

Дистанционное мошенничество с недвижимостью: современная социальная угроза и векторы противодействия

Аннотация. В условиях цифровизации современной экономики и социума на первый план выходят криминальные способы дистанционного завладения имуществом граждан обманным путем. Преступники всё чаще используют информационно-телекоммуникационные технологии при реализации криминальных способов ввиду существующих трудностей в их поиске и идентификации. Принимаемые в настоящее время государственные меры в области противодействия дистанционным преступлениям только начинают давать результаты. Однако здесь наблюдается очевидное отставание правоприменительной практики — как в уголовно-правовой сфере, так и в отдельных гражданских институтах. Это обуславливает сложности в защите и восстановлении прав потерпевших по таким делам. «Эффект Долиной» породил неоднозначность в правоприменительной практике. Под угрозой оказался ряд гражданско-правовых институтов, регулирующих оборот недвижимого имущества. «Бабушкины схемы» негативно влияют на стабильность рынка недвижимости. Проведенный автором анализ следственной и судебной практики позволил выявить основные проблемы, с которыми приходится сталкиваться правоприменителям при защите прав потерпевших от дистанционного мошенничества. Предложены пути разрешения коллизионных ситуаций в данной области.

Ключевые слова: мошенничество; информационно-коммуникационные технологии; бабушкина схема; недвижимое имущество; сделки с недвижимостью; расследование преступлений; судопроизводство; исковое производство; специальные знания; экспертиза; защита прав потерпевшего

Для цитирования: Кисленко С. Л. Дистанционное мошенничество с недвижимостью: современная социальная угроза и векторы противодействия // Актуальные проблемы российского права. — 2026. — Т. 21. — № 7. — С. 96–108. — DOI: 10.17803/1994-1471.2026.188.7.096-108

Благодарности. Исследование выполнено в рамках программы стратегического академического лидерства «Приоритет-2030» (центр компетенций «Киберправо»).

© Кисленко С. Л., 2026

* Кисленко Сергей Леонидович, доктор юридических наук, доцент, профессор кафедры криминалистики Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА)
Садовая-Кудринская ул., д. 9, г. Москва, Российская Федерация, 125993
ser-kislenko@yandex.ru

Remote Real Estate Fraud: A Current Social Threat and Responses

Sergey L. Kislenko, Dr. Sci. (Law), Associate Professor, Professor, Department of Criminalistics,
Kutafin Moscow State Law University (MSAL), Moscow, Russian Federation
ser-kislenko@yandex.ru

Abstract. In the context of the digitalization of the modern economy and society, criminal methods of remotely acquiring citizens' property through fraudulent means are coming to the fore. Criminals are increasingly using information and telecommunications technologies to carry out criminal activities due to the existing difficulties in finding and identifying them. The government's current measures to combat remote crime are only just beginning to yield results. However, in this area there is an obvious lag in law enforcement practice. This concerns both the criminal law sphere and individual civil institutions. This creates difficulties in protecting and restoring the rights of victims in such cases. The «Dolina effect» has created ambiguity in law enforcement practice. A number of civil law institutions regulating the real estate transactions are under threat. The growing popularity of «babushka» («granny's») schemes negatively impacts the stability of the real estate market. The author's analysis of investigative and judicial practice make it possible to identify the main problems that law enforcement officers face in protecting the rights of victims of remote fraud. The ways of resolving conflict situations in this area are given.

Keywords: fraud; information and communication technologies; «babushka» («granny's») scheme; real estate; real estate transactions; crime investigation; legal proceedings; specialized knowledge; expertise; protection of victims' rights

Cite as: Kislenko SL. Remote Real Estate Fraud: A Current Social Threat and Responses. *Aktual'nye problemy rossijskogo prava*. 2026;21(7):96-108. (In Russ.). DOI: 10.17803/1994-1471.2026.188.7.096-108

Acknowledgements. The study was carried out within the framework of «Priority-2030» Strategic Academic Leadership Program (Cyberlaw Competence Centre).

Трансформация преступлений, совершаемых с использованием информационных технологий, и проблемы правоприменительной практики. Цифровизация современного социума, прогрессирующая в последние два десятилетия, закономерно отразилась на разных аспектах человеческой жизнедеятельности. Многие процессы переходят из живого формата в онлайн (получение госуслуг, осуществление покупок и сделок с недвижимостью, работа, развлечения и пр.). При этом наряду с положительными моментами стоит выделить и негативные явления, связанные с повышением роста преступлений, совершаемых с использованием информационных технологий. По данным МВД России, преступники в целях реализации неправомерных деяний всё чаще используют информационно-коммуникацион-

ные технологии¹. Статистика свидетельствует о привлекательности для криминала дистанционных форм совершения преступлений ввиду существующих трудностей в поиске и идентификации преступников.

Важно подчеркнуть, что при наличии прогрессивных законодательных, административных и иных мероприятий в сфере противодействия дистанционным преступлениям проблема борьбы с ними в целом остается актуальной. И здесь наблюдается очевидное отставание правоприменительной практики.

Отчасти такое положение дел объясняется динамичностью криминального механизма таких преступлений, который с каждым годом становится всё более изощренным. Отечественный законодатель попросту не успевает за подобной динамикой. Так, предпринятые в последнее

¹ Статистическая информация о состоянии преступности в Российской Федерации за январь — август 2024 г. // Официальный сайт МВД России. URL: <https://xn--b1aew.xn--p1ai/news/item/55292003> (дата обращения: 10.11.2025).

