

# Рынок вторичной недвижимости: портрет, основные стейкхолдеры, риски и механизмы их нивелирования

Регуляторные и экономические  
решения, основанные  
на доказательствах и  
экономике данных

Июль, 2026 г.

# Содержание

	Вводное слово	3
00	Основные выводы	4
	Портрет рынка вторичного жилья в России и инструменты обеспечения безопасности	
	Роль вторичного жилья на рынке жилой недвижимости России: ключевая статистика	
01	Карта стейкхолдеров и клиентского пути	13
	Функциональная матрица клиентского пути на рынке вторичного жилья	
	Особенности сегмента вторичного жилья: типизация сделок	
	Особенности сегмента вторичного жилья: настроения покупателей	
02	Сделки под влиянием мошенников и их влияние на рынок жилой недвижимости	19
	Регуляторные инициативы в отношении сделок с недвижимостью, совершенных под влиянием телефонных мошенников	
03	Обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью и его влияние на рынок	22
04	Альтернативные меры развития по сокращению рисков на рынке недвижимости	28
05	Примечания	40
06		42



# Вводное слово

Наша команда с 2019 года проводит исследования, посвящённые системной диагностике рынка недвижимости и его отдельных функциональных сегментов. В частности, в 2024 году было реализовано исследование, посвящённое посредническому сегменту и механике сопровождения сделок с привлечением риелторов (с его результатами можно ознакомиться [на нашем сайте](#)). При проведении данного исследования, в частности анализа судебной практики и моделирования экономики рынка жилой недвижимости, был выявлен наиболее чувствительный сегмент (как с точки зрения покупательского поведения, так и с точки зрения частоты возникновения судебных споров) – сегмент вторичного жилья.

В связи с этим в 2026 году наша команда запустила комплексное независимое экономико-правовое исследование рынка вторичной недвижимости с фокусом на:

- 1) формирование актуального портрета рынка вторичного жилья «в лицах» и «в цифрах»;
- 2) анализ инфраструктуры сопровождения сделок;
- 3) выявление основных рисков при заключении сделок, в том числе ситуаций, когда продавец находится под влиянием третьих лиц;
- 4) оценку потенциальных эффектов возможных изменений.


В рамках реализации данного исследования проводятся следующие исследовательские работы:

- 1) количественное исследование сегмента спроса на основе уникального массива данных - всероссийский опрос россиян, совершивших покупку жилья в 2025 году (N > 1000);
- 2) качественное исследование деловых настроений в сегменте нотариата (глубинные экспертные интервью с нотариусами, регулярно удостоверяющими сделки со вторичным жильём (не менее 10 сделок в месяц) во всех федеральных округах; N > 30);
- 3) сравнительно-правовое исследование российских и зарубежных моделей регулирования (Германия, Франция, Китай, США, Австралия, Дания, Нидерланды, Франция, Великобритания, Канада, Сингапур, Италия, Израиль, Казахстан, Беларусь);
- 4) изучение судебной практики за 2023–2026 годы на основе выборочного анализа дел с использованием систем «КонсультантПлюс» (459 дел по недействительности сделок купли-продажи квартир, заключённых в связи с мошенническими действиями, включая 298 дел, где имело место телефонное мошенничество по аналогии с делом Ларисы Долиной, и 213 дел по ст. 17 Основ законодательства о нотариате) и Caselook (2225 дел по оспариванию сделок на вторичном рынке по ст. 177–179 ГК РФ за 2023–2025 годы с текстуальным уточнением в отношении купли-продажи жилых помещений);  
отметим, что среди 2 225 дел лишь часть касается мошеннических схем, аналогичных делу Ларисы Долиной – итоговый размер выборки (298 дел) соответствует общепринятым статистическим требованиям: он обеспечивает 95%-й уровень достоверности при погрешности не более 5%, что делает результаты исследования репрезентативными для анализа судебной практики по данной категории дел;
- 5) математическое моделирование рынка вторичной недвижимости с использованием накопленных данных команды, официальных статистических данных и модели межотраслевого баланса (МОБ).

В настоящее время ряд исследовательских работ, в частности по моделированию социально-экономических эффектов находятся в стадии углубленной проработки, но мы рады поделиться некоторыми предварительными результатами.

Полная версия исследования будет опубликована во второй половине 2026 года.

Будем рады, если представленные результаты окажутся полезными для профессионального и экспертного обсуждения развития рынка вторичной недвижимости.



# Основные выводы

## Актуальный портрет рынка вторичного жилья

Вторичный рынок имеет системное значение для всей жилищной цепочки и социально значимых операций: продажа существующего жилья часто используется как источник первоначального взноса для покупки новостроек, а также как источник средств для иных крупных расходов, накоплений и поддержания финансовой устойчивости домохозяйств

1	<p>Общее число сделок с жильём в 2024–2025 гг. выросло примерно на <b>7%</b>, основной драйвер роста – первичный рынок: объём сделок в новостройках увеличился на <b>55%</b> (до 697 тыс. сделок или до 30% от общего числа сделок с жильём)<sup>1</sup>. <a href="#">Подробнее →</a></p>
2	<p>Вторичный рынок сохраняет доминирующую роль в жилищных сделках России: в 2025 году из <b>2,3</b> млн сделок с жильём около <b>1,6</b> млн пришлось на вторичный рынок, что составляет порядка <b>70%</b> всех операций<sup>1</sup>. <a href="#">Подробнее →</a></p>
3	<p><b>5</b> из 10 сделок на вторичном рынке жилья проходят с привлечением заемного капитала и/или господдержки (ипотека (25%), потребительские кредиты (14%), материнский капитал (15%), займ у родственников/друзей (12%) и др.). Треть сделок (<b>35%</b>) реализуется с использованием средств от продажи имеющейся недвижимости, что отражает системное значение для всей жилищной цепочки (включая и первичный рынок жилья)<sup>3</sup>. <a href="#">Подробнее →</a></p>
4	<p><b>57%</b> сделок проходят в гибридном формате – часть процессов в онлайн и часть в офлайн. В то же время, <b>9%</b> сделок с вторичным жильем в 2025 году прошли полностью удаленно.</p> <p><b>7</b> из 10 сделок проходят с использованием бумажного договора и <b>3</b> из 10 с использованием электронной цифровой подписи.</p> <p>В форматах расчета по сделке преобладает безналичный перевод (<b>66%</b>) – треть сделок (<b>33%</b>) реализуется через безналичный перевод на счет продавца, <b>23%</b> сделок через специальный счет (безопасная сделка) и <b>10%</b> сделок через аккредитив в банке. Оплата покупки жилья на вторичном рынке наличными средствами характерна для <b>33%</b> сделок и еще <b>1%</b> проходит через депозит нотариуса<sup>3</sup>.</p> <p>Таким образом, рынок вторичного жилья демонстрирует постепенный и естественный рост цифровой зрелости клиентского пути. Данная тенденция является важной, так как, к примеру, по мнению представителей нотариата цифровой след и расширение электронных инструментов для сопровождения сделки способствует повышению прозрачности и безопасности сделок. <a href="#">Подробнее →</a></p>
5	<p><b>9</b> из 10 сделок проходят с привлечением различных посредников и инфраструктурных сервисов: в <b>63%</b> случаев участвуют риелторы, почти каждая вторая сделка (<b>47%</b>) сопровождается использованием онлайн-сервисов, чуть более четверти – с участием банков или нотариусов (по <b>29%</b> соответственно), а каждая пятая сделка проходит с привлечением юриста (<b>21%</b>). <a href="#">Подробнее →</a></p>

Текущая инфраструктура сопровождения сделок во многом компенсирует тревожность покупателей на вторичном рынке жилья, вследствие чего большинство сделок проходит без возникновения проблемных ситуаций

6	<p><b>Топ-5</b> факторов снижения числа сделок на вторичном рынке в 2025 году концентрируются в макроэкономических и финансовых условиях:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. высокая ипотечная ставка (средние ипотечные ставки достигали в 2025 г. рекордных значений выше 29%, аналитика Дом.РФ);</li> <li>II. недоступность льготных программ для вторичного сегмента;</li> <li>III. завершение/существенное сокращение льготных ипотечных программ, а также ужесточение требований к заемщикам;</li> <li>IV. рост стоимости жилья (+16% рост среднего чека на вторичном рынке за 2024-2025 гг.);</li> <li>V. низкий уровень накоплений населения, достаточных для приобретения жилья<sup>4</sup>.</li> </ol> <p><a href="#">Подробнее →</a></p>
7	<p><b>Ключевым нематериальным драйвером спроса</b> на рынке вторичного жилья, как и жилой недвижимости в целом, является <b>текущая архитектура клиентского пути</b>, заключающаяся в:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. <b>многоканальной системе сервисов</b>, обеспечивающих организационное сопровождение сделки на всех этапах, комплексные проверки на широкий спектр рисков (операционные, юридические, финансовые, мошенничество), а также защиту сделки после перерегистрации права собственности:</li> </ol> <p><b>9</b> из 10 сделок покупатели привлекают различных посредников, используя различные формы сопровождения (риелторы, онлайн-сервисы, банки, нотариусы, юристы и др.: <a href="#">подробнее→</a>) и делают это прежде всего для нивелирования рисков (50%) и упрощения и ускорения процессов (40%). Уровень удовлетворенности покупателей вторичного жилья оказанными услугами достаточно высок – <b>3,2</b> балла по шкале от 0 до 4; наиболее надежными механизмами проведения сделки покупатели вторичного жилья считают сделки с участием банков, юристов и нотариусов.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>II. <b>наличии свободного выбора</b> у покупателя о привлечении посредников:</li> </ol> <p>Выявлена высокая чувствительность спроса на рынке вторичной недвижимости к фактору свободного выбора посредника - при его исключении (например, введение строго правила о том, что покупка вторичного жилья возможна только через нотариат) рынку вторичного жилья характерен риск сжатия спроса не менее, чем на треть (<b>&gt; 30%</b>, в зависимости от ценовых условий привлечения посредника) (<a href="#">подробнее →</a>)<sup>5</sup>. Таким образом, данный фактор является одним из ключевых для обеспечения устойчивого спроса.</p>
8	<p>Уровень тревожности покупателей вторичного жилья оценивается на уровне выше среднего: <b>67%</b> участников опроса отмечали, что в процессе сделки испытывали опасения, связанные с возможным мошенничеством или иными рисками. При этом, после завершения сделки <b>8</b> и <b>10</b> покупателей сообщают о снижении беспокойств. В целом подобные настроения, скорее, типичны для решений, связанных с крупными финансовыми затратами.</p>
9	<p>Несмотря на выявленную покупательскую тревожность, <b>8</b> из 10 покупателей вторичного жилья в 2025 году отмечают, что за последние 12 месяцев им не приходилось сталкиваться с отказом от покупки жилья в связи с юридическими проблемами, связанными с объектом недвижимости или продавцом. При этом <b>среди покупателей, столкнувшихся с отказом от сделки (2 из 10 соответственно), основные причины были связаны не с риском мошенничества, а с выявлением юридических и финансовых рисков</b>, в частности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• юридическими проблемами у объекта - некорректные документы или их отсутствие, регистрационные нарушения, отсутствие согласия нужных лиц;</li> <li>• финансовыми проблемами продавца - его нахождение в предбанкротном состоянии.</li> </ul> <p><a href="#">Подробнее→</a></p>

Несмотря на то что текущая инфраструктура сопровождения сделок справляется с большинством рисков, резонансная судебная практика по оспариванию сделок, совершенных под влиянием мошенников, разворачивающаяся не в пользу добросовестных покупателей, актуализировала вопрос о дополнительных мерах защиты

## 10

## МАСШТАБ ПРОБЛЕМЫ, РЕЗОНАНС И РЕГУЛЯТОРНАЯ РЕАКЦИЯ

Нельзя не отметить появление в 2023-25 гг. судебной практики, где продавцы квартир, заключившие сделки под влиянием мошенников, впоследствии **оспаривали данные сделки в судах и покупатели были вынуждены возвращать приобретенные квартиры**, при этом добросовестные покупатели зачастую не получали компенсацию либо ее взыскание оказывалось фактически невозможным<sup>6</sup>.

Однако, в конце 2025 гг. Верховный суд РФ по «делу Л. Долиной» скорректировал подобный подход **усилив защиту добросовестных покупателей квартир**<sup>7</sup>. Это задало положительный ориентир судебной практике: доля решений в пользу добросовестных покупателей в 2026 г. достигла **85%** (29 из 34 дел), что значительно превосходит показатели прошлого года<sup>8</sup>.

С точки зрения экономики рынка риск подобных случаев минимален: по нашим оценкам, такие споры затрагивают менее **0,05%** рынка (**747** судебных дел с квартирами по ст.177-179 ГК РФ<sup>9</sup> при 1,6 млн сделок за 2025 г.<sup>10</sup>) и не более **2%** покупателей сталкиваются с подозрительными ситуациями на этапе подготовки к сделке и отказываются от них<sup>11</sup>. [Подробнее →](#)

**Однако даже минимальный масштаб подобных случаев существенно снижает доверие к институту собственности и к гарантиям судебной защиты**. В обществе формируется **справедливый запрос на полное устранение** прецедентов, при которых покупатель несет риски, целиком находящиеся в зоне ответственности продавца, так как **доверие к рынку возможно только при нулевом уровне таких рисков**.

