

УДК 34

DOI: 10.34670/AR.2026.29.21.046

Правовое регулирование мошенничества с недвижимостью: на примере Определения ВС РФ № 5-КГ25-174-К2

Спесивцева Алина Викторовна

Студент,

Институт онлайн образования Финансового университета при Правительстве РФ,
125167, Российская Федерация, Москва, Ленинградский пр-т, 49/2;
e-mail: rodispublishing@yandex.ru

Дёмкина Алеся Вячеславовна

Кандидат юридических наук, доцент,
Финансовый университет при Правительстве РФ,
125167, Российская Федерация, Москва, Ленинградский пр-т, 49/2;
e-mail: analitikarodis@yandex.ru

Аннотация

В статье проводится комплексный правовой анализ резонансного «дела Долиной», в результате которого было принято **Определение ВС РФ № 5-КГ25-174-К2**. Авторами **рассматривается** рассматриваются уголовный и гражданский аспекты дела, и анализируют применение статей 177 и 178 Гражданского кодекса РФ. Особое внимание уделяется системным рискам, которые данный судебный прецедент создает для всех участников рынка недвижимости: покупателей, продавцов, кредитных организаций и государства в целом. В статье исследуются возможные последствия для ипотечного кредитования, включая риски потери залога банками и долговых обязательств заемщиками. Авторами рассмотрены предлагаемые законодателем меры противодействия, такие как законопроект о «периоде охлаждения», а также альтернативные способы минимизации рисков, включая титульное страхование. На основе анализа статистики и выводов Верховного Суда РФ делается вывод о необходимости сохранения баланса интересов и стабильности гражданского оборота.

Для цитирования в научных исследованиях

Спесивцева А.В., Дёмкина А.В. Правовое регулирование мошенничества с недвижимостью: на примере Определения ВС РФ № 5-КГ25-174-К2 // Вопросы российского и международного права. 2026. Том 16. № 1А. С. 379-386. DOI: 10.34670/AR.2026.29.21.046

Ключевые слова

Эффект Долиной, мошенничество с недвижимостью, односторонняя реституция, порок воли, ипотечные риски, рынок вторичной недвижимости, судебная практика, статьи 177 и 178 ГК РФ, период охлаждения, титульное страхование.

Введение

Проблемы и риски в сфере правового регулирования могут быть детерминированы особенностями национальной правовой системы и складывающейся правоприменительной практики. Иллюстрацией данного тезиса выступает феномен, получивший в общественном и профессиональном дискурсе название «эффект Долиной». Не касаясь социального резонанса, вызванного оглаской деталей судебного разбирательства с участием певицы Ларисы Долиной, представляется целесообразным провести комплексный юридический анализ рисков, которые данный правовой казус актуализирует в сфере регулирования ипотечных отношений.

Основная часть

Рассматриваемый случай включает два взаимосвязанных судебных производства: уголовное и гражданское. В рамках уголовного дела Лариса Долина была признана потерпевшей по ч. 4 ст. 159 Уголовного кодекса Российской Федерации. Судом установлено, что в момент совершения сделки она находилась под влиянием мошенников, что подтверждено материалами переписки и заключениями судебных экспертиз (психолого-психиатрической и деструктологической).

В рамках гражданского судопроизводства суд первой инстанции применил положения ст. 177 и 178 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ). Сделка по продаже недвижимости была признана совершенной с пороком воли (вследствие неспособности понимать значение своих действий) и под влиянием существенного заблуждения. Указанных оснований оказалось достаточно для удовлетворения иска Долиной и признания за ней права собственности на ранее отчужденную квартиру [Газета.ру, www..., 2025].

Впоследствии рассматривался также иск покупательницы, требовавшей применения двусторонней реституции. Однако по логике состоявшихся судебных актов, покупательница вправе предъявлять требования о возмещении убытков непосредственно к мошенникам, которым продавец передал вырученные средства, тогда как сам продавец возвращает объект недвижимости без обязанности компенсации полученной суммы. Таким образом, в рассматриваемом казусе фактически была применена модель односторонней реституции.

Важно подчеркнуть, что «дело Долиной» является единственным в своем роде. Подобные решения начинают формировать правоприменительную практику, которую уже окрестили «эффектом Долиной».

Общественная дискуссия акцентирует внимание на потенциально далеко идущих последствиях данного феномена для рынка недвижимости. Ключевой риск видится в том, что потенциальные покупатели утратят уверенность в стабильности приобретаемого титула, поскольку на момент совершения сделки невозможно гарантировать отсутствие будущих притязаний продавца, основанных на факте мошеннического воздействия. В связи с этим перед правоприменителем и законодателем возникает необходимость масштабной работы по урегулированию сложившейся неоднозначной ситуации.