время законодательные меры противодействия преступлениям, связанные с ужесточением операций в банковской сфере, действительно усложнили способы обманного похищения у граждан денежных средств. Однако это привело к резкому увеличению числа случаев, когда граждане продавали свои квартиры, действуя по указке дистанционных мошенников. Вместе с тем отмечается закономерная связь между стоимостью недвижимого имущества, которая зависит от региона его нахождения, и действиями преступников по выбору жертвы посягательства. Так, по данным МВД России, в 2024–2025 гг. от жертв дистанционных мошенников пострадали граждане из регионов с наиболее дорогой недвижимостью: в Санкт-Петербурге под влиянием мошенников было продано 70 квартир, в Московской области — 38, в Новосибирской — 34, в Челябинской — 22. Лидирует в этом списке Москва — 75 квартир только в 2025 г.²

Проблема переориентации криминала на обманные способы завладения денежными средствами граждан, сопряженные с лишением их прав на жилье (ч. 4 ст. 159 УК РФ), сегодня тесно переплетается с вопросом о восстановлении прав потерпевших от таких преступлений. Актуальность этого ее аспекта обусловлена в первую очередь отсутствием должных правовых механизмов и разъяснений со стороны законодателя для правоприменителей по рассматриваемому вопросу. К сожалению, как уже сказано, законодатель попросту не успевает за развитием высокотехнологичной преступности³.

Можно констатировать, что формирование комплексного решения проблем противодействия дистанционному мошенничеству в совокупности с защитой и восстановлением прав жертв таких преступлений находится на начальной стадии. И в этом вопросе до недавнего времени были явные перегибы в сторону уголовной политики государства в сфере борьбы с высокотехнологичной преступностью. В результате ряд гражданско-правовых институтов остались за бортом внимания государства. Особенно это касается граждан, потерпевших по ч. 4 ст. 159 УК РФ. Правоприменительная практика защиты и восстановления прав таких потерпевших складывается неоднозначно. Приведем пару примеров. Так, в апреле 2023 г. гражданин С. Е. продал свою квартиру гражданину С. Д., а впоследствии обратился в суд с иском о признании сделки недействительной, ссылаясь на то, что в момент совершения сделки находился под влиянием мошенников (представлявшихся работниками ЦБ России, МВД России) и не был способен понимать значение своих действий и руководить ими. Иск С. Е. был удовлетворен. Но С. Д. подал кассационную жалобу и попросил признать его добросовестным приобретателем квартиры, указав, что при покупке действовал добросовестно и осмотрительно, сделка была возмездной и цена соответствовала рыночной стоимости аналогичных предложений. С. Д. воспользовался услугами риелтора, который проверил объект на наличие обременений или судебных споров в отношении ее собственника. В удовлетворении иска С. Д. было отказано⁴.

² Не возвращать квартиру, пока не вернет деньги: как защитят покупателей жилья от «жертв мошенников» // URL: <https://www.kp.ru/daily/27746.5/5174057/?ysclid=mizjfw9rg682570581> (дата обращения: 11.12.2025).

³ Примером может служить постановление Пленума Верховного Суда РФ от 15.12.2022 № 37 «О некоторых вопросах судебной практики по уголовным делам о преступлениях в сфере компьютерной информации, а также иных преступлениях, совершенных с использованием электронных или информационно-телекоммуникационных сетей, включая сеть “Интернет”» (Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2023. № 3). Представляется, что за такой длительный срок часть способов совершения рассматриваемых преступлений попросту потеряли свою актуальность.

⁴ Мужчина продал квартиру по «бабушкиной схеме» и вернул ее через суд // URL: <https://ren.tv/news/v-Rossii/1386755-muzhchina-pytalsia-vernut-prodannuiu-im-kvartiru?ysclid=mizlku2x7v235609442> (дата обращения: 11.12.2025).

По другому уголовному делу, возбужденному по ч. 4 ст. 159 УК РФ, установлено, что потерпевшей позвонило неизвестное лицо, представившись следователем, и с целью хищения денежных средств сообщило ложную информацию о том, что оно якобы расследует преступление в отношении потерпевшей и что с целью сохранности недвижимого имущества истца ей необходимо его реализовать, после чего документы на квартиру ей будут возвращены. В рамках гражданского судопроизводства потерпевшая обратилась в суд с иском о признании недействительным договора купли-продажи квартиры. В обоснование своей позиции она указала, что стала жертвой мошенников, продажа квартиры не была связана с ее действительной волей, поэтому совершенная сделка является ничтожной. Однако судом не установлено законных оснований для признания сделки недействительной, поскольку истец самостоятельно подписала договор купли-продажи, лично присутствовала в МФЦ для сдачи необходимых документов на регистрацию сделки, в дальнейшем получила из банковской ячейки денежные средства за проданную недвижимость. То есть сделка совершена при наличии волеизъявления обеих сторон⁵. Доводы истца о том, что на всех этих этапах она находилась под воздействием мошенников, суд не учел. Как и аргументы о проблемах со здоровьем и состоянии, которое не позволяло ей в момент сделки понимать значение своих действий.

Данные правоприменительной практики свидетельствуют о том, что в настоящее время политика гражданских судов складывается в трех направлениях: в 41 % случаев сделка признается недействительной, а покупатель квартиры, являющийся добросовестным, остается и без

денег, и без квартиры; в 39 % — сделка также признается недействительной, но применяется двухсторонняя реституция (когда каждая сторона сделки возвращает второй то, что получила); в 20 % — бывшему собственнику в исковых требованиях отказывают, считая, что жертва сама ответственна за свои действия, сделку признают совершенной, а квартиру оставляют за добросовестным покупателем⁶.

Неоднозначность правоприменительной практики и новые криминальные угрозы. Закономерно указанные выше правоприменительные лакуны детерминировали новые мошеннические схемы, основанные на активизации недобросовестных продавцов, действующих под ширмой мнимого психического воздействия и манипуляции со стороны мошенников. Речь идет о так называемой бабушкиной схеме, когда граждане (зачастую пенсионного возраста⁷) продают свои квартиры, а затем заявляют в правоохранительные органы, что действовали (не осознавая суть своих действий) под влиянием мошенников, которым они переводили полученные от продажи деньги. В последующем такие «пострадавшие» обращаются в суд с иском о признании сделки недействительной (ст. 178 ГК РФ), как правило с одновременной подачей заявления о признании жертвы банкротом, тем самым сохраняя за собой деньги и недвижимое имущество.

