

ЧЕЛОВЕК ИМЕЕТ ПРАВО

Суды вместо новоселья. "Схема Долиной" живет

Марьяна Торочешникова

18 июня 2026



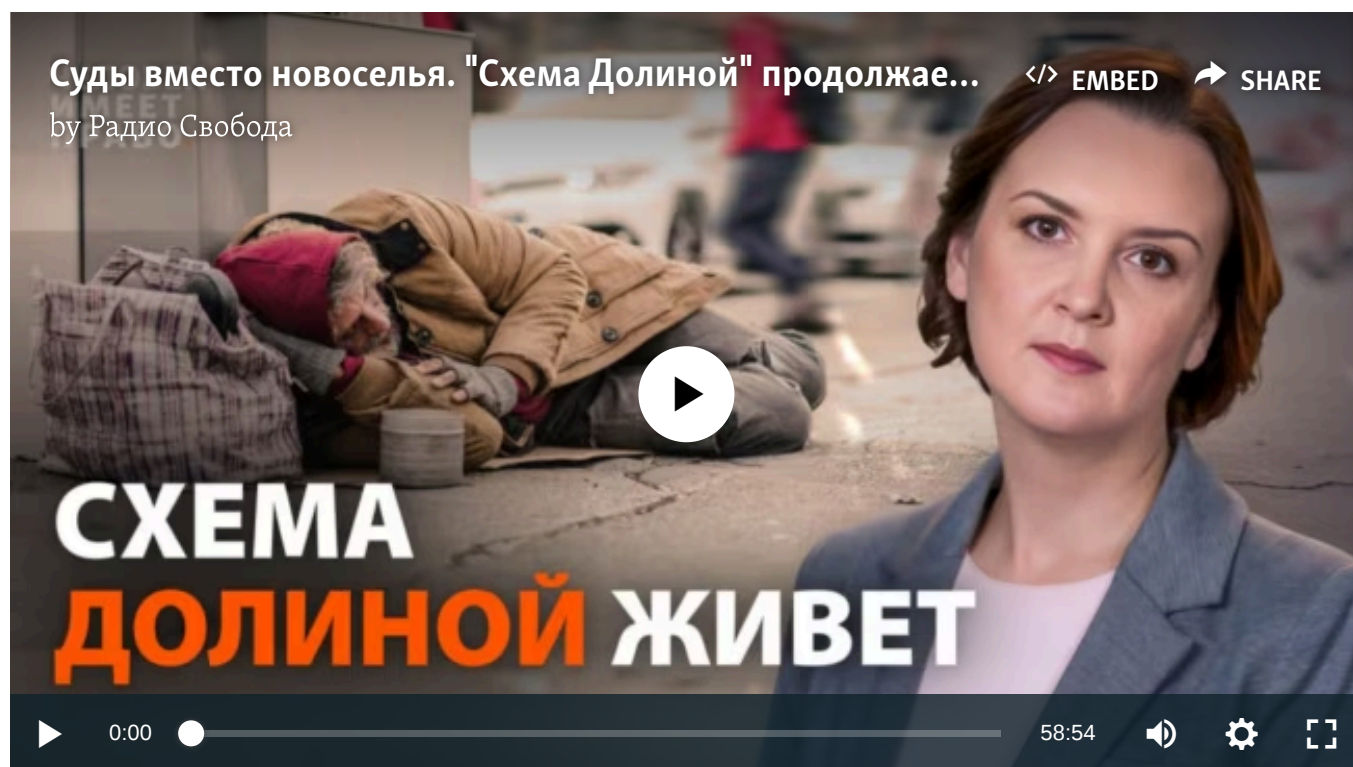
Плакат у здания Верховного суда России 16 декабря 2025 года

Сотни российских семей судятся, чтобы вернуть квартиры или деньги, которые они потеряли по "схеме Долиной"

Вместо новоселья — суды, вместо собственной квартиры — съёмная или жизнь у родственников. Вернуть законно купленное жильё пытаются по меньшей мере 200 российских семей. Пострадавшие судятся, пишут коллективные письма и устраивают флешмобы, требуя внимания властей к своей проблеме.

После скандала вокруг [дела певицы Ларисы Долиной](#), которая продала квартиру, а потом потребовала ее вернуть, сославшись на обман, для многих добросовестных приобретателей по всей стране, по сути, ничего не изменилось. Хотя еще прошлой

осенью, на волне скандала в Госдуму внесли законопроект для борьбы со сделками по схеме "бабушка под влиянием мошенников".