Детальный анализ рисков, порождаемых «эффектом Долиной», позволяет классифицировать их по субъектному составу.

Риски для покупателей. Данная категория участников оборота несет наиболее высокие риски. В текущей правовой системе отсутствуют действенные механизмы защиты покупателя, приобретшего недвижимость у лица, находившегося под воздействием мошенников. При

признании продавца потерпевшим в уголовном деле и наличии доказательной базы, он, следуя логике «эффекта Долиной», вправе истребовать имущество из чужого незаконного владения без возврата денежных средств покупателю напрямую, поскольку надлежащим ответчиком по финансовым требованиям признается осужденный мошенник. Фактически покупатель не только утрачивает объект недвижимости, но и лишается уплаченных средств, а перспектива их взыскания с мошенников представляется крайне низкой.

Риски для продавца. В рамках анализируемого сценария, при наличии доказательств мошеннического воздействия, риск безвозвратной утраты недвижимости для продавца минимален. Однако его положение может осложняться в случае последующей перепродажи объекта добросовестному приобретателю. Кроме того, в более широком контексте под категорию «продавца» подпадают все потенциальные продавцы недвижимости. После широкого освещения «эффекта Долиной» они столкнулись с объективными трудностями при поиске покупателей, поскольку последние опасаются риска потери денежных средств, что парализует спрос.

В качестве меры минимизации подобных рисков может быть предложено внедрение института «честной продажи», предполагающего предварительную проверку продавца на наличие порока воли и отсутствие воздействия со стороны третьих лиц. Успешное прохождение такой проверки должно лишать продавца права в дальнейшем оспаривать сделку по основаниям ст. 177 и 178 ГК РФ. Практическая реализация данного института сопряжена с рисками оспаривания результатов самой проверки, что может нивелировать ее эффективность. Тем не менее, законодательное закрепление процедуры и признание ее результатов может снизить риски для обеих сторон сделки.

Риски для государства. Описанная выше «боязнь покупателей» влечет риски для экономической системы в целом. Ипотечное кредитование, обеспечивающее переток капиталов и ликвидность рынка, напрямую зависит от стабильности оборота недвижимости. Замедление темпов купли-продажи способно снизить деловую активность, что потребует от государства дополнительных усилий по стабилизации экономической ситуации.

Следует отметить, что определенные шаги уже предпринимаются. В Государственную Думу внесен законопроект № 1078594-8 [О внесении изменений..., 2025], анализ которого представляется необходимым. Законодатель предлагает ввести «период охлаждения» сроком в семь календарных дней между подписанием договора купли-продажи и государственной регистрацией перехода права. Предполагается, что этого срока достаточно, чтобы продавец, находящийся под влиянием мошенников, мог осознать последствия сделки и отказаться от ее совершения.

Однако данная инициатива оставляет ряд вопросов. Во-первых, не ясна судьба сделки в случае немотивированного отказа продавца в течение этого срока, что ставит покупателя в положение «ожидающего» и создает для него неопределенность. Во-вторых, хотя идея перевода денежных средств только после регистрации и окончания «периода охлаждения» и направлена на защиту покупателя, она вряд ли сможет воспрепятствовать передаче средств третьим лицам, если продавец продолжает находиться под влиянием мошенников. Положительным аспектом является сама реакция законодателя на вызовы правоприменительной практики и общественный запрос.

Учитывая тему настоящей работы, необходимо особо остановиться на рисках, которые «эффект Долиной» создает для ипотечных отношений. Если покупатель заключает договор ипотечного кредитования, а приобретенный объект впоследствии возвращается продавцу в

порядке односторонней реституции, возникает крайне неблагоприятная ситуация. Договор ипотеки автоматически недействительным не признается, и обязанность заемщика по возврату кредита сохраняется. Для кредитной организации данный сценарий также критичен: объект недвижимости утрачивает статус залога (п. 7 ст. 352 ГК РФ), возвращаясь к предыдущему владельцу (ст. 167 ГК РФ). Кредит становится необеспеченным, что резко повышает риски его невозврата, хотя право требования к заемщику у банка сохраняется.

Таким образом, «эффект Долиной» несет существенные риски и для кредитных организаций. В качестве мер минимизации банки могли бы рассмотреть повышение ставок по ипотеке, однако текущие рыночные ставки (по данным на январь 2026 года - в ВТБ — от 22,3%, Сбербанке — от 17,4%, Альфа-Банке — от 19,89%, Т-Банке — 16,9%, Совкомбанке — от 21,49%) и без того снижают привлекательность кредитов. Дальнейшее их увеличение представляется контрпродуктивным.