Усугубляет ситуацию эффект социального диссонанса: на одной чаше весов находится растерянный пожилой человек, лишившийся порой единственного жилья, на другой — участник гражданско-правовой сделки с объектом недвижимости. «Отягчающим» обстоятельством для покупателя может выступать, например, факт приобретения объекта недвижимости у

⁵ Решение Курчатовского районного суда г. Челябинска от 20.09.2023 № 2-3733/2023 2-3733/2023~М-2596/2023 М-2596/2023 по делу № 2-3733/2023 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/oAXVYTAoGJe/> (дата обращения: 03.12.2025).

⁶ В МВД назвали число квартир, похищенных телефонными мошенниками // URL: <https://realty.rbc.ru/news/6920690f9a79470a0a50d8f1?from=copy> (дата обращения: 10.12.2025).

⁷ По данным МВД России, в категорию жертв мошенников чаще всего попадают женщины в возрасте 50–70 лет. См.: Ни дома, ни денег: как на Ставрополье расторгают сделки с жильем по «схеме Долиной» // URL: <https://pobeda26.ru/articles/obshhestvo/2025-12-01/ni-doma-ni-deneg-kak-na-stavropolie-rastorgayut-sdelki-s-zhiliem-pod-vliyaniem-moshennikov-344762> (дата обращения: 10.12.2025).

пенсионера по заведомо заниженной стоимости (что порой суды рассматривают как не проявление покупателем должной осмотрительности). В результате суд руководствуется принципами защиты социально менее защищенных категорий граждан. Что и породило в последнее время волну злоупотреблений со стороны мнимых жертв дистанционного мошенничества.

На практике всё чаще встречаются ситуации, когда от таких решений судов страдают интересы добросовестных участников рынка недвижимости. Так, в 2024 г. семейная пара приобрела квартиру у 67-летней пенсионерки. Сделку оформляли через сервис «Домклик», передачу денег дополнительно зафиксировали распиской. Но в момент передачи квартиры пенсионерка заявила, что ее обманули мошенники. По ее данным, она перевела им все деньги, полученные от сделки, дополнив сумму несколькими кредитами. Суд признал сделку недействительной, обязав возвратить продавцу квартиру, а покупателю деньги⁸.

Представляется, что в подобной ситуации процедуры защиты и восстановления прав жертв дистанционного мошенничества, лишившихся прав на недвижимость (по ч. 4 ст. 159 УК РФ), должны согласовываться с иными гражданскими институтами, в частности осуществляющими защиту прав добросовестных покупателей. Доктринально признание сделки недействительной предполагает восстановление положения, существовавшего до совершения неправомерных действий, то есть возвращение недвижимости продавцу, а денег покупателю. Однако основная проблема в том, что денежные средства уже переведены мошенникам. Кроме того, требовать возврата от мошенников средств может только продавец, который и перечислил

их в адрес мошенников. Вариант с последующей продажей жилья изначального собственника в счет возмещения добросовестному покупателю причиненного ущерба тоже маловероятен, тем более если спорная квартира является единственным жильем жертвы мошенников.

Добросовестный приобретатель или жертва мошенничества? В отсутствие должного законодательного регулирования обозначенной проблемы граждане (и юристы) на практике стали выискивать подходящие правовые конструкции, позволяющие восстановить баланс интересов участников сделки с недвижимостью в ситуации дистанционного мошенничества. Так, по одному гражданскому делу родные пенсионерки, которую суд обязал вернуть добросовестному покупателю средства, полученные от продажи ему ее единственной квартиры под воздействием мошенников, нашли инвестора, который внес стоимость квартиры на депозит суда. Деньги были возвращены добросовестному покупателю, квартира перешла в собственность инвестора, а продавец (пенсионерка) сохранила пожизненное право безвозмездного проживания в квартире⁹. В рамках другого искового производства стороны пришли к согласию относительно расторжения договора, в результате которого продавец обязался вернуть покупателю полученные деньги через безотзывный покрытый аккредитив, действующий до оговоренного срока, а покупатель — освободить квартиру и передать ее прежнему владельцу по акту приема-передачи¹⁰.

До появления определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 16.12.2025 № 5-КГ25-174-К2 по иску Л. А. Долиной к П. А. Лурье¹¹ суды не всегда однозначно оценивали причинно-следственную связь

⁸ Купил квартиру — остался ни с чем: как татарстанцы теряют всё при покупке жилья // URL: https://www.evening-kazan.ru/obshchestvo/articles/kupil-kvartiru---ostalsya-ni-s-chem-kak-tatarstancy-teryayut-vse-pri-pokupke-zhilya?utm_source=yandex.ru&utm_medium=organic&utm_campaign=yandex.ru&utm_referrer=yandex.ru (дата обращения: 03.12.2025).

⁹ Сделка под влиянием обмана: как изменить подход к спорам о недвижимости // URL: <https://realty.rbc.ru/news/69170f579a7947ed6a320947> (дата обращения: 10.12.2025).

¹⁰ В Петербурге суд впервые пресек квартирный спор по «схеме Долиной» // URL: <https://life.ru/p/1819833> (дата обращения: 10.12.2025).

¹¹ URL: <https://www.garant.ru/hotlaw/federal/1931943/> (дата обращения: 10.12.2025).

между установленным в процессе уголовного судопроизводства фактом введения в заблуждение продавца недвижимости и добросовестностью покупателя. В одних случаях суд вставал на защиту жертвы мошенничества, ссылаясь на то, что она действовала под психологическим давлением со стороны третьих лиц¹², в других признание продавца потерпевшим по уголовному делу не расценивалось судами достаточным основанием для расторжения сделки, поскольку обман был не со стороны покупателей.