## 11.1

## ОБСУЖДАЕМЫЕ МЕХАНИЗМЫ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМЫ

Резонансные судебные дела стали стимулом для обсуждения дополнительных мер защиты на рынке недвижимости, которые можно поделить на три основные группы:

### 1 ГРУППА МЕР – НА ЭТАПЕ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ (EX-ANTE МЕРЫ):

1. обязательное страхование сделки, если объект является единственным жильем продавца или покупателя (депутаты ГД ФС РФ Сергей Колунов и Илья Вольфсон<sup>12</sup>);
2. обязательное привлечение юристов, которые будут подтверждать правомерность сделки (председатель комитета ГД ФС РФ по финансовому рынку Анатолий Аксаков<sup>13</sup>);
3. обязательная нотариальная формы сделок с недвижимостью с участием граждан или любых сделок по приобретению недвижимости с сопутствующими предложениями (установление льгот для лиц старше 65 лет в виде снижения тарифов; ведение принципа бесспорности нотариально удостоверенных сделок – сделка может быть оспорена только в случае, если нотариус допустил ошибку в рамках специальной процедуры обжалования; введение обязательной видеофиксации всего процесса, в том числе путем придания ей повышенной доказательственной силы; усиление ответственности нотариусов путем повышения нижнего порога суммы индивидуального страхования и закрепления в законодательстве о нотариате отдельного порядка компенсации ущерба путем расширения перечня страховых случаев с обозначением тех или иных лимитов возмещения за счет нотариального сообщества) (председатель комитета по госстроительству и законодательству ГД ФС РФ Павел Крашенинников<sup>14</sup>, депутаты ГД ФС РФ Сергей Колунов и Илья Вольфсон<sup>15</sup>, результаты обсуждения в Общественной палате РФ<sup>16</sup>);
4. закрепление возможности добровольного установления «самозапрета» на продажу недвижимости и механизма «второй руки» (привлечение родственника для продавца для подтверждения его намерений) (результаты обсуждения в Общественной палате РФ<sup>17</sup>, депутаты ГД ФС РФ Светлана Разворотнева<sup>18</sup>);
5. принятие закона о риэлторской деятельности с регламентацией деятельности риэлторов, определением их объема полномочий, ответственности, организационных форм (лицензирование или саморегулируемые организации) (председатель комитета по госстроительству и законодательству ГД ФС РФ Павел Крашенинников<sup>19</sup>

Источники: <sup>6</sup> Исследование ЦДО - анализ судебной практики 298 дел за 2023-2026 гг., метод - текстовый запрос в КонсультантПлюс: "недействительность купли-продажи: жилые помещения, мошенничество"; <sup>7</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 16 декабря 2025 года № 5-КГ25-174-К2; <sup>8</sup> Исследование ЦДО - анализ судебной практики 2225 дел за 2023-2026 гг., метод - поисковый запрос в системе Casebook по статьям 177-179 ГК РФ с текстовым уточнением в отношении купли-продажи жилых помещений; среди 2225 дел лишь часть касается мошеннических схем, аналогичных делу Ларисы Долиной. Итоговый размер выборки (298 дел) соответствует общепринятым статистическим требованиям: он обеспечивает 95% и уровень достоверности при погрешности не более 5%, что делает результаты исследования репрезентативными для анализа судебной практики по данной категории дел; <sup>9</sup> Анализ ЦДО на основании набора данных Росреестра в разделе «Сделки»; <sup>10</sup> Социологическое исследование ЦДО – всероссийский опрос граждан, приобретающих жилье на вторичном рынке в 2025 году (многоступенчатая квотированная выборка по социально-демографическим критериям, N>1000); <sup>11</sup> В Госдуме разработали меры для борьбы со сделками по схеме Долиной; <sup>12</sup> В Госдуме подготовлены инициативы по защите Долиной; <sup>13</sup> В Госдуме предложили ввести видеофиксацию сделок с недвижимостью; <sup>14</sup> В Госдуме разработали меры для борьбы со сделками по схеме Долиной; <sup>15</sup> Гарантии нотариата для защиты имущественных прав граждан обсудили в ОП РФ; <sup>16</sup> В Общественной палате рассказали, как защититься от схемы Долиной; <sup>17</sup> Из-за «афракта Долиной» в России могут ввести самозапрет на продажу квартир и привлекать к сделке родственников; <sup>18</sup> В ГД призвали принять закон о риэлторской деятельности для борьбы с «бабушкиными» схемами; <sup>19</sup> В Госдуме разработали меры для борьбы со сделками по схеме Долиной.

Предлагаемые меры не решают проблему полностью. Меры 1 и 2 групп защищают продавца при заключении и исполнении сделки, но не исключают последующего оспаривания договора. Меры 3 группы обеспечивают компенсацию или восстановление прав уже после утраты денежных средств, когда продавец уже перевел деньги мошенникам.

## 11.2

### 2 ГРУППА МЕР – НА ЭТАПЕ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА:

6. введение периода охлаждения (например, 7 дней), в течение которого участники сделки принимают окончательное решение о платеже и продаже жилья (законопроект № 1078594–8<sup>20</sup>, председатель комитета ГД ФС РФ по финансовому рынку Анатолий Аксаков<sup>21</sup>);
7. увеличение срока государственной регистрации прав применительно к договорам купли-продажи жилых помещений, собственниками которых являются лица пожилого возраста (Росреестр)<sup>22</sup>;
8. запрет наличных расчетов и денежных переводов средств на любой счет, кроме счета продавца (законопроект № 1078594–8<sup>23</sup>);
9. введение процедуры «безопасной сделки»: размещение средств на спец счете/ депозите (или исключительно при покупке жилья у пенсионеров) (председатель комитета ГД ФС РФ по финансовому рынку Анатолий Аксаков<sup>24</sup>, депутат ГД ФС РФ Леонид Слуцкий<sup>25</sup>);
10. разъяснение продавцу-пенсионеру профильными службами в течение 30-дней о всевозможных рисках при удержании денежных средств на спецсчете (депутат ГД ФС РФ Леонид Слуцкий<sup>26</sup>);
11. закрепление обязанности продавца предъявлять полученное от собственника иного жилого помещения нотариально удостоверенное согласие о том, что ему есть где жить (законопроект № 1078594–8<sup>27</sup>).

### 3 ГРУППА МЕР – НА ЭТАПЕ СУДЕБНОГО РАЗБИРАТЕЛЬСТВА ИЛИ ПОСЛЕ НЕГО (EX-POST МЕРЫ):

12. изменение в ст. 179 ГК РФ, которая бы предусматривала введение презумпции добросовестности ответчика и обязывала бы истца, заявляющего о недействительности сделки, совершенной под влиянием обмана со стороны третьих лиц, доказывать, что покупатель был или должен был быть в курсе обмана (законопроект № 1124149–816<sup>28</sup>);
13. синхронизация процесса аннулирования записи о праве собственности покупателя в реестре только после полного возврата ему денежных средств, в том числе с использованием депозита суда или банковского аккредитива, а также: залоговой статус недвижимости (или статус обременения в виде невозможности распоряжаться недвижимостью) до полного возврата денежных средств покупателю (замруководителя Росреестра Алексей Бутовецкий<sup>29</sup>, депутаты ГД ФС РФ Ярослав Нилов, Дмитрий Гусев<sup>30</sup>, Владимир Самокиш<sup>31</sup>, судья ВС РФ Татьяна Вавильчева<sup>32</sup>, председатель комитета по госстроительству и законодательству ГД ФС РФ Павел Крашенинников<sup>33</sup>);
14. изменение в ст. 167 ГК РФ о том, что в случае признания сделки по отчуждению жилого помещения недействительной суд устанавливает дату возврата такого жилого помещения не ранее даты возврата в полном объеме денежных средств (депутаты ГД ФС РФ Ярослав Нилов и Дмитрий Гусев<sup>34</sup>);
15. поручение судебным коллегиям подготовить обзор судебной практики по рассмотрению дел об оспаривании сделок с недвижимостью (председатель ВС РФ Игорь Краснов<sup>35</sup>);
16. создание компенсационного фонда для покрытия убытков добросовестных сторон и распространение на добросовестных покупателей недвижимости по оспоренной сделке действия ст. 68.1 Закона 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» об однократной компенсации за счет казны РФ, от которых было истребовано жилое помещение в соответствии со ст. 302 ГК РФ (результаты круглого стола в ГД ФС РФ<sup>36</sup>).

При этом данные меры в полной мере не решают проблему, так как **меры 1 группы (ex-ante меры) и меры 2 группы, регламентирующие процедуру исполнения договора, в большей степени направлены на защиту продавца от воздействия мошенников, но не гарантируют, что сделка не будет оспорена в суде.** В то же время **меры 3 группы (ex-post меры) направлены на защиту оборота от признания сделки недействительной или возврат покупателю покупной цены, но действуют, когда продавец уже перевел деньги мошенникам.** [Подробнее →](#)

Предложение о введении обязательного нотариального удостоверения сделок с жилыми объектами между физическими лицами как одна из наиболее обсуждаемых мер нуждается в дополнительном анализе

## 12

### СИСТЕМНАЯ ДИАГНОСТИКА ПОСЛЕДСТВИЙ ВВЕДЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ НЕОБХОДИМА ВВИДУ МЕЖОТРАСЛЕВОГО ХАРАКТЕРА ВОЗНИКАЮЩИХ ЭФФЕКТОВ, ЗАТРАГИВАЮЩИХ НЕ ТОЛЬКО РЫНОК ВТОРИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, НО И СМЕЖНЫЕ СЕКТОРА ЭКОНОМИКИ.

Предложение о введении обязательного нотариального удостоверения сделок с жилыми объектами между физическими лицами нуждается в дополнительном анализе, поскольку не ограничивается дополнительными транзакционными издержками для граждан, заключение договоров которых не связано с действиями мошенников, а сопровождается спектром прямых и косвенных эффектов – риск сокращения доходов, потребления отечественных товаров и услуг, сбережений, инвестиций и др. [Подробнее →](#)

Кроме того, **обязательный нотариат не является универсальной международной практикой** и характерен преимущественно для отдельных западноевропейских стран (Германия, Франция, Италия). В других правовых порядках (США, Великобритания, Израиль) используются альтернативные механизмы – юристы, специалисты по оформлению передачи права (conveyancer), компании по страхованию титула и эскроу-агенты.

В России, Китае, Казахстане, Белоруссии, действует **добровольная модель нотариата**, при которой стороны сохраняют свободу выбора посредников для сопровождения сделки и проверки ее параметров. [Подробнее →](#)

**Однако нельзя не отметить преимущества нотариата:**

- 1) публичный статус;
- 2) квалификация нотариусов как юристов;
- 3) ограниченная стоимость услуг в рамках установленных тарифов;
- 4) застрахованная ответственность нотариусов;
- 5) доступ к государственным информационным системам (ГИС), например, к «Единой информационной системе нотариата, Единой централизованной цифровой платформе в социальной сфере», «Единому государственному реестру записей актов гражданского состояния» и др.;
- 6) возложенная законом функция по установлению дееспособности лица. [Подробнее →](#)

#### Право

Юридическая целесообразность вводить ОНУ

[Подробнее →](#)

#### Экономика

Стоимость регулирования vs. масштаб ущерба от мошенничества

[Подробнее →](#)

#### Инфраструктура

Готов ли нотариат принять весь поток сделок вторичного рынка

[Подробнее →](#)

Обязательное нотариальное удостоверение имеет юридические ограничения и не гарантирует предотвращение сделок, совершённых под влиянием мошенников

13	<p><b>РИСК НЕПОЛНОГО КОНТРОЛЯ ВСЕХ РИСКОВ, ВКЛЮЧАЯ РИСК ВОЗДЕЙСТВИЯ ТРЕТЬИХ ЛИЦ НА ПРОДАВЦА, ПРИ ВВЕДЕНИИ ОНУ</b></p> <p>У нотариусов <b>отсутствует регламентированный механизм выявления скрытого мошеннического воздействия</b>: применяемые инструменты носят оценочный характер (беседа, опыт, «насмотренность»), а продавцы нередко скрывают влияние третьих лиц. Судебная практика подтверждает это ограничение: в <b>48 из 298</b> дел (2023–2026 гг.)<sup>12</sup> сделки, признанные недействительными из-за влияния мошенников, были нотариально удостоверены. При этом введение ОНУ, по оценкам самих нотариусов, <b>может дополнительно снизить качество их проверки</b>. <a href="#">Подробнее →</a></p> <p>Дополнительно нотариат не нивелирует другие риски – в частности, <b>финансовые риски</b> (включая банкротство продавца и оспаривание сделок по этой причине в рамках банкротства), а также <b>риски, связанные с объектом недвижимости, и нестандартные правовые риски</b>.</p> <p>Так как у нотариата отсутствует доступ к данным о платежеспособности продавца, его кредитной истории, а также необходимые инструменты и компетенции для их оценки. Кроме того, нотариус не проверяет характеристики объекта – его техническое состояние, расположение и соседство. Эти функции на практике выполняются банками, риелторами и юристами, что отражает фрагментарный характер риск-контроля и обуславливает важность свободы выбора посредников в зависимости от профиля и уровня рисков конкретной сделки, особенно в условиях ограниченного бюджета сторон. <a href="#">Подробнее →</a></p>
14	<p><b>СОХРАНЯЕТСЯ РИСК ОСПАРИВАНИЯ И ПРИЗНАНИЯ СДЕЛКИ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ ПРИ ВВЕДЕНИИ ОНУ</b></p> <p>Анализ судебной практики (298 дел за 2023-2026 гг.) подтверждает, что сделки с участием нотариусов сохранялись лишь в <b>40%</b> случаев, что ниже, чем при сопровождении банками (<b>62%</b>), риелторами (<b>60%</b>) и онлайн-сервисами (<b>78%</b>)<sup>13</sup>.</p> <p>При этом <b>закон не придает нотариальному удостоверению повышенной доказательственной силы</b> (Ч. 1, 2 ст. 67 ГПК РФ, ч.5 ст. 71 АПК РФ). Суды последовательно исходят из того, что проверка дееспособности нотариусом не гарантирует отсутствия заблуждения или внешнего воздействия, а при рассмотрении споров ключевое значение имеют <b>результаты судебной экспертизы</b> (в т.ч. результаты психолого-неврологической экспертизой продавца, имеющей решающее значение в таких делах)<sup>14</sup>. <a href="#">Подробнее →</a></p>
15	<p><b>СОХРАНЯЕТСЯ РИСК ОГРАНИЧЕННОЙ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИВЛЕЧЕНИЯ НОТАРИУСА К ОТВЕТСТВЕННОСТИ И НЕДОСТАТОЧНОЙ СУММЫ ДЛЯ КОМПЕНСАЦИИ УБЫТКОВ</b></p> <p>Привлечение нотариусов к ответственности затруднено тем, в судебном порядке необходимо доказать полный состав ответственности – <b>4 элемента</b> (вину нотариуса, противоправность его действий, причинно-следственную связь между его действиями и причиненными убытками и сам факт возникновения убытков), что приводит к отказу в <b>74%</b> дел (анализ 213 дел, 2023–2026 гг.).</p> <p>Даже при удовлетворении исков в 26% дел средний размер компенсации (~<b>2,7</b> млн руб.) не всегда покрывает потери, связанные с утратой жилья (в т.ч. разницу в росте стоимости, ремонтные расходы и пр.). <a href="#">Подробнее →</a></p> <p>Фактически <b>выплаты преимущественно осуществляются страховыми компаниями (96%</b> дел), тогда как ответственность самих нотариусов и выплаты из компенсационного фонда носят единичный характер.<sup>15</sup></p> <p>В результате нотариальное удостоверение не повышает существенно шансы на получение компенсации, тогда как альтернативные механизмы (например, программы онлайн-сервисов) обеспечивают более предсказуемую защиту, так как выплаты осуществляются без необходимости доказывать вину онлайн-сервиса, и более высокий объем покрытия (до 50 млн руб.)<sup>16</sup>.</p>