Более перспективным выглядит титульное страхование в пользу банка как выгодоприобретателя. В случае утраты залога страховая выплата компенсирует потери банка. Однако экономическая целесообразность данного инструмента требует оценки в каждом конкретном случае, так как стоимость страховки может быть высокой. В условиях санкционного давления и общей волатильности банковский сектор демонстрирует способность адаптироваться к новым вызовам, и «схема Долиной» — лишь один из них. Однако для выработки оптимальных стратегий защиты потребуется серьезная работа.

Вместе с тем, ряд исследователей призывает избегать «панических настроений». В материалах «Влияние сложившейся судебной практики в части добросовестных приобретателей на рынок недвижимости: экономический и правовой анализ» эксперты В. К. Шайдуллина и С. А. Киракосян приходят к выводам, опровергающим катастрофичность ситуации. Они констатируют, что ажиотаж, созданный СМИ, сформировал у населения преувеличенные страхи. Статистика же не подтверждает массового характера явления: количество дел с применением ст. 178 ГК РФ в 2025 году (295) даже ниже, чем в 2024-м (382). Хотя процент удовлетворенных исков в 2025 году несколько вырос, речь о тысячах процессов не идет.

Эксперты отмечают, что «игра на страхе» привела к росту транзакционных издержек на сопровождение сделок (юридические проверки, экспертизы, страхование), но не к существенному сокращению оборота рынка. Участники обладают высокой адаптивностью, что позволяет сокращать угрозы и продолжать совершать экономически значимые операции.

В итоге правового противостояния стало рассмотрение дела Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ 16.12.2025 [Жалоба в Верховный суд..., 2025]. Представляется важным проанализировать ключевые выводы высшей судебной инстанции в контексте темы настоящей работы:

1. Сделка не может быть признана недействительной по ст. 178 ГК РФ из-за заблуждения относительно ее последствий. То обстоятельство, что Долина не осознавала факта совершения сделки в рамках мошеннической схемы, само по себе не является основанием для недействительности сделки.
2. Дееспособный гражданин, имеющий опыт совершения сделок, обязан самостоятельно оценивать последствия своих действий. Суд особо подчеркнул, что выводы судебных экспертиз, проведенных в рамках уголовного дела, не могут автоматически подменять собой отсутствие аналогичных экспертиз в гражданском процессе.
3. Верховный Суд РФ констатировал, что решение суда первой инстанции по «делу Долиной» создает угрозу стабильности гражданского оборота и совершению сделок на

вторичном рынке недвижимости. Тем самым высшая судебная инстанция по факту подтвердила обоснованность опасений относительно негативного влияния данного казуса на рынок, однако, с учетом статистических данных, эти опасения были гипертрофированы медийным освещением.

Резонансное «дело Долиной» продемонстрировало уязвимость существующего правового регулирования ипотечных отношений и оборота недвижимости перед новыми формами мошенничества. Оно актуализировало риски для всех участников рынка, поставив вопрос о необходимости поиска баланса между защитой прав потерпевших от преступлений и стабильностью гражданского оборота. В этой связи крайне важна профессиональная, взвешенная судебная оценка подобных ситуаций, способная купировать панические настроения и сформировать предсказуемую практику, обеспечивающую устойчивость функционирования, в том числе ипотечного рынка. Реакция законодателя в виде законопроекта о «периоде охлаждения» и позиция Верховного Суда РФ являются важными шагами на пути к выработке эффективных правовых механизмов, позволяющих минимизировать риски и сохранить доверие к рынку недвижимости.

Заключение

Проведенный анализ правового казуса, получившего название «эффект Долиной», подтверждает тезис о том, что единичное резонансное дело способно не только обнажить существующие пробелы в праве, но и спровоцировать системные риски для целой сферы экономических отношений. Комплексное рассмотрение проблемы позволяет сделать следующие ключевые выводы.

Во-первых, «эффект Долиной» высветил фундаментальное противоречие между принципом защиты прав потерпевших от мошенничества и принципом стабильности гражданского оборота. Решение суда первой инстанции, фактически применившее модель односторонней реституции, создало опасный прецедент, при котором защита прав продавца (жертвы мошенников) была реализована за счет полного ущемления имущественных интересов добросовестного покупателя и кредитной организации. Это породило «синдром недоверия» на рынке недвижимости, поставив под сомнение незыблемость титула собственника.