Стоит отметить, что действующее законодательство не содержит однозначного понятия «сделка под влиянием» или «продавец под влиянием», а также не устанавливает перечня признаков мошеннического воздействия, которые должны доказываться в суде. Как подчеркнула зампред Комитета Госдумы по строительству С. Разворотнева, это вынуждает суд принимать решения исходя лишь из собственного понимания ситуации, что создает огромную неопределенность, в том числе для рынка недвижимости¹³.

Анализ гражданских дел по признанию недействительной сделки по продаже жилого помещения, совершенной под влиянием заблуждения, показал, что главная проблема — доказывание того, что договор купли-продажи был заключен потерпевшим под влиянием третьих лиц и что отсутствовало его волеизъявление на отчуждение квартиры.

Как видно из обобщения следственной и судебной практики, основаниями для проведения исследования по установлению состояния беспомощности потерпевших по делам о мошенничестве чаще всего выступают данные,

полученные от потерпевшего, свидетельствующие о том, что он в юридически значимый период находился в «необычном» состоянии, действовал нехарактерным для него образом и не мог объяснить свое поведение.

Психолого-психиатрическая экспертиза жертв анализируемого вида мошенничества позволяет дополнить их последующие показания в суде в плане констатации состояния и ситуации, когда жертва действительно действовала без обычной или должной осмотрительности, просто выполняя указания преступников. Задача подобного рода исследования — подтвердить, что лицо, совершившее сделку под влиянием мошенников, было неспособно принимать самостоятельные решения, не понимало сути сделки в силу ошибочного восприятия и оценки ситуации, фактически находилось в беспомощном состоянии (п. «з» ч. 1 ст. 63 УК РФ), то есть установить состояние заблуждения, возникшее у жертвы в результате манипуляции (под влиянием психологического воздействия) со стороны мошенников и обусловившее формирование у потерпевшего зависимого поведения, которое, как отмечается в литературе, сводилось к набору конкретных действий при отсутствии собственного целеполагания и выбора, самостоятельности в принятии решения, а также критической оценки адекватности и эффективности навязанных извне способов действия¹⁴.

Заключение психолого-психиатрической экспертизы может содержать, например, выводы о том, что жертва вменяема, однако является гиперответственной либо не отдавала отчет своим действиям ввиду нестабильного эмоционального состояния. Примером может

¹² Так, в решении Советского районного суда Казани от 09.10.2025 по делу № 2-2226/2025 указано, что потерпевшая в юридически значимый период времени находилась в состоянии выраженного эмоционального напряжения, которое не носило болезненного характера, но лишало ее способности критически оценивать происходящее, понимать характер и значение совершаемых в отношении нее действий и оказывать сопротивление. См.: Защитить права всех сторон: как законодатель обезопасит добросовестных покупателей квартир // URL: <https://dzen.ru/a/aS21WIP5dFYdsM7V?ysclid=mj03qbnacu8189336329> (дата обращения: 10.12.2025).

¹³ В Думе заявили о волне возвратов квартир продавцам после дела Долиной // URL: <https://www.rbc.ru/rbcfreenews/6928e45e9a79476d40c2218b?ysclid=mizm8sqjrjn557955296> (дата обращения: 10.12.2025).

¹⁴ Сафуанов Ф. С., Широкова В. В. Комплексная судебная психолого-психиатрическая экспертиза жертв телефонного мошенничества: экспертные оценки // Психология и право. 2025. Т. 15. № 2. С. 7.

служить положенное в обоснование иска о признании кредитного договора недействительным заключение психолого-психиатрической экспертизы, где было указано, что «с учетом индивидуально-психологических особенностей и уровня психического развития в исследуемой ситуации потерпевшая могла совершать действия по заключению кредитного договора, а также перечислению денежных средств третьим лицам, находясь в состоянии психического принуждения (психологического давления, убеждения, принуждения, манипуляции) со стороны третьих лиц»¹⁵.

Однозначной практики применения заключения психолого-психиатрической экспертизы в вопросе установления беспомощного состояния продавца объекта недвижимости также пока не сложилось. Суды указывают в решениях, что истцы (потерпевшие от мошеннических действий) заблуждались лишь относительно мотивов, по которым они заключили сделку, что не может расцениваться как существенное заблуждение, являющееся основанием для признания сделки недействительной¹⁶. В других случаях заключение данной экспертизы используется в обосновании защиты и восстановления прав жертв телефонного мошенничества. Так, в 2023 г. Черемушкинская межрайонная прокуратура г. Москвы в судебном порядке добилась признания недействительным договора купли-продажи квартиры москвички, пострадавшей от действий телефонных мошенников, поскольку в момент подписания договора она была в подавленном моральном состоянии, переживала страх, заблуждалась относительно природы сделки и лица, с которым ее заключила, а также обстоятельств, из наличия которых она с очевидностью для другой стороны исходила, совершая сделку. При этом весь процесс контролировали неустановленные лица¹⁷.

Существенную роль в решении назревших проблем сыграло вышеупомянутое определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 16.12.2025 № 5-КГ25-174-К2, в котором было указано, что при разрешении споров об оспаривании сделок, совершенных гражданином под влиянием заблуждения, сформированного третьими лицами при совершении в отношении такого гражданина имущественного преступления, предоставлять другой стороне сделки меньший объем защиты, чем предоставлено законом контрагенту при оспаривании договора по мотивам ее заключения под влиянием обмана, являлось бы неверным.

Участники рынка недвижимости: возможные меры защиты. Следует констатировать, что единичное разрешение вопроса о «состоянии и воле» продавца квартиры не панацея для решения обозначенной проблемы. Представляется, что выход из сложившейся сегодня ситуации должен не только основываться на мерах, предполагающих унификацию правоприменительной практики и задействование современных знаний из психологии и психиатрии, но и сопровождаться комплексными законодательными мерами.