Введение обязательного нотариального удостоверения всех сделок на вторичном рынке жилья создает риск дефицита инфраструктурной емкости нотариата, что может привести к сжатию рынка и сопутствующим негативным эффектам

16	<p><b>РИСК ЭКОНОМИЧЕСКОЙ НЕЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ: ИЗДЕРЖКИ ПРИ ВВЕДЕНИИ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО НОТАРИАТА ДЛЯ ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ ПРЕВЫШАЮТ МАСШТАБ ПРОБЛЕМЫ</b></p> <p>При объеме вторичного рынка 1,6 млн сделок (по данным Росреестра, 2025 год) совокупная нагрузка на население при условии введения обязательного нотариата для всех сделок со вторичным жильем оценивается в 49,5 млрд рублей. Однако оценочный совокупный ущерб составляет порядка 4 млрд рублей. <a href="#">Подробнее &gt;</a></p>
17	<p><b>РИСК УСИЛЕНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО НЕРАВЕНСТВА</b></p> <p>Введение обязательного нотариального удостоверение (ОНУ) сделок с вторичным жильем формирует непропорционально высокую нагрузку на регионы с низким уровнем доходов и низкой стоимостью жилья, усиливая межрегиональные социально-экономические диспропорции. Солидарны с этим и представители нотариата, отмечая, что не все сделки требуют нотариального удостоверения, а при распространении правил на всех нотариат рискует стать «льготой для богатых и барьером для остальных». <a href="#">Подробнее &gt;</a></p>
18	<p><b>РИСК ДЕФИЦИТА ИНФРАСТРУКТУРНОЙ ЕМКОСТИ НОТАРИАТА ПРИ ЕГО ОБЯЗАТЕЛЬНОМ УЧАСТИИ</b></p> <p>Введение ОНУ сделок с вторичным жильем приведет к концентрации всего потока сделок в одном канале, который уже функционирует при высокой загрузке — около 95% от доступной мощности (что в том числе подтверждается самим нотариатом). Дефицит мощности может привести к тому, что около 447 тыс. сделок не будет реализовано в течение года, что составляет более четверти (27%) от текущего объема вторичного рынка. Кроме того, нотариусы отмечают риск возникновения ошибок и организационных издержек из-за роста нагрузки. <a href="#">Подробнее &gt;</a></p>
19	<p><b>РИСК СЖАТИЯ ВТОРИЧНОГО РЫНКА ИЗ-ЗА ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТИ СПРОСА К ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМ ИЗДЕРЖКАМ И СТРОГИМ ПРАВИЛАМ, ОГРАНИЧИВАЮЩИМ ВЫБОР УСЛОВИЙ СОПРОВОЖДЕНИЯ СДЕЛКИ</b></p> <p>Введение ОНУ по рыночной стоимости (30 тыс. рублей) способно привести к изменению потребительского поведения: более половины покупателей (66%) отмечают, что в таком случае либо переориентировались бы на первичный рынок жилья, либо отказались бы от сделки на неопределенный период. При этом переориентация спроса на первичный рынок будет ограничиваться доступностью объектов, условиями ипотечного кредитования и иными рыночными факторами. <a href="#">Подробнее &gt;</a></p>
20	<p><b>РИСК СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ И МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ НЕГАТИВНЫХ ЭФФЕКТОВ</b></p> <p>Сокращение числа сделок на вторичном рынке запускает цепочку взаимосвязанных эффектов: продавцы недополучают доходы, что сжимает потребление, сбережения и инвестиции в жильё; одновременно падают доходы девелоперов, банков и риэлторов, обслуживающих оба сегмента рынка. В результате, сокращение сделок на <b>447 тыс.</b> может привести к:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• сокращению доходов домохозяйств на <b>2,57 трлн рублей</b> (2,11% совокупных доходов населения), выпадению <b>64 млрд рублей</b> НДФЛ и снижению чистых располагаемых доходов на <b>2,51 трлн рублей</b>;</li> <li>• сокращению расходов на покупку жилья примерно на <b>1,8 трлн рублей</b> — из них около <b>551 млрд рублей</b> на первичном рынке и <b>1,25 трлн рублей</b> на вторичном;</li> <li>• снижению сбережений на <b>53 млрд рублей</b>;</li> <li>• прямому снижению доходов смежных отраслей: девелоперов — на <b>551 млрд рублей</b>, банков от ипотечных платежей — на <b>154 млрд рублей</b>, риэлторов — на <b>70 млрд рублей</b>;</li> <li>• сокращению потребления отечественных товаров и услуг на <b>522 млрд рублей</b>, что вместе с прямым снижением доходов смежных отраслей через механизм межотраслевого мультипликатора транслируется в снижение ВВП на <b>1 041 млрд рублей (0,49% ВВП)</b> за расчётный год. <a href="#">Подробнее &gt;</a></li> </ul>

Повышение безопасности сделок на рынке вторичной недвижимости целесообразно обеспечивать не через введение обязательных форм сопровождения сделок, а за счет развития развития превентивных антифрод-механизмов с участием банков, телеком-операторов и иных участников рынка, сохраняя за потребителем право на свободу выбора посредника.

Такой подход позволяет одновременно повысить защиту сторон сделки, обеспечить устойчивость гражданского оборота и сформировать более эффективную и конкурентную инфраструктуру безопасности.

В условиях, когда действующая инфраструктура сопровождения сделок в значительной степени справляется с основными рисками на рынке вторичной недвижимости — во многом за счёт своей многоканальности и свободы выбора посредников — любые инфраструктурные и регуляторные изменения должны носить точечный характер и быть направлены прежде всего на нивелирование мошеннических рисков (в частности, ситуаций, когда продавец действует под влиянием мошенников), при сохранении эффективных элементов существующей системы.

Важно отметить, что сохранение многоканальной модели не только позволяет индивидуализировать клиентский путь (учитывать потребности и возможности сторон, профиль риска конкретной сделки, сопоставлять стоимость и качество услуг), но и формирует конкурентную среду между посредниками, снижая риск концентрации инфраструктурной нагрузки в одном канале и стимулируя повышение качества сопровождения и развитие дополнительных механизмов защиты.

В этой связи направления развития не должны ограничивать многоканальность и свободу выбора участников сделок и должны быть сфокусированы на развитии современных цифровых и превентивных механизмов:

**1. Развитие превентивных гибридных антифрод-мер.** Распространение таких механизмов, в том числе основанные на анализе больших данных и ИИ, с участием банков, телеком-операторов, ФОИВ, нотариата, способствует выявлению и пресечению мошеннических схем на ранней стадии - до вывода денежных средств или оформления кредитов, а не постфактум;

21

**2. Использование цифровых механизмов - потенциала банков для выявления мошенничества на ранних стадиях,** что обусловлено наличием у них наиболее полной информации о финансовых операциях клиентов и инструментов анализа в режиме реального времени. Банки способны выявлять признаки нетипичного поведения (изменения транзакционной активности, попытки перевода средств под воздействием третьих лиц, использование новых устройств), ограничивать подозрительные операции и приостанавливать переводы до выяснения обстоятельств.

Дополнительные цифровые возможности связаны с применением риск-ориентированных моделей, мониторинга операций и участием в межбанковском и межведомственном обмене данными (в том числе в рамках ГИС «Антифрод»), что позволяет сместить акцент с реагирования на уже совершённые операции на их превентивное выявление. Значимость банковского канала подтверждается и восприятием потребителей: сделки с участием банков относятся к числу наиболее надежных способов проведения операций с недвижимостью.

**3. Развитие правоприменительной практики по ст. 177 и (или) 178 ГК РФ или внесения точечных поправок в эти статьи и (или) выработка критериев добросовестного приобретателя (Пленум Верховного суда РФ).**

В настоящее время указанные направления находятся в стадии углублённой проработки, включая моделирование экономики рынка вторичного жилья при различных сценариях регулирования.

[Подробнее →](#)

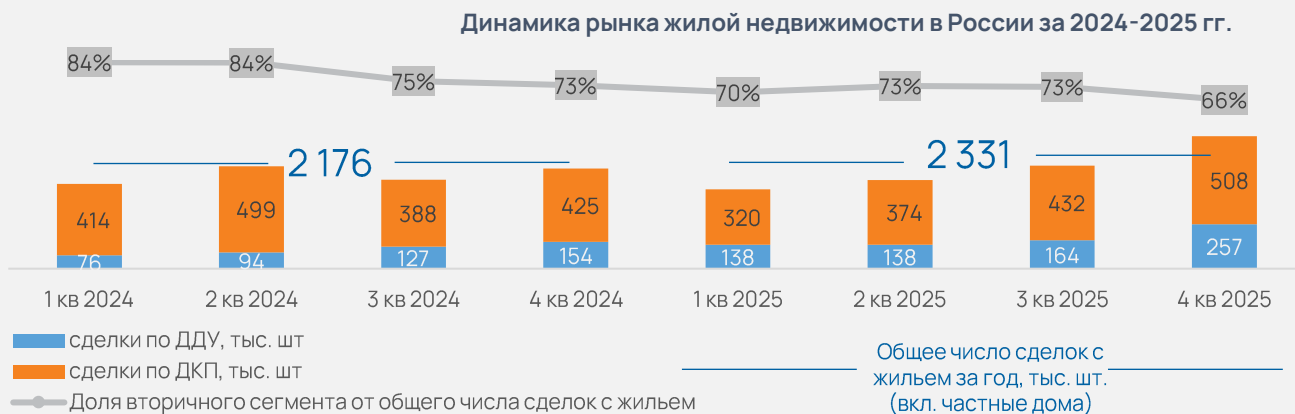
# /01

## Портрет рынка вторичного жилья в России и инструменты обеспечения безопасности



# Роль вторичного жилья на рынке жилой недвижимости России: ключевая статистика

Несмотря на рост числа сделок с жильем в 2024–2025 гг. на 7%, обусловленный преимущественно ростом первичного рынка, вторичный рынок продолжает доминировать, формируя около 70% всех сделок с жилой недвижимостью в России



По данным Росреестра, в 2025 году около 70% всех сделок с жилой недвижимостью в России пришлось на вторичный рынок жилья. Всего за 2025 год было заключено 2,3 млн сделок купли-продажи жилья, из которых 1,6 млн сделок совершено на вторичном рынке и 697 тыс. сделок — на первичном рынке жилья.

Сопоставление динамики 2024–2025 гг. показывает рост общего числа сделок с жильем примерно 7%. При этом указанная динамика была обусловлена преимущественно увеличением числа сделок на первичном рынке: объем сделок, связанных с участием в долевом строительстве, вырос за 2025 год на 55% — с 451 тыс. до 697 тыс. сделок. В результате доля первичного рынка в общем объеме сделок с жильем увеличилась с 21% в среднем за 2024 год до 30% в среднем за 2025 год.

Смещение спроса в пользу первичного рынка жилья, усилившееся во второй половине 2025 года, в значительной степени объясняется действующей системой ипотечного стимулирования. Льготные ипотечные программы в большей степени ориентированы на приобретение жилья у застройщиков, тогда как покупка жилья на вторичном рынке осуществляется преимущественно на рыночных условиях. Вместе с тем ограниченная доступность ипотечного кредитования имеет замкнутый эффект, так как **вторичный рынок сохраняет системное значение для всей жилищной цепочки, поскольку средства от продажи имеющегося жилья для значительной части граждан выступают основным источником первоначального взноса при покупке недвижимости на первичном рынке.**

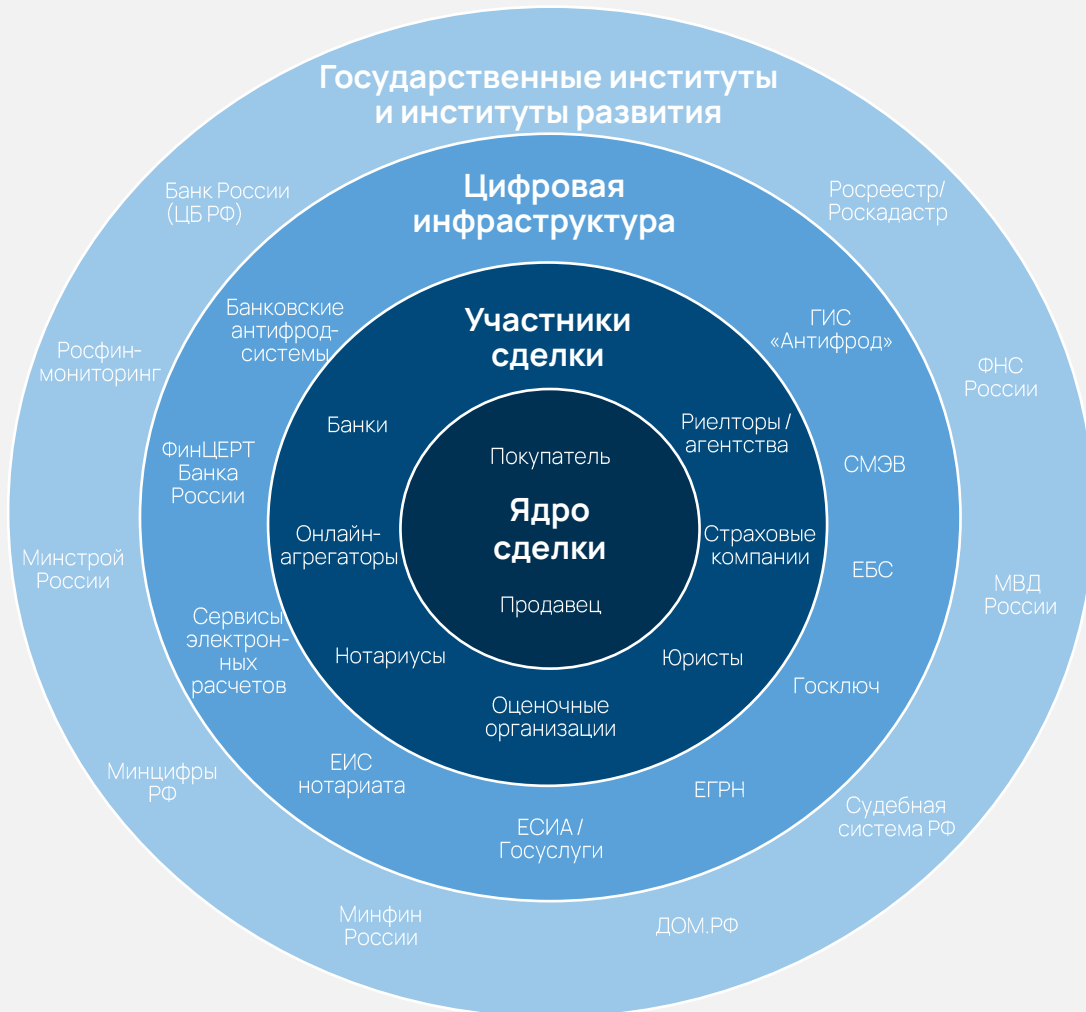
Таким образом, ключевыми факторами снижения активности на вторичном рынке, а также сдерживания развития рынка жилой недвижимости в России в целом выступают **макроэкономические и финансовые условия:**

- I. **высокая ипотечная ставка** (по данным аналитиков Дом.РФ, средние ипотечные ставки достигали в 2025 г. рекордных значений выше 29% и на начало 2026 года средневзвешенные ипотечные ставки формируются в районе 20,5%);
- II. **недоступность льготных программ для вторичного сегмента**
- III. **завершение/существенное сокращение льготных ипотечных программ, а также ужесточение требований к заемщикам;**
- IV. **рост стоимости жилья** (средняя стоимость сделки за период 2024–2025 гг. в сегменте первичного жилья выросла на 21%, в сегменте вторичного жилья на 16%);
- V. **низкий уровень обеспеченности населения накоплениями, достаточными для приобретения жилья** (по данным всероссийских опросов и экспертных оценок, более 60% россиян не располагают сбережениями, которые позволили бы им поддерживать текущий уровень потребления в течение нескольких месяцев при потере основного дохода).

