиры и денег, а мошенники зачастую уходят от ответственности.

В связи со сложившейся ситуацией многие юристы страны не остаются в стороне и активно предлагают пути решения данной проблемы.

Адвокат Александр Бенхин выдвигает идею необходимости возбуждения уголовного дела по части 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации при использовании пенсионерами мошеннических схем [7].

В ходе беседы с журналистами юрист Олег Силкин предложил свои методы защиты от мошенников. По его мнению, следует подстраховаться на этапе заключения сделки, например, можно указать в договоре купли-продажи, что продавец находится под влиянием мошенников. Он также советует фиксировать в договоре, что квартира не была подарена и обещана в дар [8].

Заместитель руководителя Росреестра Алексей Бутовецкий в интервью «Комсомольской правде» предложил идею о возврате квартиры собственнику, продавшую ее под влиянием мошенников, только после того, как несостоявшемуся покупателю будут возвращены денежные средства.

Судья Верховного суда Татьяна Вавилычева также поддержала идею расторжения сделки по принципу «сначала деньги, потом имущество» [9].

Изучая множество предложений по борьбе с данной проблемой, мы пришли к выводу, что все они имеют место быть. Нас заинтересовали предложения Олега Силкина и Алексея Бутовецкого, также во избежание попадания в такие ситуации мы считаем необходимым проводить не только психиатрическую, но и психологическую проверку состояния продавца, использовать безналичную форму расчёта, такую как аккредитив и банковский перевод, а также ввести период охлаждения для снятия денег продавцом.

Сейчас общественности известно мало дел, когда решение было вынесено судом в пользу покупателя. Наиболее известным делом является решение Верховного Суда Республики Саха (Якутия) от 1 октября 2025 года по делу №2-1316. Было принято отменить ранее вынесенное решение Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 16 апреля 2024 года и дополнительное решение от 19 ноября 2024 года [10]. Верховный Суд постановил, что Кириллина И.И. во время заключения договора-купли продажи совершила целый ряд

логических действий, объединённых общей целью, следовательно, понимала и могла ими руководить. В пользу покупателя было установлено, что ни Аргунова О.В., ни ПАО «Банк ВТБ» не знали и при должной осмотрительности не могли знать, что истец действовал под заблуждением, не осознавая свои действия и не имея возможности руководить ими [10].

Таким образом, подводя итог вышесказанному, можно сделать вывод, что защита прав добросовестных покупателей в настоящее время является серьёзной социально-экономической проблемой. Из-за неё подвергаются нарушению основополагающие конституционные права граждан, рушится доверие к рынку недвижимости, современной судебной системе и справедливому правосудию.

Основным элементом данной проблемы является судебная практика, в которой на данный момент преобладают решения, в которых формальное право собственности ставится выше статуса добросовестного покупателя. Сейчас, когда мошенники становятся всё более искусными, их схемы хитрее и сложнее, а пожилые продавцы активно воспроизводят в жизнь «бабушкины схемы», только совместные усилия государства, профессиональных сообществ и граждан в сила сотворить барьер на пути мошенников.

### **Литература**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации на 2026 год : со всеми изменениями, законопроектами и постановлениями судов : 12+. — Москва : АСТ , 2025. — 718, [1] с.; 22 см. — (Кодексы и законы) - ISBN 978-5-17-177184-3

2. Решение Хамовнического районного суда города Москвы от 28.03.2025 по делу № 02-0387/2025 [Электронный ресурс] // Официальный портал судов общей юрисдикции города Москвы. – Режим доступа: <https://m.mos-gorsud.ru/rs/hamovnicheskij/services/cases/civil/details/9ef63f11-5fa7-11ef-9d90-f3a74c864694> (дата обращения 03.12.2025)

3. Решение Хамовнического районного суда города Москвы от 08.09.2025 по делу № 33-35100/2025 [Электронный ресурс] // Официальный портал судов общей юрисдикции города Москвы. – Режим доступа:

<https://www.mos-gorsud.ru/mgs/services/cases/appeal-civil/details/eb60a1b1-5c90-11f0-8173-2d7bfd38fc31> (дата обращения 03.12.2025)

4. Решение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 27.11.2025 по делу № 8Г-31853/2025 [Электронный ресурс] // Второй кассационный суд общей юрисдикции. — Режим доступа: [https://2kas.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&srv\\_num=1&name\\_op=case&case\\_id=16440589&case\\_uid=3a27cb93-26ec-47ec-9496-4ea0a4a548d8&new=2800001&delo\\_id=2800001](https://2kas.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=16440589&case_uid=3a27cb93-26ec-47ec-9496-4ea0a4a548d8&new=2800001&delo_id=2800001) (дата обращения 03.12.2025)

5. Верховный суд истребовал в кассации материалы по делу о квартире Долиной. — Текст: электронный // РИА новости: [сайт]. — URL: <https://ria.ru/20251203/dolina-2059521145.html> (дата обращения: 03.12.2025).

6. Круглый стол на тему "Борьба с мошенничеством на рынке недвижимости: новые вызовы и законодательные решения". — Текст: электронный // Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации: [сайт]. — URL: <http://duma.gov.ru/multimedia/video/events/122403/> (дата обращения: 03.12.2025).

7. Анна, Федорова Пенсионеров ожидают судебные иски за мошеннические схемы с жильём / Федорова Анна. — Текст: электронный // 78.ru: [сайт]. — URL: <https://78.ru/news/2025-11-26/pensionerov-ozhidayut-sudebnie-iski-za-moshennicheskie-shemi-s-zhilem> (дата обращения: 03.12.2025).