В частности, в практику оборота недвижимости нужно широко внедрять сервисы безопасных сделок. На наш взгляд, это снизит долю преступлений в рассматриваемой сфере, поскольку мошенники при таком виде преступных деяний ориентированы на «быстрые» схемы получения денежных средств. Любое затягивание процесса расценивается ими как дополнительный фактор риска.

Анализ современной законодательной инициативы позволяет наметить ключевые моменты, связанные с вопросами защиты как жертв дистанционного мошенничества по ч. 4 ст. 159 УК РФ, так и иных участников рынка недвижимости.

¹⁵ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 14.01.2025 № 67-КГ24-13-К8 (УИД 54RS0010-01-2022-009206-88) // URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=849707#Ss5bMgU4KHsVtQan> (дата обращения: 03.12.2025).

¹⁶ Решение Дорогомиловского районного суда г. Москвы по делу № 2-246/2016.

¹⁷ Черемушкинская межрайонная прокуратура в судебном порядке добилась признания недействительным договора купли-продажи квартиры москвички, пострадавшей от действий мошенников // URL: <https://moskva.bezformata.com/listnews/dogovora-kupli-prodazhi-kvartiri/128030296/> (дата обращения: 03.12.2025).

1. *Необходимость периода «охлаждения» сделки купли-продажи недвижимости, предусматривающего растягивание сделки во времени.* По мнению депутатов, при наличии промежутка от 5 до 14 рабочих дней или еще больше продавцам будет сложнее в последующем апеллировать к тому, что всё это время они находились «под влиянием мошенников» в состоянии измененного сознания¹⁸. И это поможет защитить добросовестных покупателей от недобросовестных продавцов или в ситуации, когда продавец по-настоящему находился во временно невменяемом состоянии.

При этом период «охлаждения» должен сопровождаться только безналичным расчетом, а средства будут замораживаться на специальном банковском счете (по аналогии со счетами эскроу), получение их продавцом станет возможным только после официально зарегистрированного перехода права собственности на недвижимость.

Однако данное предложение не лишено спорных моментов. Как быть в ситуациях, когда нужна срочная продажа недвижимости или когда имеет место цепочка сделок купли-продажи, при которой последующая покупка возможна только после продажи объекта недвижимости?

В этом плане неизбежно увеличение рисков, которые будут отражаться на стоимости недвижимости, задействованной в сложных многоходовых сделках.

Полагаем, что введение периода «охлаждения» потребует решения ряда вопросов, связанных с совершенствованием существующих механизмов перехода прав на недвижимое имущество. Например, любая сделка с участием несовершеннолетнего проводится с разрешения органа опеки и попечительства, который выдает предварительное разрешение под условием одновременного приобретения на имя несовершеннолетнего конкретного объекта недвижимо-

сти взамен отчуждаемого. Как будет соотноситься период охлаждения с условием одновременного приобретения, когда в цепочке несколько альтернативных сделок с участием несовершеннолетних. На практике может сложиться ситуация, когда момент получения денег у финальных продавцов растянется на месяц и более.

Кроме того, очевидно, что введение периода «охлаждения» закономерно скажется на увеличении стоимости банковских услуг.

Данная мера не гарантирует того, что недобросовестный продавец через месяц-два не заявит, что продал квартиру под воздействием мошенников.

2. *Совершенствование механизма двусторонней реституции за счет введения дополнительных ограничительных и обеспечительных мер.* В частности, предлагается не возвращать квартиры продавцам без возврата полной суммы уплаченных за недвижимость денег покупателям. По мнению Росреестра, спорные объекты недвижимости должны находиться в залоговом режиме до полного исполнения решения суда, что обеспечит баланс прав сторон¹⁹.

Кроме того, предлагается расширить перечень мер по обеспечению исковых требований. Так, продавец жилья, обратившийся в суд для признания сделки недействительной, предварительно должен внести деньги, полученные по договору купли-продажи, на залоговый счет суда. Если договор купли-продажи признают недействительным, покупатель сразу получит свои деньги после окончания судебного процесса²⁰.

Представляется, что механизм реализации этих предложений столкнется с препятствиями, такими, например, как факт последующей перепродажи квартиры третьим лицам или лишение продавца денежных средств за проданный объект недвижимости теми же мошенниками.

На наш взгляд, государству при разрешении анализируемой проблемы нужно пересмотреть

¹⁸ «Не возвращать квартиру, пока не вернет деньги»: как защитят покупателей жилья от «жертв мошенников».

¹⁹ Росреестр предложил не возвращать квартиры жертвам мошенников без возврата денег // URL: <https://vz.ru/news/2025/11/22/1375644.html> (дата обращения: 10.11.2025).

²⁰ Законопроект «О внесении изменения в статью 140 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации» // URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/850929-8> (дата обращения: 10.11.2025).

механизмы компенсирования потерь добросовестному приобретателю, от которого было истребовано приобретенное жилое помещение, за счет казны РФ²¹. Для этого понадобится разработка четких механизмов компенсации (и соответствующие бюджетные средства). Например, можно позаимствовать практику Фонда обманутых дольщиков, где государство выступает в роли независимого инвестора. Данная мера позволит защитить граждан, которые попали в ситуацию невозможности истребовать денежные средства ни от продавца недвижимости, ни от третьих лиц (мошенников). Право на получение единовременной компенсации закономерно обусловит необходимость формирования однозначных и четких критериев признания покупателя добросовестным.

3. *Психиатрическая экспертиза пожилых продавцов до сделки купли-продажи недвижимости*. Вероятнее всего, такая процедура будет носить добровольный характер и оплачиваться покупателем недвижимости. На практике целесообразнее в предварительном договоре купли-продажи учесть условие, обязывающее собственника недвижимости представить до подписания основного договора справки из психоневрологического и наркологического диспансеров по месту регистрации.