Во-вторых, классификация рисков по субъектному составу демонстрирует, что наиболее уязвимым звеном в сложившейся конструкции оказался покупатель, использующий ипотечные средства. Он не только лишается приобретенного жилья и денег, но и остается должником перед банком по необеспеченному кредиту. Банки, в свою очередь, сталкиваются с обесцениванием залогового обеспечения, что повышает риски всей финансовой системы. Государство же вынуждено реагировать на потенциальное замедление деловой активности и искать баланс между защитой граждан и обеспечением экономической стабильности.

В-третьих, реакция правовой системы на возникший вызов оказалась оперативной и разнонаправленной. С одной стороны, законодатель предложил механизм «периода охлаждения» (законопроект № 1078594-8), направленный на предотвращение подобных ситуаций на этапе совершения сделки. С другой стороны, Верховный Суд РФ в своем определении от 16.12.2025 de facto призвал нижестоящие суды к осторожности, указав на недопустимость автоматического переноса выводов уголовных экспертиз в гражданский процесс и подчеркнув приоритет стабильности оборота. Такая двойственная реакция — законодательное творчество и судебное толкование — свидетельствует о поиске оптимальной модели правового регулирования.

Наконец, нельзя не согласиться с выводами экспертов, призывающих к взвешенной оценке ситуации. Статистические данные опровергают массовый характер явления, а рост транзакционных издержек на юридическое сопровождение свидетельствует о его адаптации к новым реалиям. Инструменты минимизации рисков, такие как титульное страхование и углубленная юридическая проверка контрагентов («честная продажа»), становятся не просто желательными, а необходимыми элементами цивилизованного оборота недвижимости.

Таким образом, «эффект Долиной» стал для российской правовой системы «стресс-тестом», который продемонстрировал необходимость тонкой настройки механизмов защиты участников ипотечных отношений. Дальнейшее развитие законодательства и судебной практики должно быть направлено на создание предсказуемого баланса интересов, при котором защита жертв преступлений не будет парализовать оборот недвижимости и подрывать доверие к ипотеке как ключевому финансовому институту.

Библиография

1. Анакиева Х. Г., Усачева Д. И., Кабанова Н. А. Правовое регулирование и анализ механизмов защиты от мошенничества в современных условиях на территории России //Вестник евразийской науки. 2024. Т. 16. №. 2. С. 3.
2. Батюкова В. Е. Мошенничество в сфере недвижимости: проблемы и пути решения //Правовое регулирование экономической деятельности. – 2023. – №. 1. – С. 6-13.
3. Марченко Е. Р., Самаркина Л. А. Мошенничество на рынке недвижимости современной России //Развитие финансового рынка и предпринимательских структур в современных условиях. – 2022. – С. 96-99.
4. Фокин А. Д. К вопросу о способах совершения мошенничества в сфере недвижимого имущества // Криминалистика: вчера, сегодня, завтра. – 2024. – №. 1 (29). – С. 209-220.
5. Газета.ру. «Эффект Долиной»: юристы рассказали, как снизить риски при покупке жилья и защититься от мошенников. URL: https://www.gazeta.ru/social/22117579/effektdolnoj.shtml?utm_auth=false#anchor_22117579_1
6. Жалоба в Верховный суд Российской Федерации 5-КФ25-4870-К2. URL: <https://vsrf.ru/lk/practice/appeals/21-36489801>
7. О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» : законопроект № 1078594-8 от 25.11.2025.
8. Шайдуллина В.К., Киракосян С.А. Влияние сложившейся судебной практики в части добросовестных приобретателей на рынок недвижимости: экономический и правовой анализ. 2025.
9. Касландзия А. Э. Мошенничество с недвижимостью //Право и управление. – 2024. – №. 4. – С. 277-280.

Legal Regulation of Real Estate Fraud: A Case Study of the Determination of the Supreme Court of the Russian Federation No. 5-KG25-174-K2

Alina V. Spesivtseva

Student, Institute of Online Education,
Financial University under the Government of the Russian Federation,
125167, 49/2, Leningradsky ave., Moscow, Russian Federation;
e-mail: rodispublishing@yandex.ru

Alesya V. Demkina

PhD in Law, Associate Professor,
Financial University under the Government of the Russian Federation,
125167, 49/2, Leningradsky ave., Moscow, Russian Federation;
e-mail: analitikarodis@yandex.ru

