

## ОСПАРИВАНИЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В 2025 ГОДУ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ В КОНТЕКСТЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

**Аннотация.** В статье на примере резонансного дела народной артистки Л. Долиной анализируются гражданско-правовые проблемы оспаривания сделок с недвижимостью, совершенных под влиянием обмана. Особое внимание уделяется сложностям, возникающим при признании такой сделки недействительной в случае, когда она была сопряжена с ипотечным кредитованием. Исследуется коллизия интересов между потерпевшим продавцом, покупателем и банком-залогодержателем. Автор рассматривает правовые позиции судов, включая применение ст. 179 ГК РФ о недействительности сделки по основанию существенного заблуждения, и анализирует последствия для зарегистрированной ипотеки. В работе также освещены новейшие изменения в законодательстве о государственной регистрации прав на недвижимость, вступающие в силу в 2025–2026 годах, и даются рекомендации по совершенствованию правового регулирования для снижения рисков мошенничества и балансировки интересов всех участников сделки.

**Ключевые слова:** Недействительность сделки, мошенничество, ипотека, залог недвижимости, существенное заблуждение, досудебное обжалование, государственная регистрация прав, добросовестный приобретатель, обман, Гражданский кодекс РФ.

В августе 2024 года стало известно, что российская певица, народная артистка Лариса Долина стала жертвой телефонного мошенничества. Злоумышленники, действующие якобы от имени правоохранительных органов и по указаниям которых со стороны украинской территории, убеждали артистку перевести свои накопления на «безопасный счет» для защиты денег от хищения. В период с апреля по июня 2024 года аферисты регулярно связывались с певицей, используя для обмана искусственный интеллект (нейросеть) для подделки голосов. По результатам этого мошенничества певица была убеждена в необходимости продажи принадлежащей ей московской квартиры и перевода средств на счета, контролируемые мошенниками [1].

Договор купли-продажи квартиры был заключен между Ларисой Долиной и 34летней матерью-одиночкой Полиной Лурье. Стоимость квартиры составила 112 миллионов рублей. После того как певица обратилась в полицию, было возбуждено уголовное дело по факту мошенничества. На квартиру был наложен арест [2].

Хамовнический районный суд города Москвы, рассмотрев материалы дела, принял решение, которое привлекло внимание юридического сообщества и средств массовой информации. Суд установил, что в момент продажи своей квартиры Лариса Долина действовала под влиянием мошенников и находилась в состоянии, когда она не была способна понимать значение своих действий и руководить ими, хотя и оставалась дееспособной [3].

В решении суда содержится важное указание: сделка, совершенная гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана судом недействительной в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом суд применил норму о заблуждении, указав, что заблуждение Долины было настолько существенным, что при понимании истинного положения дел она не стала бы совершать сделку [4].



Суд счел, что покупатель Лурье либо не была осведомлена о том, что сделка совершена под влиянием заблуждения, либо должна была знать об этом. На основании этого суд применил положение части 1 статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации об отсутствии обязанности возмещения ущерба, поскольку сторона, по иску которой сделка признана недействительной, должна возместить ущерб только в том случае, если другая сторона при осуществлении ею своих действий не знала и не должна была знать об основаниях недействительности сделки.

При приобретении недвижимости с использованием ипотечного кредитования складывается особая ситуация, в которой в сделке участвуют три стороны: продавец, покупатель и кредитор (обычно банк). Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» регулирует механизмы установления и реализации ипотеки. Согласно этому закону, ипотека – это залог недвижимого имущества, при котором имущество остается в собственности залогодателя и может быть использовано им по назначению.

При регистрации перехода права собственности на приобретаемую квартиру в Едином государственном реестре недвижимости одновременно регистрируется ипотека в пользу банка. Это создает цепочку: сначала регистрируется право собственности на квартиру за новым собственником, а затем регистрируется обременение в виде ипотеки в пользу кредитного учреждения [5].

В соответствии со статьей 61 Федерального закона об ипотеке, залогодержатель имеет право продать предмет ипотеки в порядке, установленном договором, при неисполнении залогодателем своих обязательств. Однако при признании сделки купли-продажи недействительной встает вопрос о том, как разрешить конфликт между интересами залогодержателя (банка) и жертвы обмана (продавца) [6].

При оспаривании сделки купли-продажи квартиры в ипотеку возникают следующие комплексные проблемы:

**Во-первых**, при признании сделки недействительной и возврате квартиры первоначальному собственнику встает вопрос о судьбе ипотеки. Если ипотека была зарегистрирована добросовестным приобретателем, то при возврате квартиры прежнему собственнику возникает неясность относительно того, сохраняет ли свое значение запись об ипотеке. Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 от 29 апреля 2010 года, решение суда о признании зарегистрированного обременения отсутствующим является основанием для исключения такого обременения из Единого государственного реестра недвижимости.