Как уже было отмечено выше, **вторичный рынок имеет системное значение для оборота жилой недвижимости, в связи с чем настоящее исследование сосредоточено преимущественно на проблематике и особенностях данного сегмента.** Кроме того, именно вторичный рынок жилья в 2024–2025 гг. оказался в центре общественной и профессиональной дискуссии о безопасности сделок с недвижимостью, в том числе на фоне резонансных случаев телефонного мошенничества, наиболее обсуждаемым из которых стало «дело Л. Долиной» (подробнее см. - [Сделки под влиянием мошенников и их влияние на рынок жилой недвижимости](#)).

Рынок жилой недвижимости представляет собой многоуровневую экосистему, где безопасность и устойчивость сделок обеспечиваются совокупностью частных, государственных и цифровых институтов

Карта стейкхолдеров рынка жилой недвижимости в России



Дорожная карта клиентского пути



## Функциональная матрица клиентского пути на рынке вторичного жилья

Клиентский путь на вторичном рынке представляет собой систему сервисов с функциями проверки, сопровождения и защиты сделки. Соответственно, безопасность сделки формируется не в одной точке, а на протяжении всего клиентского пути.

Матрица ключевых рисков по этапам сделки на рынке вторичного жилья

Этап сделки	Матрица ключевых рисков по этапам сделки на рынке вторичного жилья							
	Поиск объекта	Предодобрение ипотеки	Проверка объекта и продавца	Подготовка и организация расчетов	Подписание договора	Регистрация перехода права	Завершение расчетов	Период после сделки
Основной риск	Недостовверная информация об объекте	Отказ от банка, неполучение нужной суммы	Поддельные документы, неполные сведения, материальное и ментальное состояние продавца	Ошибки при организации расчетов	Давление, введение в заблуждение продавца, обман покупателя	Отказ от перерегистрации	Хищение средств	Оспаривание
	Операционный риск	Финансовый риск	Юридический риск	Мошенничество				

Многоэтапный характер клиентского пути на вторичном рынке жилья обуславливает распределение функций проверки, сопровождения и контроля между различными инфраструктурными участниками. В результате безопасность сделки в настоящее время обеспечивается системой взаимодополняющих сервисов и механизмов защиты.

Данные количественного исследования, проведенного в рамках настоящей работы на основе всероссийского опроса граждан, приобретавших жилье в 2025 году, подтверждают высокий уровень вовлеченности инфраструктурных участников в сделки на вторичном рынке. Различные формы сопровождения используются в 9 из 10 сделок: в 63% случаев участвуют риелторы, почти каждая вторая сделка (47%) сопровождается использованием онлайн-сервисов, чуть более четверти — с участием банков или нотариусов (по 29% соответственно), а каждая пятая сделка проходит с привлечением юриста (21%). При этом ключевой причиной обращения к посредникам и сопутствующим сервисам выступает непосредственно стремление повысить защищенность сделки: около 50% респондентов отмечали, что использовали такие инструменты прежде всего для снижения рисков. [Подробнее >](#)

### Топ-5 сопутствующих услуг



### Функциональная матрица ключевых участников сделки на рынке вторичного жилья

Этап сделки	Риелтор	Онлайн-сервис сопровождения сделок	Банк	Нотариус	Юрист
Поиск объекта	Поиск и подбор объекта, организация просмотров	Размещение объявлений, фильтры, первичная верификация	—	—	—
Предодобрение ипотеки	Координация с банком	Онлайн-заявка, координация с банком в онлайн-режиме	Оценка заемщика, одобрение кредита	—	—
Проверка объекта и продавца	Сбор документов, первичная проверка	Комплексная юридическая и финансовая проверка	Комплексная юридическая и финансовая проверка	Комплексная юридическая проверка с доступом к ГИС	Комплексная юридическая проверка
Подготовка и организация расчетов	Координация сделки и участников	Сервисы безопасных расчетов	Аккредитив, эскроу, ячейка, контроль расчетов	Депозит нотариуса	Координация сделки и участников
Подписание договора	Координация подписания	Электронное подписание	Банковское сопровождение сделки	Нотариальное удостоверение	Подготовка и согласование договора
Регистрация перехода права	Сопровождение подачи документов	Подача документов в Росреестр через СЭР	Подача документов в Росреестр через СЭР	Передача документов в электронном виде Росреестр	Сопровождение подачи документов
Завершение сделки (проведение расчетов, передача объекта)	Координация передачи объекта	Координация передачи объекта и расчетов	Раскрытие аккредитива или ячейки / перевод средств	Завершение депозитных расчетов (при наличии)	Координация передачи объек
Период после сделки	Коммуникация сторон	Компенсация в случае потери титула, судебная защита (при наличии гарантии сделки)	Кредитное обслуживание	Компенсация при доказанной вине нотариуса	Коммуникация сторон

## Особенности сегмента вторичного жилья: типизация сделок

Вторичному рынку жилья характерен высокий уровень вовлеченности посредников и инфраструктурных участников: различные формы сопровождения используются в 9 из 10 сделок: в 63% сделок участвуют риелторы, почти каждая вторая сопровождается использованием онлайн-сервисов, а около трети проходит с участием банков или нотариусов

Напомним, что по данным Росреестра общее количество сделок по ДКП в 2025 году составило 1 634 186 сделок. Далее представлен анализ этого сегмента на основе данных количественного исследования— всероссийского опроса граждан, приобретавших жилье на вторичном рынке в 2025 году.

### Топ-5 источника средств для покупки вторичного жилья

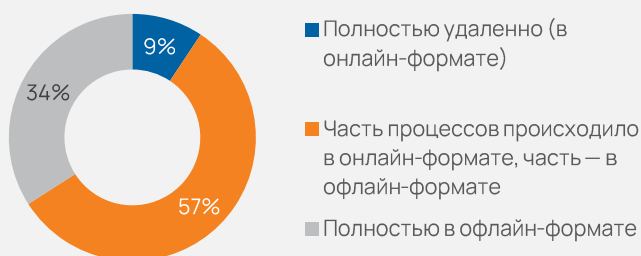


**43%** сделок проходят с привлечением заемных средств (ипотека, потребительские кредиты, займ у родственников/друзей)

**22%** сделок проходят с государственной поддержкой (материнский капитал, гос. жилищные сертификаты, субсидии для молодых семей и др.)

**23%** сделок проходят без привлечения стороннего финансирования и иных дополнительных источников (например, от продажи имеющегося имущества, подарки родственников) — только из личных средств и накоплений покупателя

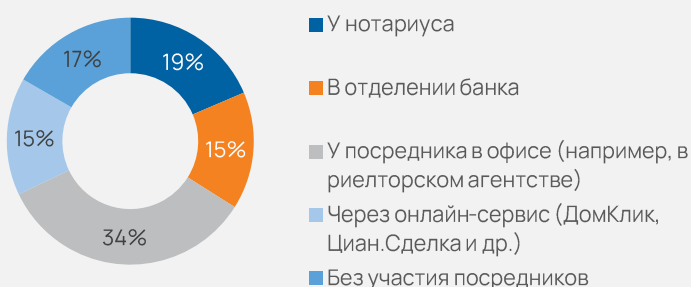
### Формат сделки



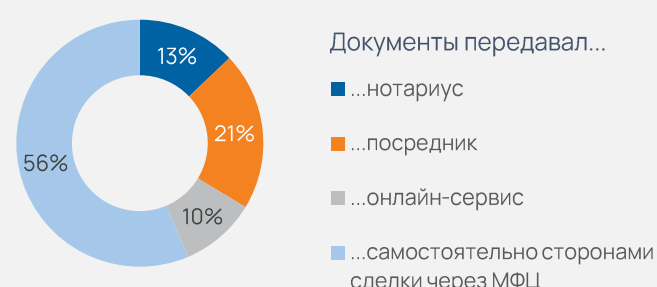
### Способ подписания договора



### Способ заключения договора



### Формат регистрации перехода права собственности



### Формат расчета по сделке



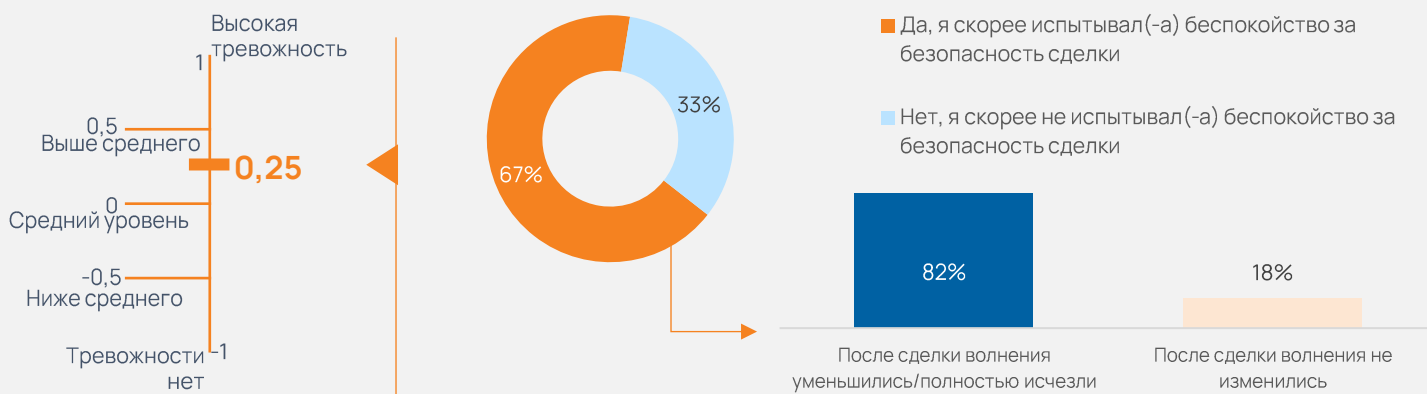
### Топ-5 сопутствующих услуг



## Особенности сегмента вторичного жилья: настроения покупателей

Текущая инфраструктура сопровождения сделок во многом компенсирует тревожность покупателей на вторичном рынке жилья, вследствие чего большинство сделок проходит без возникновения проблемных ситуаций

Основными причинами обращения покупателей вторичного жилья к посредникам и инфраструктурным участникам являются стремление повысить безопасность сделки и сократить временные затраты. Около **50%** респондентов использовали сопутствующие сервисы прежде всего для снижения рисков и защиты от возможных проблем, а ещё около **40%** — для упрощения и ускорения процесса покупки. Такое поведение соотносится с уровнем тревожности покупателей, который находится выше среднего: **67%** участников опроса отмечали, что в процессе сделки испытывали опасения, связанные с возможным мошенничеством или иными рисками. При этом после завершения сделки **8** из **10** покупателей сообщают о снижении беспокойств. В целом подобный уровень тревожности характерен для решений, связанных с крупными финансовыми затратами.