[Скачать медиафайл](#) ▾

Также в выпуске: [Шпионом можешь ты не быть. Число возбужденных в России дел о шпионаже и госизмене бьет рекорды.](#) Комментирует глава правозащитной команды "Первый отдел" Дмитрий Заир-Бек
[Врачи увольняются, пациенты жалуются. Почему реформа оплаты труда медиков не улучшила ситуацию в здравоохранении.](#) Комментирует политик, член ассоциации "Европейский выбор России" Антон Климов

Где заканчивается защита жертв мошенников и начинается злоупотребление правом, насколько защищены добросовестные покупатели и чем власти могут ответить на "схему Долиной", обсуждаем с юристом, магистром частного права Павлом Гордеевым:

– Вроде как, скандал вокруг "схемы Долиной" утих, но есть ощущение, что дело-то живет. По всей стране сотни людей пытаются через суд добиться восстановления прав из-за того, что попали под эту "схему Долиной". Что происходит? Почему?

– Ответ простой: судебная система довольно инерционна. Сиюминутно сотни дел, которые рассматриваются в судах, не могут быть рассмотрены. Есть ещё и те, по чьим делам уже вынесены решения, но которые не пошли в Верховный суд. Если

люди не пошли, то их решение считается вступившим в законную силу. У них есть пути для пересмотра этих судебных решений, но шанс сильно меньше.



Павел Гордеев

– Это какой-то один правовой феномен или несколько совершенно разных типов дел, которые журналисты объединили под этим названием “схема Долиной”?

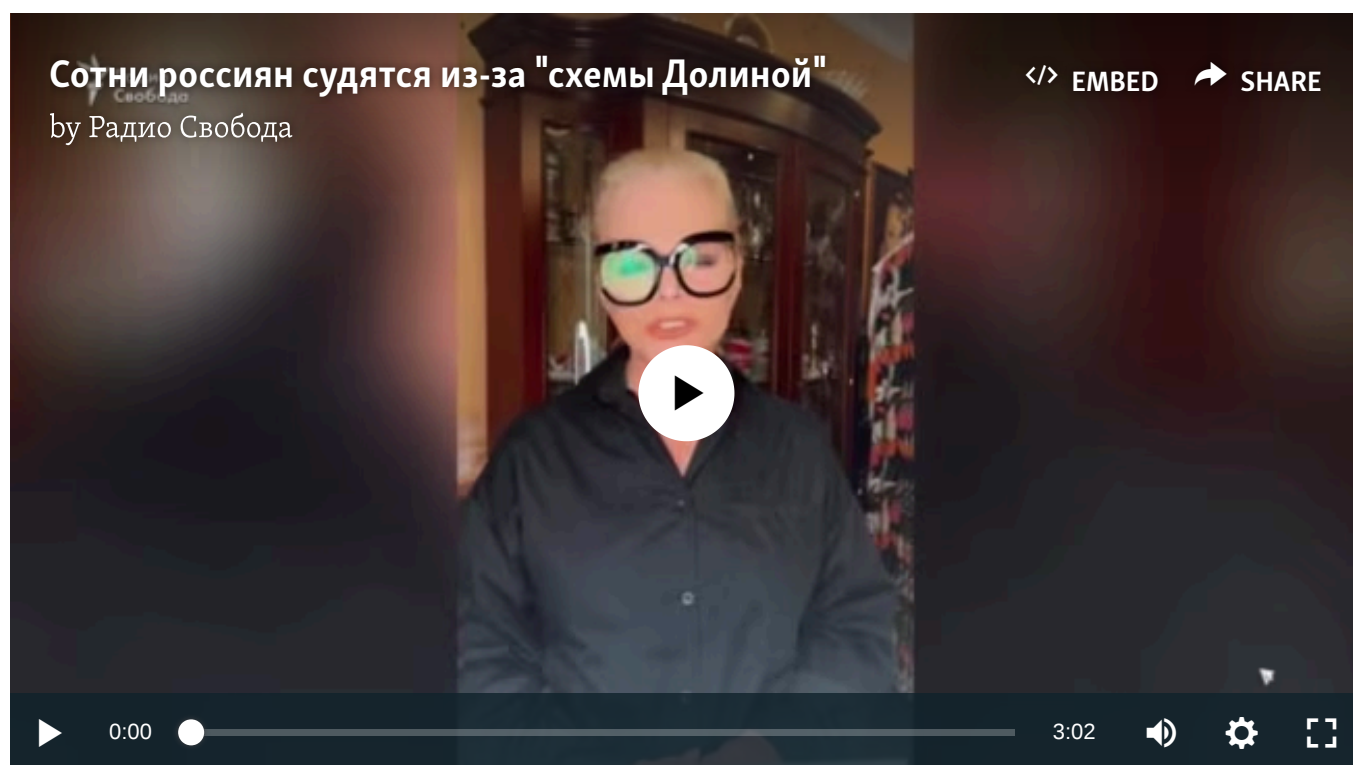
“ Почему ее называют “схема Долиной” или “бабушкина схема”? Потому что обычно это люди в возрасте