Дополнительно предлагается вести реестр лиц, в отношении которых в рамках судебного процесса было установлено, что продавец во время сделки «не осознавал свои действия»²². В дальнейшем все сделки с недвижимостью такого продавца должны проводиться при участии органов опеки или кого-то из родственников.

Следует разработать единую процедуру психиатрического освидетельствования до сделки, с тем чтобы она не вызывала вопросов в судах. Думается, что такая процедура должна проводиться в профильных государственных

психиатрических заведениях соответствующего региона. Как свидетельствует судебная практика, заключения частных психиатрических учреждений нередко оспариваются в суде. Так, в ноябре 2025 г. Верховный суд Якутии отменил решение о возврате квартиры пенсионерке, которая, по ее словам, продала жилье в 2023 г. под влиянием мошенников. Высшая судебная инстанция Республики провела повторную экспертизу, доказавшую стабильное психическое, психологическое и эмоциональное состояние продавца в ходе проведения сделки²³.

Кроме того, как показало обобщение судебной практики, у судов зачастую возникают сложности с определением вида экспертизы, необходимой для разрешения поставленных ими вопросов, ввиду недостаточной осведомленности судей о классификации экспертиз. Так, психолого-психиатрическая экспертиза, к проведению которой привлекаются специалисты из разных областей, некоторыми судами ошибочно именовалась комиссионной. Суды порой не соблюдают процедуру дачи оценки выводам такой экспертизы в своих решениях. Так, в заключении комиссии экспертов Алтайской краевой клинической психиатрической больницы имени Ю.К. Эрзмана (дело по иску Р. к Б., администрации Октябрьского района г. Барнаула о признании договора приватизации квартиры недействительным) содержался вывод о том, что выявленное у Р. психическое расстройство не сопровождается значимыми нарушениями мнестических, интеллектуальных функций и критических способностей и на конкретную дату по психическому состоянию испытуемая не была лишена способности понимать значение своих действий либо руководить ими. Заключение не было подписано членом комиссии экспертом-психологом первой категории, который в своем заключении выразил иную

²¹ Возможность получить разовую компенсацию от государства при утрате права собственности предусмотрена статьей 68.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218 «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. 2015. № 29 (ч. I). Ст. 4344.

²² «Не возвращать квартиру, пока не вернет деньги»: как защитят покупателей жилья от «жертв мошенников».

²³ Суд Якутии впервые отказал пенсионерке в возврате квартиры // URL: <https://vz.ru/news/2025/11/17/1374258.html> (дата обращения: 10.11.2025).

точку зрения: с учетом низкого интеллектуального уровня, индивидуально-психологических особенностей Р. и сложной для ее понимания информации последняя в момент подписания согласия на приватизацию могла иметь ошибочное мнение относительно содержания данного документа. Но суд в решении не оценил мотивы несогласия с заключением эксперта-психолога и не привел их в решении²⁴.

4. *Расширение практики проведения нотариальных сделок купли-продажи недвижимости.* Предлагается шире заимствовать зарубежный опыт. Так, в Европе нотариус выступает ключевой фигурой, гарантирующей законность сделки. В нашей стране даже нотариально удостоверенные сделки оспариваются. В настоящее время высказываются соображения о целесообразности пересмотра такой практики. В частности, если договор был заверен нотариусом и внесен в ЕГРН, он должен считаться неоспоримым, кроме случаев доказанного мошенничества²⁵. Дополнительно рекомендуется при покупке недвижимости у пожилых продавцов требовать от них заверенное нотариально заявление о том, что квартира не находится в процессе каких-то следственных или процессуальных действий и что продавец не давал подписку о сохранении тайны дознания и следствия.

Эти предложения не лишены ряда спорных моментов. Так, нотариальное заверение способно лишь подтвердить юридическую чистоту сделки, однако нотариус не компетентен констатировать психическое здоровье и состояние заявителя.

5. *Совершенствование механизма реализации страхования титула (права собственно-*

сти), способного на практике реально защитить в ситуации с «бабушкиными схемами», признавая ее страховым случаем, а не форс-мажором. Предложение на законодательном уровне утвердить обязательное страхование сделок с недвижимостью, закладывая, например, стоимость страховки в стоимость продаваемого объекта²⁶, вероятно, будет носить скорее рекомендательный характер, в ином случае его практическая реализация неизбежно приведет к удорожанию жилья.

6. *Расширение практики использования статуса гражданина как добросовестного покупателя в юридической защите с соблюдением принципов социально ориентированного государства, способного сохранять доверие граждан к рынку недвижимости и законодательному регулированию прав его участников.* Считаем, что суды должны более тщательно подходить к вопросу оценки факта добросовестности приобретения объектов недвижимости, а не полагаться на формальные признаки и справки. Для этого целесообразно пересмотреть положения ст. 302 ГК РФ, уточнив критерии добросовестности приобретателя и порядок доказывания недобросовестности.

7. *Введение лицензирования риелторской деятельности с установлением единого контролирующего органа над этой сферой.* В настоящее время в России нет государственных или коммерческих вузов, где можно выучиться на риелтора, хотя с 2019 г. существует профессиональный стандарт «Специалист по операциям с недвижимостью»²⁷, где перечисляются необходимые знания, которыми должен обладать такой специалист. На практике именовать-

²⁴ Обзор судебной практики по применению законодательства, регулирующего назначение и проведение экспертизы по гражданским делам — Верховный Суд РФ // Официальный сайт Верховного Суда РФ. URL: <https://www.vsr.ru/files/13860/?ysclid=mj2hogocv8835839415> (дата обращения: 10.11.2025).

²⁵ Добросовестный, но без квартиры: покупатель будет под защитой от мошеннических схем // URL: <https://dzen.ru/a/aRRgl6mz3nz5ed6o?ysclid=mj03p56vvo976532434> (дата обращения: 10.12.2025).