**8** из **10** респондентов отмечают, что за последние 12 месяцев им не приходилось отказываться от покупки жилья в связи с юридическими проблемами, связанными с объектом недвижимости или продавцом, в то же время **каждый пятый** сталкивался с ситуацией отказа от сделки по таким причинам, как:

Да, проблемы с объектом (проблемы с документами о собственности, согласием всех лиц, органов опеки (при мат. капитале), регистрационные нарушения и др.) (14%)  
 Продавец находился в предбанкротном состоянии (5%)  
 Проблемы с дееспособностью продавца (2%)  
 Подозрения, что продавец находится под влиянием мошенников (2%)

Отметим, что по данным опроса, наиболее частыми причинами отказа от сделки с вторичным жильем являются:

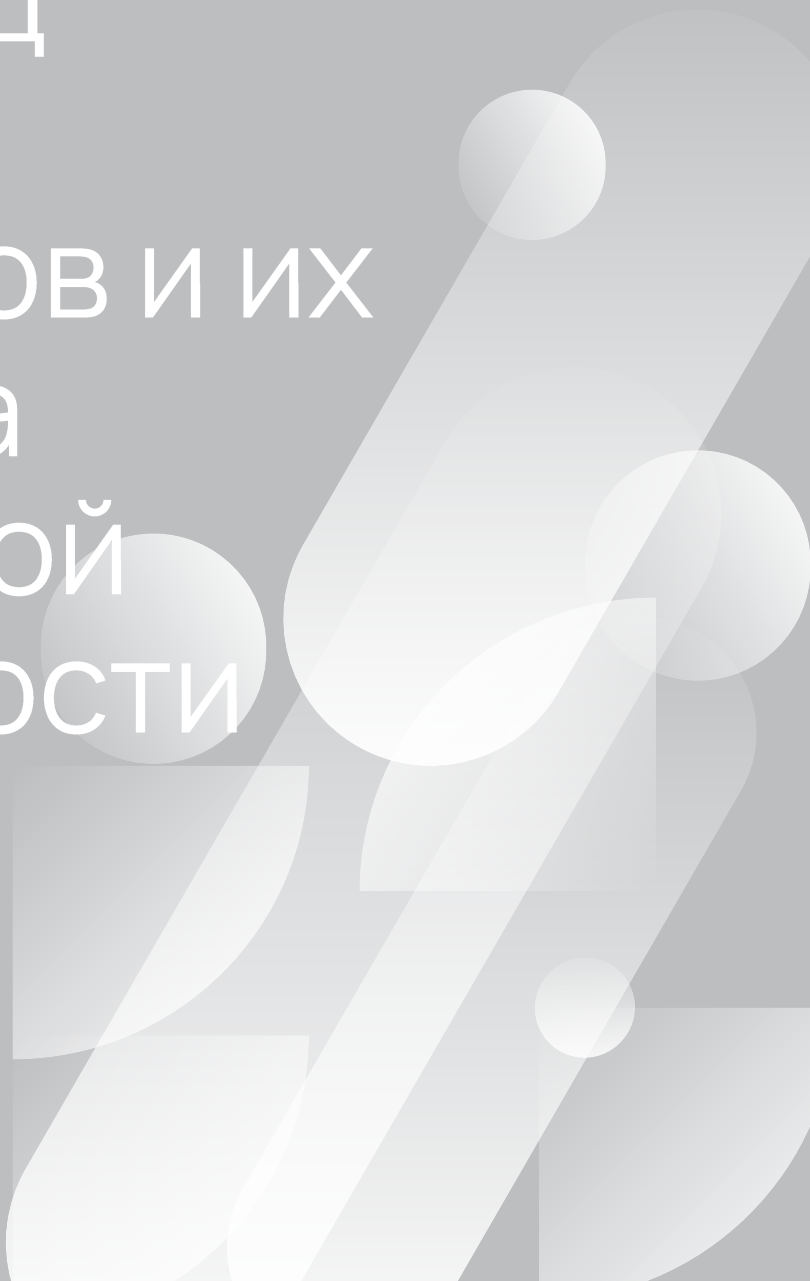
- юридические проблемы с объектом (некорректные документы или их отсутствие, регистрационные нарушения, отсутствие согласия нужных лиц) – **7** из **10** среди тех, кто отменил сделку сделал это именно по этой причине;
- финансовые проблемы продавца (его нахождение в предбанкротном состоянии) – **3** из **10** среди тех, кто отменил сделку сделал это именно по этой причине.

Отметим, что текущий уровень удовлетворённости услугами посредников и инфраструктурных участников оценивается покупателями вторичного жилья в **3,2** балла из 4 возможных, что указывает на позитивное восприятие качества сопровождения сделок. Уровень доверия к действующей инфраструктуре сопровождения находится на сопоставимом уровне — около **3** баллов по шкале от 0 до 4. При этом наиболее надёжными механизмами проведения сделки респонденты считают сопровождение с участием банков, юристов и нотариусов.

При этом устойчивость действующей инфраструктуры сопровождения сделок и в целом позитивные оценки её качества со стороны граждан во многом обусловлены существованием многоканальной модели сервисов, в которой функции проверки, сопровождения и защиты сделки могут быть реализованы различными участниками рынка, причем выбор об их привлечении находится «в ядре» сделки, в частности на стороне покупателя/продавца. В этой связи **изменение сложившегося баланса инфраструктурных участников может приводить к ряду социально-экономических последствий, связанных с ростом транзакционных издержек, изменением клиентского опыта и перераспределением функций контроля и сопровождения сделки.** [Подробнее >](#)

# /02

Сделки под  
влиянием  
мошенников и их  
влияние на  
рынок жилой  
недвижимости



# Мошенничество и динамика вторичного рынка жилья

Резонансные информационные поводы 2024-2025 гг., включая случаи мошенничества, не оказали значимого влияния на динамику рынка вторичного жилья в России



## Мошенничество

Мошенники преимущественно представляются сотрудниками Центрального банка РФ, полиции, Следственного комитета РФ и ФСБ РФ и под различными предлогами (участие в спецоперации по борьбе с мошенниками, угроза отчуждения квартиры и т.д.) убеждают собственника фиктивно продать квартиру с последующей передачей денежных средств, полученных в результате сделки. В последующем обманутые продавцы обращаются в суд с иском о признании сделки недействительной на основании ст. 177–178 ГК РФ<sup>1</sup>



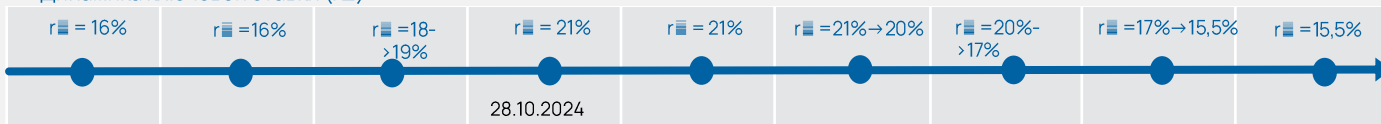
## Оценка продавцов

При этом, согласно данным всероссийского опроса граждан, приобретавших жилье в 2025 году, **2%** респондентов отмечают, что сталкивались с такой ситуацией, что в ходе подготовки к сделке возникли подозрения, что продавец находится под влиянием мошенников; в результате от данной сделки эти респонденты отказались и выбрали иной объект для покупки. Что, к слову, подтверждает ранее сделанный вывод о достаточной эффективности текущей инфраструктуры сопровождения сделок.

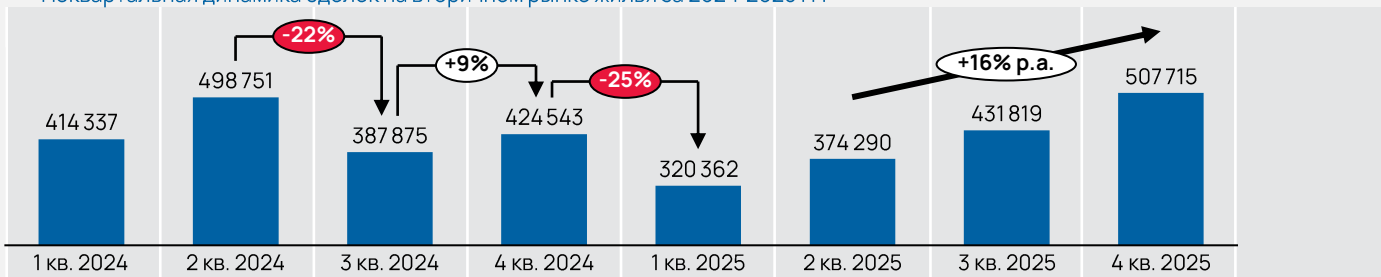
Проблема мошенничества получила широкое медийное освещение в связи с «делом Л. Долиной», которая добилась признания недействительным договора купли-продажи жилья<sup>2</sup>. Однако сопоставление хронологии данного кейса с рыночной динамикой не подтверждает его влияния непосредственно на объем сделок. Напротив, после публичного заявления о мошенничестве в августе 2024 года количество сделок увеличилось на 9%, а последующие судебные решения, включая решение Второго кассационного суда, подтвердившее решения нижестоящих судов о возврате квартиры продавцу — Л. Долиной, также не сопровождалось снижением рыночной активности — в соответствующие периоды фиксировался рост числа сделок.

### Динамика сделок на вторичном рынке жилья в 2024-2025 годах

#### Динамика ключевой ставки (r<sub>к</sub>)



#### Поквартальная динамика сделок на вторичном рынке жилья за 2024-2025 гг.



#### Хронология «дела Л. Долиной»



Источник: количество сделок по данным Росреестра, только жилые помещения и дома по ДКП

Статистика оспариваний договоров купли-продажи с жилыми помещениями на основании статьи 177-179 ГК РФ, подготовленная с использованием справочно-правовой системы Caselook, демонстрирует число споров в пределах 1 000 шт. по основаниям, которые охватывают случаи оспаривания как по причине мошенничества, так и в связи с иными обстоятельствами: за 2023 год было выявлено 680 дел, за 2024 – 798 дел, за 2025 год – 747 дел. Таким образом, на 2025 г. дела о признании недействительными договоров купли-продажи жилья с учетом общего количества сделок (1,6 млн сделок за 2025 г. по данным Росреестра<sup>2,1</sup>) составляют менее 0,05% рынка. Однако даже минимальный масштаб подобных случаев существенно снижает доверие к институту собственности и к гарантиям судебной защиты. В обществе формируется справедливый запрос на полное устранение прецедентов, при которых покупатель несет риски, целиком находящиеся в зоне ответственности продавца, так как доверие к рынку возможно только при нулевом уровне таких рисков.

## Влияние позиции Верховного суда РФ по «делу Л. Долиной» на судебную практику

Позиция Верховного суда РФ по «делу Л. Долиной» сформировала ориентир судебной практики в пользу защиты добросовестных покупателей, однако в правоприменении сохраняется ряд проблем, ограничивающих уровень их защиты.

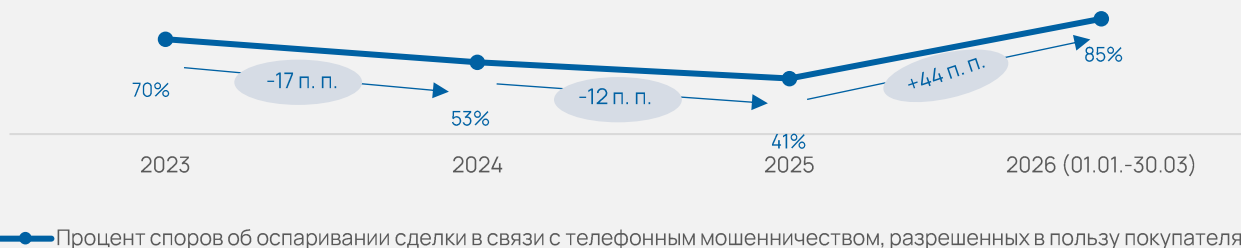
### ПОЗИТИВНОЕ ВЛИЯНИЕ ПОЗИЦИИ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ ПО «ДЕЛУ Л. ДОЛИНОЙ» НА СУДЕБНУЮ ПРАКТИКУ

Знаковым для формирования судебной практики стало определение Верховного суда РФ от 16 декабря 2025 года<sup>3</sup>, которым были отменены решения нижестоящих судов по «делу Л. Долиной». В указанном определении Верховный суд РФ встал на сторону добросовестного покупателя, что оказало существенное позитивное влияние на развитие правоприменительной практики.

Анализ новейшей судебной практики за 2026 год (по состоянию на 30 марта) (34 дела) показывает, что **позиция Верховного суда РФ в «деле Л. Долиной» действительно повлияла на подходы судов к рассмотрению аналогичных споров и ориентировала их на защиту добросовестных приобретателей.**

Если в 2023 году доля судебных актов, принятых в пользу покупателей жилья, составляла **70%** (43 дела из 61), то в 2024 и 2025 гг. она снизилась до **53%** (47 дел из 89) и **41%** (49 дел из 114) соответственно. В 2026 году после вынесения указанного определения доля решений в пользу покупателей увеличилась до **85%** (29 дел из 34), превысив уровень 2023 года.

#### Защита покупателей при оспаривании договоров купли-продажи жилья в связи с телефонным мошенничеством в судебной практике



### ОДНАКО В СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ СОХРАНЯЕТСЯ РЯД ПРОБЛЕМ, ВЛИЯЮЩИХ НА УРОВЕНЬ ЗАЩИТЫ ДОБРОСОВЕСТНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ

Во-первых, оспаривание сделок на основании ст. 177 ГК РФ остается основным источником риска. Судебные экспертизы, в которых делается вывод о том, что продавец не мог осознавать значение своих действий и руководить ими, остаются практически непреодолимым фактором, ведущим к оспариванию сделки.

Во-вторых, сохраняется неопределенность в оценке добросовестности покупателя. В отсутствие единого стандарта понимания того, какое поведение покупателя при заключении договора может считаться добросовестным, риски оспаривания сохраняются даже в делах, где экспертиза не проводилась, если суд, исходя из совокупности косвенных доказательств, приходит к выводу о том, что покупатель знал или должен был знать о пороках воли продавца.

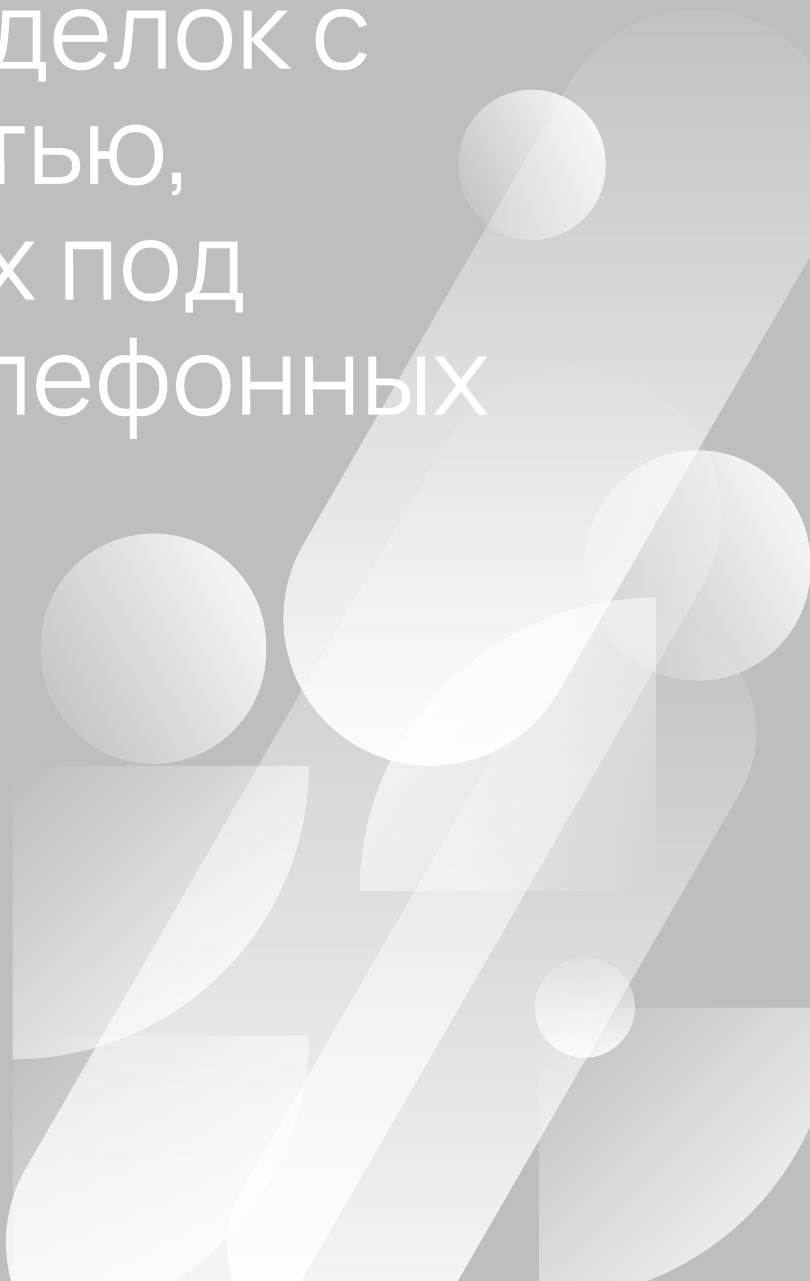
**ДЕЛО № 84-КГ26-1-К3.** При вынесении определения СКГД ВС ориентировалась на результаты судебной психолого-психиатрической экспертизы, согласно которой продавец была лишена способности понимать значение своих действий и руководить ими в период заключения договора купли-продажи квартиры. Другим фактором, который учла СКГД ВС, была личность самого покупателя. Приобретатель квартиры являлся директором агентства недвижимости, который оказывал риелторские услуги и как профессиональный участник рынка недвижимости должен был, по мнению Коллегии, понимать, что цена продажи является заниженной.