**Во-вторых**, при применении норм о добросовестности приобретателя возникает вопрос о том, кто несет ответственность за проверку добросовестности контрагента. В деле Ларисы Долиной суд исходил из того, что покупатель либо должна была знать об основаниях недействительности сделки (то есть о том, что продавец действует под влиянием обмана), либо не знала об этом. Однако в случае с ипотекой банк обычно проверяет добросовестность не столько продавца, сколько заемщика.

**В-третьих**, при наличии множественных ипотек (например, первая ипотека в пользу продающего банка, а вторая - в пользу покупающего банка) возникают вопросы о приоритете и порядке удовлетворения требований при применении последствий недействительности сделки.

Верховный Суд Российской Федерации в своем Определении от 25 июля 2025 года выработал важный подход в отношении ипотеки и задолженности. Согласно этому определению, задолженность по обеспеченному ипотекой обязательству погашается, а обеспеченное ипотекой обязательство прекращается при наличии следующих условий: если



залогодержатель оставляет за собой предмет ипотеки, а стоимость такого предмета достаточна для полного удовлетворения требований залогодержателя, то задолженность считается погашенной [7].

Это положение имеет существенное значение для защиты заемщика. Однако при оспаривании сделки и признании ее недействительной данное правило должно применяться с учетом интересов лица, в пользу которого была совершена сделка, признанная впоследствии недействительной.

В 2025 году в Российской Федерации произошли значительные изменения в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Эти изменения направлены на повышение эффективности и безопасности оборота недвижимости.

С 1 января 2026 года вступит в силу важное нововведение: обжаловать приостановку государственной регистрации прав на недвижимость можно будет в досудебном порядке путем обращения в апелляционные комиссии при Росреестре, а не сразу в суд. Это позволит урегулировать часть спорных решений в досудебном порядке и снизить нагрузку на судебную систему.

Вместе с тем, Федеральный закон от 7 июня 2025 года № 133-ФЗ внес изменение в статью 36-2 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», расширив возможности удаленной идентификации сторон сделки при подаче документов на регистрацию с использованием биометрических данных в системе единой идентификации. С 1 июля 2026 года стороны сделки смогут подавать документы на регистрацию, используя усиленную квалифицированную электронную подпись и государственную систему идентификации с использованием биометрических данных [8].

Оспаривание зарегистрированных прав на недвижимое имущество остается одной из наиболее сложных и актуальных проблем гражданского права в Российской Федерации. Кейс Ларисы Долиной демонстрирует, что даже при надлежащем оформлении и регистрации сделки, суд может признать ее недействительной на основании заблуждения участника, вызванного обманом третьих лиц.

Применение ипотечного кредитования усложняет ситуацию, так как в сделке участвуют три стороны с противоречивыми интересами: продавец, покупатель заемщик и банк-залогодержатель. Суд при разрешении таких споров должен найти справедливый баланс между защитой жертвы мошенничества и защитой добросовестного приобретателя.

Изменения в законодательстве, вступившие в силу в 2025 году и вступающие в силу в 2026 году, направлены на повышение безопасности оборота недвижимости, в частности через расширение нотариального контроля, введение досудебного порядка обжалования решений о приостановке регистрации, и использование биометрической идентификации при оформлении сделок.

Вместе с тем, необходимо признать, что полностью устранить риск оспаривания сделок невозможно. Суды должны сохранить возможность защиты прав жертв мошенничества и обмана, даже если это может повлечь отмену зарегистрированного права добросовестного приобретателя. Однако при этом необходимо обеспечить адекватную защиту интересов добросовестного приобретателя, в том числе через требование о компенсации убытков.

Рекомендуется, чтобы при оспаривании сделок суды учитывали не только формальное соответствие сделки требованиям закона, но и взаимозависимые интересы всех участников сделки. В частности, при наличии ипотеки необходимо провести анализ того, мог ли банк-залогодержатель при надлежащей осмотрительности выявить факторы, указывающие на возможность последующего оспаривания сделки.

Перспективным направлением развития законодательства является введение обязательного страхования при совершении сделок с недвижимостью, а также расширение



использования технологий для проверки добросовестности участников сделок и выявления признаков мошенничества. Это может существенно снизить количество споров об оспаривании сделок и повысить доверие к рынку недвижимости в Российской Федерации.

*Список литературы:*

1. Суд признал Долину неспособной осознавать свои действия при продаже квартиры // ТАСС, 4 ноября 2025 г.
2. Суд установил, что Долина при афере с её квартирой не осознавала своих действий // Известия, 4 ноября 2025 г.
3. Была вменяема, но не осознавала: суд установил, как Лариса Долина продала квартиру // RTVI, 3 ноября 2025 г.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ с изм. от 22.10.2014 № 315-ФЗ// КонсультантПлюс;
5. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». // КонсультантПлюс;
6. Федеральный закон РФ от 16.07.1998 № 102-ФЗ, с изм. от 12.06.2024 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // КонсультантПлюс;
7. Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 25 июля 2025 г. № 305-АД25-2385// КонсультантПлюс;
8. Федеральный закон от 7 июня 2025 года № 133-ФЗ «О внесении изменения в статью 36-2 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»// КонсультантПлюс;