²⁶ Этого недостаточно: в Гильдии риелторов оценили проект обязательных страховок и нотариуса для сделок // URL: <https://dzen.ru/a/aSQVnVJLY2cMhpwt?ysclid=mizwv4qwg4575145725> (дата обращения: 10.12.2025).

²⁷ Приказ Министерства труда и социальной защиты РФ от 10.09.2019 № 611н «Об утверждении профессионального стандарта “Специалист по операциям с недвижимостью”» // URL: <https://base.garant.ru/73054922/> (дата обращения: 19.01.2025).

ся риелтором может любой желающий независимо от образования, квалификации или работы в определенном агентстве недвижимости.

В результате возникают ситуации оказания неквалифицированной помощи при сопровождении сделок с недвижимостью, ответственность за которую риелторы не несут.

Кроме того, данное обстоятельство, как показали наши исследования, выступает ключевой проблемой при привлечении риелторов в качестве специалистов по анализируемой категории уголовных дел. Правоохранители и суды испытывают трудности в определении перечня документов, которыми их компетенция должна быть удостоверена.

В связи с этим введение на государственном уровне реестра риелторов позволит потенциальным клиентам до начала сделки проверить, имеет ли конкретный риелтор право участвовать в сделках.

Необходимо определить, какие конкретно юридически значимые действия охватываются

риелторской деятельностью, их содержание и границы, а также отграничение от смежных видов деятельности, например юридических или консультационных услуг²⁸.

В целом следует признать, что на общем фоне актуальности «бабушкиных схем» они не новы и по большому счету явились закономерным отражением такого нового для России социального фактора, как рост дистанционного мошенничества с недвижимостью. С другой стороны, появление таких схем обнажило правовые и правоприменительные коллизии, которые государство активно разрешает. И это закономерно, поскольку уровень доверия граждан к финансовым и имущественным операциям напрямую влияет на экономику страны. Поэтому в ближайшее время ожидается принятие пакета мер, нацеленных на снижение рисков утраты жилья участниками сделок с недвижимостью, что, на наш взгляд, повысит стабильность данного рынка и уверенность граждан в защите права собственности.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. В Думе заявили о волне возвратов квартир продавцам после дела Долиной // URL: <https://www.rbc.ru/rbcfreenews/6928e45e9a79476d40c2218b?ysclid=mizm8sqjrn557955296> (дата обращения: 10.12.2025).
2. В МВД назвали число квартир, похищенных телефонными мошенниками // URL: <https://realty.rbc.ru/news/6920690f9a79470a0a50d8f1?from=copy> (дата обращения: 10.12.2025).
3. В Петербурге суд впервые пресек квартирный спор по «схеме Долиной» // URL: <https://life.ru/p/1819833> (дата обращения: 10.12.2025).
4. Добросовестный, но без квартиры: покупатель будет под защитой от мошеннических схем // URL: <https://dzen.ru/a/aRRgl6mz3nz5ed6o?ysclid=mj03p56vvo976532434> (дата обращения: 10.12.2025).
5. Защитить права всех сторон: как законодатель обезопасит добросовестных покупателей квартир // URL: <https://dzen.ru/a/aS21WIP5dFYdsM7V?ysclid=mj03qbncu8189336329> (дата обращения: 10.12.2025).
6. Купил квартиру — остался ни с чем: как татарстанцы теряют все при покупке жилья // URL: https://www.evening-kazan.ru/obshchestvo/articles/kupil-kvartiru---ostalsya-ni-s-chem-kak-tatarstancy-teryayut-vse-pri-pokupke-zhilya?utm_source=yandex.ru&utm_medium=organic&utm_campaign=yandex.ru&utm_referrer=yandex.ru (дата обращения: 03.12.2025).
7. Мужчина продал квартиру по «бабушкиной схеме» и вернул ее через суд // URL: <https://ren.tv/news/v-Rossii/1386755-muzhchina-pytalsia-vernut-prodannuiu-im-kvartiru?ysclid=mizlku2x7v235609442> (дата обращения: 11.12.2025).

²⁸ Против произвола риелторов предложили ввести меры: на существующие проблемы указали в Госдуме // URL: <https://rg.ru/2026/01/15/v-gosdume-predlozhili-mery-protiv-proizvola-rieltorov.html> (дата обращения: 11.12.2025).

8. Не возвращать квартиру, пока не вернет деньги: как защитят покупателей жилья от «жертв мошенников» // URL: <https://www.kp.ru/daily/27746.5/5174057/?ysclid=mizjfw9rg682570581> (дата обращения: 10.12.2025).
9. Против произвола риелторов предложили ввести меры: на существующие проблемы указали в Госдуме // URL: <https://rg.ru/2026/01/15/v-gosdume-predlozhili-mery-protiv-proizvola-rieltorov.html> (дата обращения: 11.12.2025).
10. Риски покупки квартиры у пожилых людей // URL: <https://www.rbc.ru/rbcfreenews/6928e45e9a79476d40c2218b?ysclid=mizm8sqjrn557955296> (дата обращения: 10.12.2025).
11. Росреестр предложил не возвращать квартиры жертвам мошенников без возврата денег // URL: <https://vz.ru/news/2025/11/22/1375644.html> (дата обращения: 10.11.2025).
12. Сафуанов Ф. С., Широкова В. В. Комплексная судебная психолого-психиатрическая экспертиза жертв телефонного мошенничества: экспертные оценки // Психология и право. — 2025. — Т. 15. — № 2. — С. 3–18.
13. Сделка под влиянием обмана: как изменить подход к спорам о недвижимости // URL: <https://realty.rbc.ru/news/69170f579a7947ed6a320947> (дата обращения: 10.12.2025).
14. Суд отказал взыскивать убытки с Ларисы Долиной в деле о квартире // URL: <https://dzen.ru/a/aUDRkuj8yzbxow0F?ysclid=mj8783a9h838082726> (дата обращения: 10.12.2025).
15. Суд Якутии впервые отказал пенсионерке в возврате квартиры // URL: <https://vz.ru/news/2025/11/17/1374258.html> (дата обращения: 10.11.2025).
16. Черемушкинская межрайонная прокуратура в судебном порядке добилась признания недействительным договора купли-продажи квартиры москвички, пострадавшей от действий мошенников // URL: <https://moskva.bezformata.com/listnews/dogovora-kupli-prodazhi-kvartiri/128030296/> (дата обращения: 03.12.2025).
17. Этого недостаточно: в Гильдии риелторов оценили проект обязательных страховок и нотариуса для сделок // URL: <https://dzen.ru/a/aSQVnVJLY2cMhpwt?ysclid=mizwv4qwg4575145725> (дата обращения: 10.12.2025).