**ДЕЛО №5-КГ26-11-К2.** Ключевой аргумент, который учли суды, состоял в том, что покупатель лично перед покупкой квартиру не осматривала, не вселилась в нее, не получила ключи от квартиры. Представитель покупателя не смогла объяснить, откуда покупатель узнала о продаже квартиры продавцом. Кроме того, суды также учли, что продавец находилась в преклонном возрасте, у нее было слабое здоровье, а в отношении мошенников было возбуждено уголовное дело, по которому продавец признана потерпевшей.

Приведенные проблемы связаны с правоприменением, что **требует формирования для судебной практики единообразной позиции, направленной на снижение рисков признания недействительными договоров купли-продажи жилья (уточнение статьи 177 ГК РФ, конкретизация критериев добросовестности покупателя), а не изменения законодательного регулирования формы таких договоров.**

# /03

Регуляторные  
инициативы в  
отношении сделок с  
недвижимостью,  
совершенных под  
влиянием телефонных  
мошенников



## Меры, действующие до или на этапе заключения договора (1/2)

Данные меры направлены на введение обязательных требований **на этапе заключения договора купли-продажи жилья** и преимущественно связаны с идеей их нотариального удостоверения. Указанные меры преимущественно направлены на превентивную защиту продавца от мошенничества до того, как он заключит договор

Содержание предложения	Обоснование предложения	Инициация предложения	Анализ предложения ЦДЭ
1. Введение <b>обязательного страхования сделки</b> , если объект является единственным жильем продавца или покупателя	Необходимость защиты прав и интересов граждан, пострадавших в результате продажи жилья, совершенного под влиянием телефонных мошенников, в том числе, социально-уязвимых категорий граждан, а также борьба с такими мошенниками <sup>1</sup> .	Депутаты Государственной думы РФ Сергей Колунов и Илья Вольфсон <sup>2</sup> .	<p>⊕ Предлагаемый механизм титульного страхования подразумевает выплату страхового возмещения, которое позволит покрыть <b>ущерб покупателя</b> в случае признания сделки недействительной.</p> <p>⊖ Обязательное страхование создает <b>ощутимые издержки для участников оборота</b>, заключение договоров которых не связано с действиями мошенников и может быть обременительным в связи с отсутствием регулирования цен на такое страхование.</p>
2. Предложение об <b>обязательном привлечении юристов</b> , которые будут подтверждать правомерность совершаемой сделки.	Решение проблемы мошенничества в сфере недвижимости, связанной с «эффектом Долиной».	Председатель комитета Государственной думы РФ по финансовому рынку Анатолий Аксаков <sup>3</sup> .	<p>⊕ Вводится конкурентный механизм, который <b>не создает перекоса в пользу конкретных субъектов, сопровождающих сделку</b> (например, нотариусов или онлайн-сервисов).</p> <p>⊖ Распознавание воздействия мошенников не представляет из себя юридическую деятельность в чистом виде, в связи с чем не может быть возложена на любых юристов, которым требуется <b>определенная квалификация или опыт по сопровождению сделок с недвижимостью</b> и выявлению таких случаев.</p>
3. Введение <b>обязательной нотариальной формы сделок с недвижимостью с участием граждан или любых сделок по приобретению недвижимости</b> .	Необходимость защиты прав и интересов граждан, пострадавших в результате продажи жилья, совершенного под влиянием телефонных мошенников, в том числе, социально-уязвимых категорий граждан, защита добросовестных покупателей, а также борьба с такими мошенниками <sup>4</sup> .	Председатель комитета по госстроительству и законодательству Государственной думы РФ Павел Крашенинников <sup>5</sup> , депутаты Государственной думы РФ Сергей Колунов и Илья Вольфсон <sup>2</sup> , Результаты обсуждения в Общественной палате РФ <sup>6</sup> .	<p>⊕ Деятельность нотариусов институционализована (в том числе в части доступа к различным источникам информации), ответственность и цена за нотариальные действия регламентированы.</p> <p>⊖ Обязательная нотариальная форма сопровождается <b>дополнительными транзакционными издержками для граждан</b>, а также <b>риском сжатия вторичного рынка жилья</b> — как вследствие потенциального дефицита пропускной способности нотариата, так и из-за чувствительности спроса к изменению условий совершения сделок. Это, в свою очередь, может приводить к сопутствующим социально-экономическим и макроэкономическим эффектам, включая снижение потребления, инвестиций, сбережений, налоговых поступлений и доходности соседних сегментов. <a href="#">Подробнее &gt;</a></p>
Установление <b>льгот для лиц старше 65 лет в виде снижения тарифов на нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью</b> .	Предлагается вместе с обязательным нотариальным удостоверением договоров купли-продажи с участием граждан в контексте борьбы с телефонным мошенничеством и защиты от него граждан.	Председатель комитета по госстроительству и законодательству Государственной думы РФ Павел Крашенинников <sup>5</sup> ,	<p>⊕ Введение льгот для лиц старше 65 лет ограничивает имущественное бремя по совершению сделок для пожилых лиц, которые, как правило, живут на пенсионные накопления, что соответствует функциям социального государства.</p>

Содержание предложения	Обоснование предложения	Инициация предложения	Анализ предложения ЦДЭ
<p>Введение принципа <b>бесспорности нотариально удостоверенных сделок</b> (нотариально удостоверенная сделка может быть оспорена только в случае если нотариус допустил ошибку в рамках специальной процедуры обжалования) и введение <b>обязательной видеofиксации всего процесса</b>, в том числе путем придания им <b>повышенной доказательственной силы</b>.</p>	<p>Предлагается вместе с обязательным нотариальным удостоверением договоров купли-продажи. <b>Усиление защиты добросовестного покупателя</b> при оспаривании сделки в связи телефонным мошенничеством в отношении продавца.</p>	<p>Результаты обсуждения в Общественной палате РФ<sup>4</sup>, Председатель комитета по госстроительству и законодательству Государственной думы РФ Павел Крашенинников<sup>5</sup>,</p>	<p><b>+</b> Видеofиксация позволяет отразить <b>корректность совершения действий по нотариальному удостоверению договора</b>, а также снабдить суд <b>дополнительными доказательствами</b> для оценки волеизъявления продавца.</p> <p><b>-</b> Введение обязательной видеofиксации процесса заключения договора <b>не дает гарантии от признания сделки недействительной</b>, поскольку суд не связан таким доказательством;</p> <p>Повышенная доказательственная сила <b>противоречит процессуальному законодательству</b>, исходящего из принципа свободной оценки доказательств и предполагающего, что никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы (ч. 2 ст. 67 ГПК РФ).</p>
<p><b>Усиление ответственности нотариусов</b> путем повышения нижнего порога суммы индивидуального страхования нотариуса и закрепления в законодательстве о нотариате <b>отдельного порядка компенсации ущерба путем расширения перечня страховых случаев</b> с обозначением тех или иных лимитов возмещения <b>за счет нотариального сообщества</b>.</p>	<p>Предлагается вместе с обязательным нотариальным удостоверением договоров купли-продажи с участием граждан в контексте <b>борьбы с телефонным мошенничеством и защиты от него граждан с целью обеспечения полного возмещения ущерба в случае признания сделки недействительной в результате действий нотариуса</b>.</p>	<p>Результаты обсуждения в Общественной палате РФ<sup>8</sup></p>	<p><b>+</b> <b>Расширяется сфера действия страхового возмещения</b> ущерба на случай признания сделки недействительной.</p> <p><b>-</b> Механизм <b>не обеспечит гарантированную компенсацию имущественных потерь добросовестных покупателей</b>: выплата страхового возмещения возможна в случае привлечения нотариуса к ответственности, которая на практике встречается нечасто в связи со сложностями в установлении всех элементов состава (противоправность, причинно-следственная связь, вина, убытки). <a href="#">Подробнее &gt;</a></p>
<p>3. Закрепление возможности добровольного установления <b>«самозапрета»</b> на продажу недвижимости и механизма <b>«второй руки»</b> (привлечение родственника для продавца для подтверждения его намерений).</p>	<p>Решение проблемы <b>мошенничества в сфере недвижимости, связанной с «эффектом Долиной»</b>.</p>	<p>Результаты обсуждения в Общественной палате РФ<sup>8</sup>, депутат Государственной Думы РФ Светлана Разворотнева<sup>7</sup></p>	<p><b>+</b> Механизм «второй руки» за счет привлечения родственников позволяет выявить случаи, когда <b>у продавца не было разумных причин для продажи недвижимости</b>.</p> <p><b>-</b> Самозапрет представляется <b>неэффективным</b>, так как в случае телефонного мошенничества продавец самостоятельно заключает сделку, что позволит ему снять самозапрет перед этим, механизм «второй руки» может оказаться неэффективным в связи с тем, что продавцы <b>могут скрывать факт взаимодействия с мошенниками от родственников</b></p>
<p>4. Принятие <b>закона о риэлторской деятельности</b> с регламентацией деятельности риэлторов, определением их объема полномочий, ответственности, организационных форм (лицензирование или саморегулируемые организации).</p>	<p>Решение проблемы <b>мошенничества в сфере недвижимости, связанной с «эффектом Долиной»</b>.</p>	<p>Председатель комитета по госстроительству и законодательству Государственной думы РФ Павел Крашенинников<sup>5</sup>,</p>	<p><b>+</b> <b>Институционализация деятельности риэлторов, снижение сферы для их злоупотреблений</b>.</p> <p><b>-</b> Сам по себе закон о риэлторской деятельности <b>не позволит предотвращать мошенничество на рынке недвижимости</b>, поскольку риэлторы не обладают компетенцией и необходимым инструментарием по выявлению истинной воли сторон.</p>

Данные меры направлены на введение обязательных требований **на этапе перехода права собственности и уплаты покупной цены** и преимущественно связаны с идеей введения «периода охлаждения» и регламентации механизма уплаты покупной цены. Указанные меры направлены на превентивную защиту продавца от мошенничества до того, как он распорядится денежными средствами.

Содержание предложения	Обоснование предложения	Инициация предложения	Анализ предложения ЦДЭ
1. Введение <b>периода охлаждения</b> (например, 7 дней), в течение которого участники сделки принимают окончательное решение о платеже и продаже жилья.	Обеспечение продавцу недвижимости, находящегося под воздействием мошенников, гарантированной возможность в полном объеме понять значение своих действий и при необходимости отказаться от них, защита добросовестных участников рынка недвижимости <sup>9</sup> .	Законопроект № 1078594–8, Председатель комитета Государственной думы РФ по финансовому рынку Анатолий Аксаков <sup>3</sup>	<p>⊕ Снижение риска необдуманных действий по передаче денежных средств мошенникам.</p> <p>⊖ Период охлаждения не является надежной гарантией от воздействия мошенников, поскольку в течение его действия <b>продавец может не распознать их воздействие</b>, учитывая длительный характер последнего.</p>
2. <b>Увеличение срока государственной регистрации прав</b> применительно к договорам купли-продажи жилых помещений, собственниками которых являются лица пожилого возраста <sup>8</sup> .	Действующие сокращенные сроки регистрации затрудняют оперативное пресечение мошеннических действий в случае их выявления <sup>10</sup> .	Росреестр <sup>11</sup>	<p>⊕ Снижение риска необдуманных действий по передаче денежных средств мошенникам.</p> <p>⊖ Указанное предложение может <b>нарушать принцип равенства</b> всех перед законом и судом;</p> <p>Продавец <b>может не распознать воздействие</b> мошенников даже с учетом увеличенных сроков регистрации.</p>
3. <b>Запрет наличных расчетов</b> и денежных переводов средств на любой счет, кроме счета продавца.	Закрепление существующей в крупных банках практики с защиты добросовестных участников рынка недвижимости от мошенничества <sup>9</sup>	Законопроект № 1078594–8	<p>⊕ <b>Облегчение доказывания факта оплаты, увеличение отслеживаемости</b> оплаты в налоговых целях.</p> <p>⊖ <b>Ограничение свободы договора</b>;</p> <p>Не защищает от того, что <b>продавец снимет денежные средства со счета</b> или передаст их мошенникам.</p>
4. Введение процедуры «безопасной сделки»: размещение средств <b>на специальном счете / депозите</b> (вариант предложения: только при покупке жилья у пенсионеров)	Решение проблемы <b>мошенничества в сфере недвижимости, связанной с «эффектом Долиной»</b> . Защита от манипуляций, недобросовестных схем, обеспечение стабильности рынка <sup>12</sup>	Председатель комитета Государственной думы РФ по финансовому рынку Анатолий Аксаков <sup>13</sup> , Депутат Государственной думы РФ Леонид Слуцкий <sup>14</sup>	<p>⊕ <b>Снижение риска необдуманных действий</b> по передаче денежных средств мошенникам.</p> <p>⊖ <b>Увеличение транзакционных издержек</b> сторон в связи с необходимостью открытия счета и привлечения соответствующего посредника, обслуживавшего его;</p> <p>Продавец <b>может снять денежные средства со счета</b> по истечении срока нахождения на нем денежных средств и передать их мошенникам.</p>
5. <b>Разъяснение продавцу-пенсионеру</b> профильными службами в течение 30–дней <b>о всевозможных рисках</b> при удержании денежных средств на спецсчете.	Защита пенсионеров от манипуляций, недобросовестных схем, обеспечение стабильности рынка.	Депутат Государственной думы РФ Леонид Слуцкий <sup>14</sup>	<p>⊕ <b>Не создает имущественную нагрузку</b> на стороны договора.</p> <p>⊖ <b>Не дает однозначную гарантию</b> того, что продавец распознает <b>воздействие мошенников</b>, учитывая длительный характер их воздействия.</p>
6. Закрепление обязанности продавца предъявлять полученное от собственника иного жилого помещения <b>нотариально удостоверенное согласие о том, что ему есть где жить</b> .	Обеспечение надежной защиты добросовестных участников вторичного рынка недвижимости от мошенничества и недоразумений, а рынка от дезорганизации <sup>9</sup>	Законопроект № 1078594–8	<p>⊖ <b>Получение согласия о проживании</b> не является гарантией от оспаривания сделки.</p>

Данные меры направлены на регулирование вопросов судебного рассмотрения споров об оспаривании договоров купли-продажи, заключенных под влиянием мошенников, недействительными или исполнением решения суда об осуществлении двусторонней реституции. Указанные меры направлены на защиту оборота в лице покупателя и последующих приобретателей недвижимости путем снижения количества оспариваний или обеспечения возврата выплаченных в качестве покупной цены денежных средств.