– Каждое дело индивидуально, имеет собственные черты, специфику и детали. Но общее, что их объединяет, это возраст тех, кто продает квартиры. Почему ее называют “схема Долиной” или “бабушкина схема”? Потому что обычно это люди в возрасте. И этим людям почему-то считается проще

доказать, что они находились под влиянием мошенников, потому что принято старшее поколение уважать и защищать. Скорее, тут не правовой ответ на ваш вопрос, а чисто морально-этический. Где заканчивается помощь и защита жертв мошенников и начинается злоупотребление правом? Это и есть основная проблема, которая стоит перед судом.

Суд, рассматривая дело, должен, даже по собственной инициативе, а не только по заявлению сторон, обратить внимание на правомерность действий каждой стороны. Если истец, который просит вернуть ему квартиру, явно ведет себя неразумно, недобросовестно, возникает вопрос о злоупотреблении правом. Это значит, что право у него есть, но он направляет его не во благо, чтобы защитить

себя, а ради цели ущемить права своего оппонента. В целом механизмы реституции – когда каждая сторона восстанавливается в состоянии, существовавшее до сделки, этот статус-кво, – он поддерживает.



[Скачать медиафайл](#) ▾

Когда мы удовлетворяем иск о возврате квартиры, суд сразу должен решить вопрос о возврате денег. Но только в зависимости от факта возврата денег, ставить факт возврата квартиры. Соответственно, без возврата денег не должно быть квартиры. Но тогда вся “схема Долиной”, или “бабушкина схема”, рухнет, потому что деньги уходят не самому продавцу, а третьим лицам – мошенникам.

Проблема “схемы Долиной” в том, что за это поведение продавца, который был под влиянием обмана, заблуждения или насилия, несут ответственность именно покупатели, чаще всего, – добросовестные. Это неправильно. Сейчас то [решение, которое принял Верховный суд](#), дает вектор на стабилизацию положения на рынке недвижимости, доверия к продавцам. Но эффект будет не сиюминутный. Даже полгода, которые прошли, недостаточны.

“ Проблема “схемы Долиной” в том, что за это поведение продавца, который был под влиянием обмана, несут

– Кто-нибудь проверяет сам факт, что продавца обманули? На каком-то этапе вообще принимают участие правоохранительные органы в этой схеме? Ведь он говорит: я продал под влиянием мошенников, они у меня все деньги забрали, вернуть не могу, жить мне негде. Но люди,

ответственность именно покупатели

которые действуют злонамеренно в таких ситуациях, которые сами мошенничают, деньги-то оставляют себе. Кто-то это проверяет?

– Мы вообще не должны обсуждать тот факт, что кто-то должен проверять, не находится ли человек под влиянием мошенников. Когда мы говорим о покупке недвижимости, мы должны понимать, что между сторонами – продавцом и покупателем – нет никакого порока. То, что человек может заблуждаться или быть под влиянием мошенников, – это не проблема продавца и не проблема гражданского оборота. Но если отвечать на ваш вопрос: можно ли как-то удостовериться, что продавец сам не мошенник, не обманывает и не говорит, что мошеннику у него отняли деньги? В рамках уголовного дела – можно, но, по моему мнению, это путь в никуда. Добавить работы, полиции, правоохранительным органам, которые должны проверять этот путь в никуда – это нереально. Это убьет оборот от слова совсем. Никто никогда не захочет больше квартиры покупать, а такого варианта развития событий даже врагу не пожелаешь.

“ Вопрос возврата квартиры, в моем понимании, должен стоять только после того, как деньги вернутся

– Что же делать в этой ситуации? Очень много историй, сами люди пишут, блоги ведут о своей эпопее, как покупали квартиру. И они говорят: мы проверяли эту бабушку или дедушку, была справка из медучреждения о вменяемости, были все проверки, перепроверки. Даже нотариусы

участвовали, люди перестраховывались. И все равно нет – выяснилось, что нужно квартиру вернуть, а денег ты не получишь.