Материал поступил в редакцию 22 февраля 2026 г.

REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. V Dume zayavili o volne vozvratov kvartir prodavtsam posle dela Dolinoy // URL: <https://www.rbc.ru/rbcfreenews/6928e45e9a79476d40c2218b?ysclid=mizm8sqjrn557955296> (data obrashcheniya: 10.12.2025).
2. V MVD nazvali chislo kvartir, pokhishchennykh telefonnyimi moshennikami // URL: <https://realty.rbc.ru/news/6920690f9a79470a0a50d8f1?from=copy> (data obrashcheniya: 10.12.2025).
3. V Peterburge sud v pervye presek kvartirnyy spor po «skheme Dolinoy» // URL: <https://life.ru/p/1819833> (data obrashcheniya: 10.12.2025).
4. Dobrosovestnyy, no bez kvartiry: pokupatel budet pod zashchitoy ot moshennicheskikh skhem // URL: <https://dzen.ru/a/aRRgl6mz3nz5ed6o?ysclid=mj03p56vvo976532434> (data obrashcheniya: 10.12.2025).
5. Zashchitit prava vseh storon: kak zakonodatel obezopasit dobrosovestnykh pokupateley kvartir // URL: <https://dzen.ru/a/aS21WIP5dFYdsM7V?ysclid=mj03qbncu8189336329> (data obrashcheniya: 10.12.2025).
6. Kupil kvartiru — ostalsya ni s chem: kak tatarstantsy teryayut vse pri pokupke zhilya // URL: https://www.evening-kazan.ru/obshchestvo/articles/kupil-kvartiru---ostalsya-ni-s-chem-kak-tatarstancy-teryayut-vse-pri-pokupke-zhilya?utm_source=yandex.ru&utm_medium=organic&utm_campaign=yandex.ru&utm_referrer=yandex.ru (data obrashcheniya: 03.12.2025).

7. Muzhchina prodal kvartiru po «babushkinoy skheme» i vernul ee cherez sud // URL: <https://ren.tv/news/v-Rossii/1386755-muzhchina-pytalsia-vernut-prodannuiu-im-kvartiru?ysclid=mizlku2x7v235609442> (data obrashcheniya: 11.12.2025).
8. Ne vozvrashchat kvartiru, poka ne vernet dengi: kak zashchityat pokupateley zhilya ot «zhertv moshennikov» // URL: <https://www.kp.ru/daily/27746.5/5174057/?ysclid=mizjfw9rg682570581> (data obrashcheniya: 10.12.2025).
9. Protiv proizvola rieltorov predlozhili vvesti mery: na sushchestvuyushchie problemy ukazali v Gosdume // URL: <https://rg.ru/2026/01/15/v-gosdume-predlozhili-mery-protiv-proizvola-rieltorov.html> (data obrashcheniya: 11.12.2025).
10. Riski pokupki kvartiry u pozhilykh lyudey // URL: <https://www.rbc.ru/rbcfreenews/6928e45e9a79476d40c2218b?ysclid=mizm8sqjrn557955296> (data obrashcheniya: 10.12.2025).
11. Rosreestr predlozhil ne vozvrashchat kvartiry zhertvam moshennikov bez vozvrata deneg // URL: <https://vz.ru/news/2025/11/22/1375644.html> (data obrashcheniya: 10.11.2025).
12. Safuanov F. S., Shirokova V. V. Kompleksnaya sudebnaya psikhologo-psikhiatricheskaya ekspertiza zhertv telefonnogo moshennichestva: ekspertnye otsenki // *Psikhologiya i pravo*. — 2025. — T. 15. — № 2. — S. 3–18.
13. Sdelka pod vliyaniem obmana: kak izmenit podkhod k sporam o nedvizhimosti // URL: <https://realty.rbc.ru/news/69170f579a7947ed6a320947> (data obrashcheniya: 10.12.2025).
14. Sud otkazal vzyskivat ubytki s Larisy Dolinoy v dele o kvartire // URL: <https://dzen.ru/a/aUDRkuj8yzbxow0F?ysclid=mj8783a9h838082726> (data obrashcheniya: 10.12.2025).
15. Sud Yakutii vperve otkazal pensionerke v vozvrate kvartiry // URL: <https://vz.ru/news/2025/11/17/1374258.html> (data obrashcheniya: 10.11.2025).
16. Cheremushkinskaya mezhrayonnaya prokuratura v sudebnom poryadke dobilas priznaniya nedeystvitelnym dogovora kupli-prodazhi kvartiry moskvichki, postradavshey ot deystviy moshennikov // URL: <https://moskva.bezformata.com/listnews/dogovora-kupli-prodazhi-kvartiri/128030296/> (data obrashcheniya: 03.12.2025).
17. Etogo nedostatochno: v Gildii rieltorov otsenili proekt obyazatelnykh strakhovok i notariusa dlya sdelok // URL: <https://dzen.ru/a/aSQVnVJLY2cMhpwt?ysclid=mizwv4qwg4575145725> (data obrashcheniya: 10.12.2025).