Содержание предложения	Обоснование предложения	Инициация предложения	Анализ предложения ЦДЭ
1. Изменение в статью <b>179 ГК РФ</b> , которая бы предусматривала введение <b>презюпции добросовестности ответчика</b> и обязывала бы истца, заявляющего о недействительности сделки, совершенной под влиянием обмана со стороны третьих лиц, доказывать, что покупатель был или должен был быть в курсе обмана.	Устранение законодательного пробела при признании сделок недействительными с нарушением прав покупателей при оспаривании сделок по «случаю Долиной». Формирование единообразной судебной практики по оспариванию сделок, совершенных под влиянием третьих лиц <sup>15</sup>	Законопроект № 1124149–816 <sup>16</sup>	<p>⊖ Сделки под влиянием телефонных мошенников признаются недействительными не только по статье 179 ГК РФ, но и по статьям 177, 178 ГК РФ, которые зачастую применяются судами в совокупности <a href="#">Подробнее &gt;</a></p> <p>Предложенные подходы уже и так реализованы применительно к статье 179 ГК РФ.</p>
2. Синхронизация процесса аннулирования записи о праве собственности покупателя в реестре только <b>после полного возврата ему денежных средств</b> , в том числе с использованием депозита суда или банковского аккредитива.	Исправление дисбаланса существующей практики, при которой судебный пристав может потребовать погасить запись в реестре до фактического возврата денег, что ставит покупателя в заведомо уязвимое положение <sup>17</sup> .	Замруководителя Росреестра Алексей Бутовецкий <sup>18</sup> , депутаты Ярослав Нилов, Дмитрий Гусев <sup>19</sup> , Владимир Самокиш <sup>20</sup> , судья Верховного суда РФ Татьяна Вавиличева <sup>21</sup>	<p>⊕ Механизм решает проблему неисполнимости судебного решения в связи с отсутствием у продавца денежных средств, обеспечивая их возврат покупателю.</p> <p>⊖ Мера направлена на защиту оборота, но не защищает продавца от воздействия мошенников.</p>
<b>Залоговой статус недвижимости</b> (или статус обременения в виде невозможности распоряжаться недвижимостью) до полного возврата денежных средств покупателю.	Исправление дисбаланса существующей практики, при которой судебный пристав может потребовать погасить запись в реестре до фактического возврата денег, что ставит покупателя в заведомо уязвимое положение <sup>17</sup> .	Председатель комитета по госстроительству и законодательству Государственной думы РФ Павел Крашенинников <sup>22</sup> , судья Верховного суда РФ Татьяна Вавиличева <sup>21</sup> .	<p>⊕ Покупатель получает приоритет в банкротстве продавца в случае, если последний не сможет исполнить обязанность по возврату денежных средств в рамках реституции.</p> <p>⊖ Мера направлена на защиту оборота, но не защищает продавца от воздействия мошенников.</p>
3. Внесение изменений в статью 167 ГК РФ о том, что в случае признания сделки по отчуждению жилого помещения недействительной суд устанавливает <b>дату возврата такого жилого помещения не ранее даты возврата в полном объеме денежных средств</b> .	Повышение стабильности рынка недвижимости и доверия граждан к институту государственной регистрации прав <sup>23</sup> .	Депутаты Ярослав Нилов и Дмитрий Гусев <sup>19</sup>	<p>⊕ Механизм решает проблему неисполнимости судебного решения в связи с отсутствием у продавца денежных средств, обеспечивая их возврат покупателю или сохранению за ним жилья.</p> <p>⊖ Мера направлена на защиту оборота, но не защищает продавца от воздействия мошенников.</p>
4. Поручение судебным коллегиям подготовить <b>обзор судебной практики по рассмотрению дел об оспаривании сделок с недвижимостью</b> .	Обобщение и разъяснения судебной практики.	Председатель Верховного суда РФ Игорь Краснов <sup>24</sup>	⊕ Снижение правовой неопределенности при оспаривании сделки.

Содержание предложения	Обоснование предложения	Инициация предложения	Анализ предложения ЦДЭ
5. Создание <b>компенсационного фонда для покрытия убытков добросовестных</b> сторон и распространение на добросовестных покупателей недвижимости по оспоренной сделке действия статьи 68.1 закона 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» об <b>однократной компенсации за счет казны РФ</b> , от которых было истребовано жилое помещение в соответствии со статьей 302 ГК.	Усиление защиты добросовестных приобретателей на рынке недвижимости, стабилизация оборота <sup>25</sup> .	Результаты круглого стола в Государственной думе РФ <sup>26</sup>	<p>⊕ Покупатель сможет получить <b>гарантированную законом компенсацию</b> в случае лишения квартиры, а также невозможности продавца вернуть денежные средства</p> <p>⊖ Возложение <b>дополнительного бремени на бюджет и налогоплательщиков</b>.</p>

Представляется, что в рамках будущего регулирования **не следует фокусироваться на одном аспекте, игнорируя другой**. Ex-ante меры и меры, регламентирующие процедуру исполнения договора, в большей степени направлены на защиту продавца от воздействия мошенников, но не гарантируют, что сделка не будет оспорена в суде. В то же время ex-post меры направлены на защиту оборота от признания сделки недействительной или возврат покупателю покупной цены, но действуют, когда продавец уже перевел деньги мошенникам.


Регулирование требует **комплексного подхода и должно предлагать такие меры, которые направлены на решение следующих задач:**

- 1. Защита продавцов от мошеннического воздействия (превентивная защита).** Речь идет о предотвращении хищения денежных средств и совершения сделок подавленной воле продавца.
- 2. Защита стабильности гражданского оборота недвижимости.** Под этим понимается защита добросовестных приобретателей от последующего оспаривания сделок.

Как уже было отмечено выше, введение обязательного нотариального удостоверения всех сделок со вторичным жильём сопровождается широким спектром социально-экономических последствий, выходящих далеко за пределы самого рынка вторичной недвижимости и затрагивающих смежные отрасли — строительство, финансовый сектор, риелторскую деятельность и другие сегменты экономики. В этой связи в следующей части аналитического отчёта особое внимание уделяется системной диагностике указанных эффектов.


# /04


Обязательное  
нотариальное  
удостоверение  
сделок с  
недвижимостью и его  
влияние на рынок




Нотариальное удостоверение сделок купли-продажи недвижимости не является в мире общим правилом

## ДОБРОВОЛЬНОЕ НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ


- 

Добровольное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью установлено в России. 30 лет назад российский законодатель отказался от обязательного нотариального удостоверения таких сделок для сокращения расходов на проведение сделок с недвижимостью и ускорение оборота недвижимости, чем поставил Россию на путь сближения с другими странами, которые используют иные методы обеспечения безопасности сторон.
- 

Добровольное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью также характерно для других стран СНГ, например, Казахстана и Беларуси. В Казахстане сделки с недвижимостью могут не оформляться нотариально, однако заявление о регистрации перехода права собственности должно быть подано всеми сторонами сделки<sup>1</sup>. В Беларуси сделки граждан, на основании которых изменяется запись в реестре, должны быть удостоверены: однако такое удостоверение может произвести не только нотариус, но и регистратор<sup>2</sup>.
- 

В Китае сделки с недвижимостью не требуют обязательного нотариального удостоверения. Участие нотариата представлено ограничено: например, для удостоверения подлинности при оформлении миграционных документов, использования их зарубежом и т.д. Отсутствие широко распространённого обязательного нотариального участия при совершении сделок объясняется историческими и идеологическими причинами<sup>3</sup>.

## ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ


- 


Обязательность нотариального удостоверения договора купли-продажи недвижимости – это отличительная черта только западноевропейских правовых порядков (например, Германии<sup>4</sup>, Франции<sup>5</sup>, Италии<sup>6</sup>). Нотариат является традиционным институтом именно для европейского права, т.к. нотариат в Европе имеет многовековую историю<sup>7</sup>. Так, французский нотариат восходит к королю Людовику IX (1270 год)<sup>8</sup>, а германский – к императору Священной римской империи Максимилиану I (1512 год)<sup>9</sup>. Нотариальная традиция в Италии, ставшая образцом для континентально-европейского права, возникла во времена Римской республики<sup>10</sup>.


В европейских странах функции нотариуса имеют ярко выраженную публично-правовую окраску – он не только устанавливает волю сторон, но и ведёт сделку, контролируя её законность. Например, в Германии помимо традиционных функций удостоверения сделки продолжает сопровождать сделку после нотариального удостоверения: он получает согласия на продажу от лиц, имеющих право преимущественной покупки, направляет в реестр заявления о внесении предварительной отметки и о самом переходе права собственности, проверяет наступление условий платежа покупателя, контролирует уплату налога со сделки<sup>11</sup>; стороны должны предъявить нотариусу доказательства, что расчеты не осуществляются при помощи средств, запрещенных в сделках с недвижимостью по антиотмывочному законодательству<sup>12</sup>; если нотариус подозревает нарушение антиотмывочного или налогового законодательства, он обязан направить об этом уведомление уполномоченным органам<sup>13</sup>.

## ДРУГИЕ МЕХАНИЗМЫ

Нотариальное удостоверение купли-продажи недвижимости не свойственно странам, находящимся под влиянием common law. При отсутствии континентально-европейской нотариальной традиции правовые порядки склонны прибегать к альтернативным механизмам проверки сделок с недвижимостью:

- 

В Израиле на нормативном уровне предписывается совершать куплю-продажу недвижимости через другие процедуры (например, в Израиле для проведения сделки обязательно привлекать юриста<sup>14</sup>),
- 

В Великобритании для передачи права собственности на недвижимость принято обращаться к адвокатам (solicitor) сложилась деловая практика обращения к специалистам при совершении купли-продажи недвижимости или специалисту по оформлению передачи права (conveyancer), которые проведут сделку<sup>15</sup>;
- 

В США (на примере штата Калифорния) сложилась практика обращения компаниям по страхованию титула<sup>16</sup> и эскроу-агентом для проведения сделки<sup>17</sup>.

## Нотариальное удостоверение сделок: положительные стороны

Нотариат располагает реальными институциональными преимуществами, сформированными за годы его существования и нормативно-правового регулирования: квалификация нотариусов как юристов, подготовленная нормативная база и застрахованная ответственность.

### 1. ПУБЛИЧНЫЙ СТАТУС

Нотариат – это публичное образование, деятельность которого направлена на обеспечение защиты прав и законных интересов граждан путем совершения нотариальных действий от имени РФ<sup>18</sup>.

### 2. ГОТОВАЯ НОРМАТИВНАЯ БАЗА

Нотариальное удостоверение сделок – это механизм, для которого на данный момент уже разработаны правила проведения и созданы институциональные основы<sup>19</sup>.

### 3. КВАЛИФИКАЦИЯ НОТАРИУСОВ

Нотариусы имеют необходимый практический опыт для проведения удостоверения сделок, а их квалификация подтверждена при вступлении им в должность нотариуса по результатам сдачи квалификационного экзамена<sup>20</sup>.

### 4. УСТАНОВЛЕННЫ ТАРИФЫ

Стоимость услуг нотариусов ограничена установленными тарифами<sup>21</sup>.

### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ НОТАРИУСОВ ЗАСТРАХОВАНА

Возмещение вреда при привлечении нотариуса к ответственности происходит по остаточному (субсидиарному) принципу при недостаточности имущества из предшествующего источника за счет: страхового возмещения по договору страхования гражданской ответственности нотариуса, страхового возмещения по договору коллективного страхования гражданской ответственности нотариуса, заключенного нотариальной палатой, личного имущества нотариуса, средств компенсационного фонда Федеральной нотариальной палаты<sup>22</sup>.

### 6. ПРОВЕРКА ДЕЕСПОСОБНОСТИ ЛИЦА И ВЫЯВЛЕНИЕ ВОЛИ

Нотариусы могут проверять состояние дееспособности лица благодаря доступу к ЕГРН и «Единой централизованной цифровой платформе в социальной сфере»<sup>23</sup>.

### 7. НОТАРИУС ИММЕЕТ ДОСТУП К РАЗЛИЧНЫМ ИНФОРМАЦИОННЫМ СИСТЕМАМ (ИС)

Нотариусы имеют доступ к Единой информационной системе нотариата<sup>24</sup>, Единой централизованной цифровой платформе в социальной сфере. Единую государственную реестру записей актов гражданского состояния<sup>25</sup>, а также к государственной информационной системе миграционного учета и базовому государственному информационному ресурсу регистрационного учета граждан<sup>26</sup>. Единой системе идентификации и аутентификации физических лиц с использованием биометрических персональных данных<sup>27</sup>.