8. Юристы нашли способы защиты от «бабушкиной схемы» в принципе из «12 стульев». — Текст: электронный // Новости дня/ВЗГЛЯД: [сайт]. — URL: <https://vz.ru/news/2025/11/29/1377480.html> (дата обращения: 03.12.2025).

9. «Не возвращать квартиру, пока не вернет деньги»: Как защитят покупателей жилья от «жертв мошенников» Читайте на WWW.KP.RU: <https://www.kp.ru/daily/27746.5/5174057/>. — Текст: электронный // KP/RU: [сайт]. — URL: [https://www.kp.ru/daily/27746.5/5174057/?utm\\_source=yxnews&utm\\_medium=desktop&utm\\_referrer=https://dzen.ru/news/instory/25875e99-c729-5d6d-9a99-0ffae9804ba3](https://www.kp.ru/daily/27746.5/5174057/?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop&utm_referrer=https://dzen.ru/news/instory/25875e99-c729-5d6d-9a99-0ffae9804ba3) (дата обращения: 03.12.2025).

10. Решение Нерюнгринского городского суда (Республика Саха (Якутия)) № 2-1316/2024 2-1316/2024~М-1026/2024 М-1026/2024

11. от 19.12.2024 г. по делу № 2-1316/2024 [Электронный ресурс] // Судебные и нормативные акты РФ. – Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/DqrAgzRNFQZN/> (дата обращения 03.12.2025)

### **Literature**

1. The Civil Code of the Russian Federation for 2026 : with all amendments, draft laws, and court decisions : 12+. — Moscow : AST , 2025. — 718, [1] p.; 22 cm. — (Codes and Laws) - ISBN 978-5-17-177184-3

2. Decision of the Khamovnichesky District Court of Moscow dated 28.03.2025 in case No. 02-0387/2025 [Electronic resource] // Official portal of the Moscow General Jurisdiction Courts. – Access mode: <https://m.mos-gorsud.ru/rs/hamovnicheskij/services/cases/civil/details/9ef63f11-5fa7-11ef-9d90-f3a74c864694> (date of access: 03.12.2025)

3. Decision of the Khamovnichesky District Court of Moscow dated 08.09.2025 in case No. 33-35100/2025 [Electronic resource] // Official portal of the Moscow City Courts of General Jurisdiction. – Access mode: <https://www.mos-gorsud.ru/mgs/services/cases/appeal-civil/details/eb60a1b1-5c90-11f0-8173-2d7bfd38fc31> (accessed on 03.12.2025)

4. Decision of the Second Cassation Court of General Jurisdiction dated 27.11.2025 in case No. 8G-31853/2025 [Electronic resource] // Second Cassation Court of General Jurisdiction. – Access mode: [https://2kas.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&srv\\_num=1&name\\_op=case&case\\_id=16440589&case\\_uid=3a27cb93-26ec-47ec-9496-4ea0a4a548d8&new=2800001&delo\\_id=2800001](https://2kas.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=16440589&case_uid=3a27cb93-26ec-47ec-9496-4ea0a4a548d8&new=2800001&delo_id=2800001) (accessed on 03.12.2025)

5. The Supreme Court requested materials on the Dolina apartment case in cassation. — Text: electronic // RIA Novosti: [website]. — URL: <https://ria.ru/20251203/dolina-2059521145.html> (accessed on 03.12.2025).

6. Round table on the topic "Fighting Fraud in the Real Estate Market: New Challenges and Legislative Solutions". — Text: electronic // State Duma of the Federal

Assembly of the Russian Federation: [website]. — URL: <http://duma.gov.ru/multimedia/video/events/122403/> (accessed: 03.12.2025).

7. Anna, Fedorova: Pensioners Expect Lawsuits for Housing Fraud Schemes / Anna Fedorova. — Text: electronic // 78.ru: [website]. — URL: <https://78.ru/news/2025-11-26/pensionerov-ozhidayut-sudebnie-iski-za-moshennicheskie-shemi-s-zhilem> (accessed: 03.12.2025).

8. Lawyers have found ways to protect themselves from the "grandmother's scheme" in the novel "12 Chairs." — Text: electronic // News of the Day/VOSKHOD: [website]. — URL: <https://vz.ru/news/2025/11/29/1377480.html> (accessed on 03.12.2025).

9. "Don't return the apartment until you get your money back": How to protect home buyers from "fraud victims" Read on WWW.KP.RU: <https://www.kp.ru/daily/27746.5/5174057/>. — Text: electronic // KP/RU: [website]. — URL: [https://www.kp.ru/daily/27746.5/5174057/?utm\\_source=yxnews&utm\\_medium=desktop&utm\\_referrer=https://dzen.ru/news/instory/25875e99-c729-5d6d-9a99-0ffae9804ba3](https://www.kp.ru/daily/27746.5/5174057/?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop&utm_referrer=https://dzen.ru/news/instory/25875e99-c729-5d6d-9a99-0ffae9804ba3) (accessed on December 3, 2025).

10. Decision of the Neryungri City Court (Sakha Republic (Yakutia)) No. 2-1316/2024 2-1316/2024~M-1026/2024 M-1026/2024

11. dated 19.12.2024, case No. 2-1316/2024 [Electronic resource] // Judicial and regulatory acts of the Russian Federation. — Access mode: <https://sudact.ru/regular/doc/DqrAgzRNFQZN/> (accessed on 03.12.2025)