Abstract

The article provides a comprehensive legal analysis of the high-profile "Dolina case," which resulted in the Determination of the Supreme Court of the Russian Federation No. 5-KG25-174-K2. The authors examine the criminal and civil aspects of the case and analyze the application of Articles 177 and 178 of the Civil Code of the Russian Federation. Particular attention is paid to the systemic risks that this judicial precedent creates for all participants in the real estate market: buyers, sellers, credit institutions, and the state as a whole. The article explores the possible consequences for mortgage lending, including the risks of loss of collateral by banks and debt obligations by borrowers. The authors examine the countermeasures proposed by the legislator, such as the draft law on a "cooling-off period," as well as alternative ways to minimize risks, including title insurance. Based on the analysis of statistics and the conclusions of the Supreme Court of the Russian Federation, a conclusion is drawn about the need to maintain a balance of interests and the stability of civil turnover.

For citation

Spesivtseva A.V., Demkina A.V. (2026) Pravovoe regulirovanie moshennichestva s nedvizhimost'yu: na primere Opredeleniya VS RF № 5-KG25-174-K2 [Legal Regulation of Real Estate Fraud: A Case Study of the Determination of the Supreme Court of the Russian Federation No. 5-KG25-174-K2]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 16 (1A), pp. 379-386. DOI: 10.34670/AR.2026.29. 21.046

Keywords

Dolina effect, real estate fraud, unilateral restitution, defect of will, mortgage risks, secondary real estate market, judicial practice, Articles 177 and 178 of the Civil Code of the Russian Federation, cooling-off period, title insurance.

References

1. Anakieva, Kh.G., Usacheva, D.I., & Kabanova, N.A. (2024). Pravovoe regulirovanie i analiz mekhanizmov zashchity ot moshennichestva v sovremennykh usloviyakh na territorii Rossii [Legal regulation and analysis of mechanisms for protection against fraud in modern conditions in Russia]. *Vestnik evraziiskoi nauki* [Bulletin of Eurasian Science], 16(2), 3.
2. Batiukova, V.E. (2023). Moshennichestvo v sfere nedvizhimosti: problemy i puti resheniia [Real estate fraud: problems and solutions]. *Pravovoe regulirovanie ekonomicheskoi deiatel'nosti* [Legal Regulation of Economic Activity], (1), 6–13.
3. Marchenko, E.R., & Samarkina, L.A. (2022). Moshennichestvo na rynke nedvizhimosti sovremennoi Rossii [Fraud in the real estate market of modern Russia]. In *Razvitie finansovogo rynka i predprinimatel'skikh struktur v sovremennykh usloviyakh* [Development of the financial market and business structures in modern conditions] (pp. 96–99).
4. Fokin, A.D. (2024). K voprosu o sposobakh soversheniia moshennichestva v sfere nedvizhimogo imushchestva [On the question of methods of committing fraud in the sphere of real estate]. *Kriminalistika: vchera, segodnia, zavtra* [Criminalistics: Yesterday, Today, Tomorrow], (1 (29)), 209–220.
5. Gazeta.ru. (n.d.). «Effekt Dolinoi»: iuristy rasskazali, kak snizit' riski pri pokupke zhil'ia i zashchitit'sia ot moshennikov ["The Dolina Effect": lawyers explain how to reduce risks when buying a home and protect yourself from fraudsters]. Retrieved [Date of access], from https://www.gazeta.ru/social/22117579/effektdolinoj.shtml?utm_auth=alse#anchor_22117579_1
6. Zhaloba v Verkhovnyi sud Rossiiskoi Federatsii 5-KF25-4870-K2 [Appeal to the Supreme Court of the Russian Federation No. 5-KF25-4870-K2]. (n.d.). Retrieved [Date of access], from <https://vsrf.ru/lk/practice/appeals/21-36489801>
7. O vnesenii izmenenii v Federal'nyi zakon «O gosudarstvennoi registratsii nedvizhimosti»: zakonoproekt № 1078594 - 8 ot 25.11.2025 [On Amendments to the Federal Law "On State Registration of Real Estate": Draft Law No. 1078594-8 of November 25, 2025].
8. Shaidullina, V.K., & Kirakosian, S.A. (2025). Vliianie slozhivsheisia sudebnoi praktiki v chasti dobrosovestnykh priobretatelei na rynek nedvizhimosti: ekonomicheskii i pravovoi analiz [The influence of the established judicial

practice regarding bona fide purchasers on the real estate market: an economic and legal analysis]. [Publisher information missing].

9. Kaslandziia, A.E. (2024). Moshennichestvo s nedvizhimost'iu [Real estate fraud]. *Pravo i upravlenie* [Law and Administration], (4), 277–280.