– Вопрос возврата квартиры, в моем понимании, должен стоять только после того, как деньги вернутся. Если есть возможность вернуть деньги, – окей. Потому что, предположим, мы говорим о другой ситуации: когда продавец берет деньги у покупателя-мошенника, тогда да, он – злодей, покупателя-мошенника надо наказывать. Когда посторонние третьи лица внедряются в отношения с продавцом-покупателем, не может покупатель знать об этом. И поэтому, возвращаясь к тому решению, которое принял Верховный суд, он не должен знать об этом. Нормальная степень осмотрительности у него должна быть, он должен посмотреть, что человек вменяемый, разумный, никаких явных показателей того, что он действует под чьим-то влиянием, быть не может, но глубоко копать не должен покупатель, нельзя этого делать.



Москва

Если отвечать глубже – как в целом глобально можно было бы решить эту проблему? По моему мнению, обязательное удостоверение сделки у нотариуса с последующей регистрацией могло бы сильно уменьшить процент таких злоупотреблений. У меня есть еще мысль. Почему в других странах вариантов с подобными спорами почти нет? Словно в Германии мы не встретим случаев, когда мошенники отнимают квартиру у бабушки. В России 15-20 лет назад процедура регистрации шла долго, около месяца. В Германии еще дольше, в других странах может занимать по полгода процесс регистрации. В этом случае у мошенника отпадает финансовая эффективность этой операции. Поэтому, на мой взгляд, если будет обязательная регистрация сделок у нотариуса, мы озолотим нотариусов, с одной стороны, а с другой стороны – хотя бы частично, – но переложим ответственность за подобные кривые сделки на них. Теоретически сейчас это есть, если сделку оформлять у нотариуса, но на практике это не работает. Нотариусы не несут ответственности за удостоверяемые ими сделки.

“ Законодательно бороться с мошенниками нереально, потому что мошенники просто будут придумывать новые схемы

– В ноябре 2025 года в Госдуму был внесен законопроект, который, как утверждали его авторы, должен был навести порядок во всей этой истории и стать четким препятствием на пути бабушкинских схем. Этот проект тогда сильно критиковали и риэлторы, и юристы, и правозащитники. Сейчас он так и

лежит в Думе пока что без движения. На ваш взгляд, законодательно можно эту проблему решить и реально закрыть вот эту схему?

– Законодательно бороться с мошенниками нереально, потому что мошенники, люди, которые закон нарушают, просто будут придумывать новые схемы, более сложные. Но усложнить им жизнь, можно. На мой взгляд, наиболее простой и эффективный способ, который работает в других странах, – обязательная нотариальная регистрация сделок, с обязательным возложением ответственности за недействительные сделки на нотариусов.

– А пока ничего этого нет людям, которые сейчас собрались купить квартиру, нашли деньги, копили, что делать? Вообще не соваться на “вторичку”, только в новостройке брать?

– В новостройках тоже свои проблемы, которые мы сейчас обсуждать не будем. Но покупать в новостройках – это действительно хороший путь, особенно зная, что для молодых семей есть действующие льготы и это финансово выгодно. Если говорить глобально о покупке на вторичке, какой-то универсальный, абсолютно работающий вариант вряд ли кто-то назовет. Но предпринимать максимум возможных действий, чтобы риск уменьшить, зная, что в любой момент вы можете попасть в суд, – это нормальный путь. Да, идти брать справки у психиатра, в наркодиспансере, еще где-то. Это занимает время, тратится много денег, сил, откладываются сделки, но это позволит в глазах судьи выглядеть наиболее добросовестно.



ЖК "Мичуринский парк"

– Известны ли вам случаи, когда людям удавалось уже во время судебных заседаний убедить суд прекратить дело, оставить квартиру за ними и пускай обманутый человек дожидается другого процесса в рамках уголовного и требует деньги с тех мошенников, которые его обманули?

– В том же самом деле Долиной уже был на момент принятия к рассмотрению Верховным судом решение о взыскании с преступников денег по гражданскому иску. Конкретных примеров, где суды в рамках гражданского судопроизводства защитили таким образом покупателя, я, к сожалению, не находил. Если мы исходим из того, что покупатель не знал и не должен был знать о том, что продавец действует под влиянием мошенников, проблема отпадает сама собой. Мы должны баланс соблюдать – кого мы защищаем: бабушек или всех покупателей или весь

гражданский оборот. Правильного ответа на ваш вопрос нет, тот ответ что нашел Верховный суд, он не идеальный, но он правильный.



Марьяна Торочешникова

Этот контент также в категориях

Видеозфир: ток-шоу

Видео анонс

Человек имеет право

Человек имеет право

Люди и время