

Что такое «дело Ларисы Долиной», и почему его обсуждают юристы?

24.11.2025

Имя Ларисы Долиной не сходит с заголовков постов на профессиональных юридических ресурсах. Виной всему не спор об авторских правах, как это часто бывает у популярных исполнителей, а дело о проданной певицей квартире, деньги за которую она передала мошенникам. Нашумевшая история, похожая на описание уголовного дела, вылилась в гражданско-правовой спор о признании недействительной сделки купли-продажи жилья и привела к возврату в собственность Л. Долиной проданной квартиры. Но что самое главное – покупатель по итогу так и не получила уплаченных за квартиру денег.

Юристы считают решения судов по делу Л. Долиной незаконными и противоречащими главному принципу недействительности сделок – все полученное по сделке должно быть возвращено обеим сторонам.

Так получилось, что это дело стало нарицательным для целого ряда похожих споров, сформировавших в последнее время весьма опасный тренд нарушения прав добросовестных приобретателей недвижимости. Как правило, это происходит при покупке квартиры у пожилых собственников, которые впоследствии решили передумать или, как в деле Долиной, стали жертвами мошенников. Проблема в том, что мошенники нередко оформляют квартиру сначала на своего человека, а затем уже перепродают ничего не подозревающим покупателям на вторичном рынке жилья. При этом обнаружить такой риск довольно сложно, ведь проверка непосредственного продавца ничего не даст, а иск может последовать не от него, а от первоначального собственника квартиры.

В свое время для защиты интересов добросовестных приобретателей высшими судами были выработаны позиции, при которых, если недвижимость была продана по цепочке сделок, а сделку с конечным покупателем просил признать недействительной не непосредственный продавец квартиры (как в деле Долиной), а предыдущий собственник, суды не применяли нормы о недействительности всей цепочки сделок, а руководствовались правилами статей 301-303 Гражданского кодекса РФ об истребовании недвижимости из чужого незаконного владения (так называемые правила виндикации). Тем самым добросовестный приобретатель получал защиту, если истец не мог доказать, например, что квартира ушла из его собственности по безвозмездной сделке или вопреки его воле.

К сожалению, в последнее время суды в целом ряде споров начали отходить от ранее однозначной практики защиты добросовестного приобретателя. К примеру, в случаях продажи квартиры получателями материнского капитала без выделения долей в праве собственности детям суды могли признать недействительными всю цепочку сделок с такой квартирой, если было доказано, что на момент спора дети так и не стали собственниками жилья. Также весьма тревожным для юристов стал тренд банкротной практики, когда кредиторы добивались возврата в конкурсную массу отчужденного должником имущества. В

этом случае суды также нередко могли проигнорировать правила виндикации и признать недействительными сделки по всей цепочке, оставляя без квартиры ничего не подозревающих добросовестных приобретателей.

Участившиеся случаи мошенничества и отъема квартир у социально незащищенных граждан, в первую очередь пенсионеров, поставили суды перед новым вызовом: в условиях, когда человек несправедливо лишился жилья, а квартира уже была перепродана, суды стали становиться на защиту потерпевших от недобросовестных действий и возвращать квартиры первоначальным собственникам. Увы, это нередко приводит к нарушению прав ничего не подозревающих конечных покупателей, которые не могли знать о том, что приобретаемая ими квартира была в свое время объектом мошеннической схемы.

Проблема приобрела всероссийский масштаб: в Госдуме уже обсуждают [поправки](#), предполагающие отказ в аннулировании записи о переходе права собственности по оспоренной сделке до тех пор, пока деньги не будут возвращены покупателю.

Однако будут они приняты или нет, пока неясно. В этих условиях важно следовать рекомендациям юристов, которые позволят минимизировать риски при покупке жилья на вторичном рынке.

Во-первых, нельзя ограничиваться проверкой объекта недвижимости – необходимо проверить и продавца. Ведь если окажется, что он находится в предбанкротном состоянии и имеет большую задолженность перед своими кредиторами, появляются серьезные риски последующего оспаривания вашей сделки.

Во-вторых, досконально проверяйте не только сам объект недвижимости и его продавца, но и всю историю перехода прав собственности по нему. Соответствующую «историческую» выписку из Росреестра можно запросить у продавца, при этом если она будет получена из официальных источников, ее должен заверить любой нотариус при предъявлении файлов с выпиской и ЭЦП Росреестра. При этом факт недавнего приобретения вашим продавцом квартиры должен насторожить, и в этом случае следует проявить особое внимание к изучению обстоятельств сделки. Однако лучше всего изначально запросить у продавца документы, подтверждающие его право собственности на недвижимость (например, договор купли-продажи), не ограничиваясь констатацией того, что написано в выписке ЕГРН.

В-третьих, не пренебрегайте нотариальной формой договора купли-продажи. Как правило, она не является обязательной для договоров купли-продажи недвижимости, однако нотариус может предупредить ряд неочевидных рисков для покупателя. К примеру, нотариус получает актуальную информацию из официальных источников напрямую о том, что продавец является собственником покупаемой недвижимости и в отношении нее нет зарегистрированных ограничений, а также о том, что продавец не ограничен в дееспособности и может совершать сделку. На практике встречаются случаи, когда продавец показывает справку о том, что на учете в психдиспансере он не состоит, а впоследствии оказывается, что ее содержание было недостоверным.

В-четвертых, выбирайте систему расчетов таким образом, чтобы избежать передачи денег до перехода права собственности, при этом вся сумма сделки была отражена в банковских проводках. К примеру, подойдут зарекомендовавшие себя аккредитив или номинальный счет, используемый в т.ч. в Сервисе безопасных расчетов при оформлении ипотеки.

В любом случае, полноценно просчитать все риски при совершении сделки купли-продажи недвижимости сможет только профессиональный юрист.

Специалисты юридической компании «ДСЛ-Сервис» будут рады оказать помощь в оценке рисков как при покупке, так и при продаже недвижимости, чтобы не оказаться в ситуации, с которой столкнулись покупатели в деле Ларисы Долиной.

This article has been prepared by DSL-Service LLC for information purposes only and does not constitute legal advice. This information is not intended to create, and receipt of it does not constitute, an attorney-client relationship. Readers should not act upon this without seeking professional counsel.