## Нотариальное удостоверение сделок: отрицательные стороны

Несмотря на институциональные преимущества нотариата, нотариальное удостоверение сделок имеет и отрицательные стороны и последствия

### 1. ОТСУТСТВИЕ РЕГЛАМЕНТИРОВАННОЙ ПРОЦЕДУРЫ ПО ВЫЯВЛЕНИЮ ИСТИННОЙ ВОЛИ СТОРОНЫ ДОГОВОРА

Действующее регулирование наделяет нотариуса широким спектром возможностей по проверке личности сторон, обращению в информационные реестры, проведению беседы с клиентом, однако в силу отсутствия регламентированной процедуры по выявлению истинной воли стороны договора нотариусы не всегда способны распознать воздействие третьих лиц на решение продавца совершить сделку. [Подробнее >](#)

### 2. НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ НЕ СОКРАЩАЕТ РИСК ОСПАРИВАНИЯ СДЕЛКИ В СУДЕ

Законодательством не придает нотариальному удостоверению договора повышенную доказательственную силу. В спорах о признании недействительными договоров купли-продажи жилья участие нотариуса также не защищает от оспаривания сделки в 60% случаев подробнее – нотариальное удостоверение не сокращает риск оспаривания сделки в суде. [Подробнее >](#)

### 3. СЛОЖНОСТИ ПРИВЛЕЧЕНИЯ НОТАРИУСА К ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Гражданско-правовая ответственность нотариуса требует установления в судебном порядке всех 4 элементов состава (противоправность, вина, причинно-следственной связь, факт возникновения убытков), что приводит в 74% случаев приводит к недоказанности оснований для взыскания убытков. В оставшихся 26% случаев иски удовлетворяются, однако размер присуждения в среднем составляет 2,7 млн рублей, что не всегда позволяет покрыть потери, связанные с утратой жилья (в т.ч. разницу в росте стоимости, ремонтные расходы и пр.). [Подробнее >](#)

### 4. РИСК ЭКОНОМИЧЕСКОЙ НЕЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ: ИЗДЕРЖКИ ПРИ ВВЕДЕНИИ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО НОТАРИАТА ДЛЯ ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ ПРЕВЫШАЮТ МАСШТАБ ПРОБЛЕМЫ

При объёме вторичного рынка 1,6 млн сделок (по данным Росреестра, 2025 год) совокупная нагрузка на население при условии введения обязательного нотариата для всех сделок со вторичным жильем оценивается в 49,5 млрд рублей. Однако оценочный совокупный ущерб составляет порядка 4 млрд рублей. [Подробнее >](#)

### 5. РИСК УСИЛЕНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО НЕРАВЕНСТВА

Введение обязательного нотариального удостоверение (ОНУ) сделок с вторичным жильем формирует непропорционально высокую нагрузку на регионы с низким уровнем доходов и низкой стоимостью жилья, усиливая межрегиональные социально-экономические диспропорции. Солидарны с этим и представители нотариата, отмечая, что не все сделки требуют нотариального удостоверения, а при распространении правил на всех нотариат рискует стать «льготой для богатых и барьером для остальных». [Подробнее >](#)

### 6. РИСК ДЕФИЦИТА ИНФРАСТРУКТУРНОЙ ЕМКОСТИ НОТАРИАТА ПРИ ЕГО ОБЯЗАТЕЛЬНОМ УЧАСТИИ

Введение ОНУ сделок с вторичным жильем приведет к концентрации всего потока сделок в одном канале, который уже функционирует при высокой загрузке – около 95% от доступной мощности (что в том числе подтверждается самим нотариатом). Соответственно, по консервативным оценкам выявленный дефицит мощности нотариата может привести к тому, что около 447 тыс. сделок (или более четверти текущего объема рынка) не будут реализованы в течение года. Кроме того, нотариусы отмечают риск возникновения ошибок и организационных издержек из-за роста нагрузки. [Подробнее >](#)

### 7. РИСК СЖАТИЯ ВТОРИЧНОГО РЫНКА ИЗ-ЗА ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТИ СПРОСА К ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМ ИЗДЕРЖКАМ И СТРОГИМ ПРАВИЛАМ, ОГРАНИЧИВАЮЩИМ ВЫБОР УСЛОВИЙ СОПРОВОЖДЕНИЯ СДЕЛКИ

Введение ОНУ по рыночной стоимости (30 тыс. рублей) способно привести к изменению потребительского поведения: более половины покупателей (66%) отмечают, что в таком случае либо переориентировались бы на первичный рынок жилья, либо отказались бы от сделки на неопределенный период. При этом переориентация спроса на первичный рынок будет ограничиваться доступностью объектов, условиями ипотечного кредитования и иными рыночными факторами. [Подробнее >](#)

### 8. РИСК СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ И МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ НЕГАТИВНЫХ ЭФФЕКТОВ

Сокращения числа сделок с вторичным жильем (по любым перечисленным выше причинам) формирует риск недополученных доходов населения и приводит к риску сокращения потребления (вкл. отечественных товаров), инвестиций (например, покупка нового жилья), сбережений. Кроме того, возникает риск снижения доходов смежных отраслей (строительство, финансовый сектор, риелторские услуги и др.). По результатам моделирования, выявленное сокращение числа сделок может привести к снижению ВВП на 1 041 млрд рублей за расчетный период (0,49% ВВП). [Подробнее >](#)

Отсутствие стандартизированной процедуры выявления истинной воли сторон договора и ограниченность инструментов нотариуса создают риск невыявления случаев мошеннического воздействия, что может приводить к признанию сделок недействительными и росту правовых рисков на рынке

Несмотря на то, что нотариус в процессе удостоверения договоров купли-продажи недвижимости проверяет и устанавливает личность сторон посредством документа, удостоверяющего личность<sup>28</sup>, их дееспособность согласно сведениям ЕГРН и ГИС "Единая централизованная цифровая платформа в социальной сфере"<sup>29</sup>, информацию об объекте недвижимости из ЕГРН, документов, на основании которых возникло право, документов, подтверждающих принадлежность имущества, документов о зарегистрированных лицах, заверений об обстоятельствах<sup>30</sup>, проведение соответствующих действий не может служить надежным способом определения истинной воли стороны договора, в том числе определения нахождения продавца недвижимости под воздействием третьих лиц.

### СЛОЖНОСТЬ В УСТАНОВЛЕНИИ ИСТИННОЙ ВОЛИ ОТСУТСТВИЕ ЕДИНОГО УТВЕРЖДЕННОГО СТАНДАРТА ПО ВЫЯВЛЕНИЮ ИСТИННОЙ ВОЛИ, В ТОМ ЧИСЛЕ РЕГЛАМЕНТА ВЫЯВЛЕНИЯ МОШЕННИЧЕСКОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ, ОТМЕЧАЮТ САМИ НОТАРИУСЫ

В ходе проведенных интервью нотариусы отмечают, что проверяют волю сторон и устанавливают их дееспособность, однако с осторожностью относятся именно к проверке истинной воли и к своей способности выявлять на ранних этапах случаи влияния мошенников. По их словам, такая проверка во многом строится на беседе, опыте и "насмотренности", а не на едином стандартизированном протоколе.

**Специализированный регламент выявления мошеннического воздействия фактически отсутствует, и подход остается на усмотрение конкретного нотариуса.**

Важно отметить, что опытные нотариусы, особенно имеющие большой практический опыт и опыт участия в оспариваемых сделках, скептически оценивают эффективность действующих процедур и отмечают, что существующие механизмы проверки не позволяют в полной мере выявлять мошенническое воздействие.

### СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА ДЕМОНИСТРИРУЕТ, ЧТО НОТАРИУСЫ НЕ ВСЕГДА СПОСОБНЫ ВЫЯВИТЬ ИСТИННУЮ ВОЛЮ ЛИЦА ИЗ-ЗА СИЛЬНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ МОШЕННИКОВ

Как демонстрирует судебная практика (анализ 298 дел за 2023-2026 гг.), необходимость выяснения действительной воли продавцов, находящихся под влиянием мошенников, осложняется тем, что они, как правило, получают и следуют указаниям не сообщать или сообщать ложные сведения относительно обстоятельств заключения договора (в частности, о переезде в другой город или о необходимости в срочном получении денежных средств). Продавцы не раскрывают факт их нахождения под влиянием третьих лиц, даже если при заключении договора им прямо задается вопрос об этом<sup>31</sup>.

В **48** из **298** споров о признании недействительными договоров купли-продажи жилья в связи с телефонным мошенничеством соответствующий договор был удостоверен **нотариусами**, которые **не смогли выявить нахождение продавца под воздействием мошенников**.

Судебная практика в таких спорах демонстрирует, что имеющихся у нотариуса инструментов недостаточно для выявления истинной воли продавца:

- «[Продавец] на вопрос о целях обращения в нотариальную контору спокойно и без колебаний рассказала, что планирует продать свою квартиру в адрес в связи с приобретением альтернативного жилого помещения ...при удостоверении договора купли-продажи квартиры у нотариуса не возникло ни малейших сомнений в реальности указанной сделки и понимания [продавцом] последствий своих действий» (Решение Хамовнического районного суда города Москвы от 08.12.2025 по делу N 2-2115/2025).
- «В присутствии врио нотариуса [продавец] заявил, что заверяет и гарантирует, что он полностью дееспособен и вправе заключать и исполнять договор, что не состоит на учете в психиатрическом и наркологическом диспансерах, что договор купли-продажи квартиры не является для него сделкой, совершенной под влиянием существенного заблуждения, обмана, насилия, угрозы» (Решение Кузьминского районного суда города Москвы от 15.10.2025 по делу N 2-789/2025).

### НОТАРИУСЫ ОГРАНИЧЕНЫ В ОБЪЕМЕ ИНФОРМАЦИИ, КОТОРУЮ ОНИ МОГУТ ПРОВЕРЯТЬ

Во-первых, нотариусы не имеют доступ к кредитной истории лиц для выявления потенциальных рисков банкротства.

Во-вторых, нотариусам недоступна база данных ЦБ о случаях и попытках осуществления переводов денежных средств без добровольного согласия клиента и у них отсутствуют иные способы отследить ранее совершенные переводы денежных средств.

## Отсутствие снижения риска оспаривания сделок при нотариальном удостоверении

Нотариальное удостоверение сделок не снижает риск их оспаривания в суде и не обеспечивает дополнительной защиты от признания недействительными

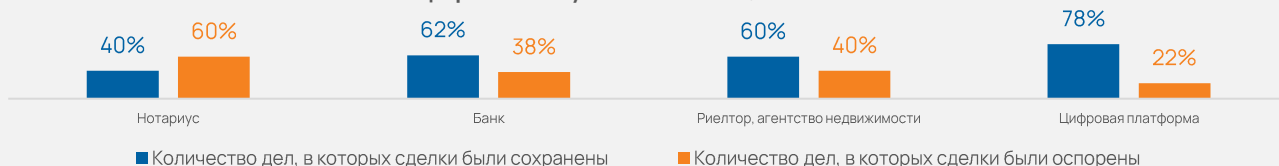
Несмотря на то, что нотариусы проверяют дееспособность лиц, лично контактируют со сторонами сделки, нотариусы, как показано ранее, не всегда способны распознать мошенническое воздействие на лиц, таким образом сделки, заключенные через нотариуса, также имеют тенденцию оспариваться в суде. При этом нотариальное удостоверение не является «гарантом» того, что сделка не будет признана недействительной.

### ЗАКОН И СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА ДЕМОНСТРИРУЮТ, ЧТО НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ НЕ ЗАЩИЩАЕТ СДЕЛКИ ОТ ОСПАРИВАНИЯ

За 2023-2026 (на 30 марта) гг. было проанализировано 298 дел судебных актов, в которых разрешался вопрос о признании недействительным договора купли-продажи недвижимости, заключенного под влиянием телефонных мошенников. В изученных делах договоры часто сопровождалась третьими лицами - нотариусами (48 дел), банками (в рамках ипотечного кредитования и выдачи аккредитива – 74 дела), риелторами и агентствами недвижимости (185 дел), цифровыми платформами и онлайн-сервисами по поиску недвижимости (Домклик, Метр Квадратный) (41 дело).

Наименьшую результативность – сохранение сделки действительной – показало сопровождение сделок нотариусами: договоры, заключенные с участием нотариусов, не были оспорены лишь в **40%** случаев (19 из 48 дел). Банки и риелторы, включая агентства недвижимости, показали более лучший результат: при сопровождении сделок банками (выдача кредитов, оформление аккредитивов) и риелторами (агентствами недвижимости) договоры были сохранены в **62%** (46 из 74 дел) и **60%** (111 из 185 дел) случаев соответственно. Наилучший результат продемонстрировали цифровые платформы и онлайн-сервисы по поиску недвижимости, при сопровождении которыми сделки были сохранены в **78%** случаев (32 из 41 дела).

Успешность сопровождения сделок нотариусами, банками, риелторами и цифровыми платформами в судебных делах, 2023-2026 гг.



В целом закон не связывает с нотариальным удостоверением сделки какой-либо особой силы сделки или дополнительные гарантии от её оспаривания<sup>32</sup>. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы<sup>33</sup>.

Например, суды указывают:

- «сама по себе проверка дееспособности истца при нотариальном удостоверении не исключает нахождения истца в таком состоянии, когда он не был способен понимать значения своих действий и руководить ими» (Решение Ленинского районного суда города Оренбурга от 06.02.2012 по делу N 2-97/2012 (2-5153/2011;) -М-4961/11);
- «поэтому само по себе удостоверение нотариусом сделки не исключает того, что истец заблуждается относительно природы сделки» (Решение Нижегородского районного суда города Нижнего Новгорода от 27.11.2025 N 2-3631/2025 -М-233/2025);
- «довод ответчика о том, что состояние истца и его воля были проверены нотариусом при удостоверении сделки, также не означает, что при ее совершении [истец] с пороком воли не действовала» (Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 14.03.2024 N 33-7152/2024).

Только в одном из дел по оспариванию заключенных под влиянием мошенников договоров купли-продажи жилья суд отказал в удовлетворении требований о его признании недействительным, приведя в качестве обоснования тот факт, что он был удостоверен нотариусом (Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 13.06.2024 N 88-13821/2024).

Таким образом, при подобном оспаривании договоров нотариальное удостоверение, как правило, не имеет повышенной доказательственной силы. Придание законом факту нотариальной проверки повышенной доказательственной силы в несовместимо с принципом свободы оценки доказательств, который закреплен в процессуальном законодательстве<sup>34</sup>.

Признавая сделку недействительной на основании ст. 177 ГК РФ, суды руководствуются исключительно результатами судебной экспертизы (психологической, психиатрической)<sup>35</sup>. При этом у нотариуса нет достаточных механизмов, чтобы нивелировать этот риск на этапе заключения договора (например, принудительно направив сторону на экспертизу). Нотариус в этом случае может лишь отказать в удостоверении договора<sup>36</sup>, что также подтверждают нотариусы:

- «[Нотариус экспертизу] предложить может, но обязательно, конечно, не может направить... Если вот вынесли бы такие изменения, я думаю, это помогло бы в дальнейшем от мошеннических действий каких-то там оградить.» (Челябинск)
- «Мы так заставить не можем. Бывают родственники, они приносят, если им нужно, чтобы доказать, что он недееспособен, ... мы это фиксируем» (Новосибирск).

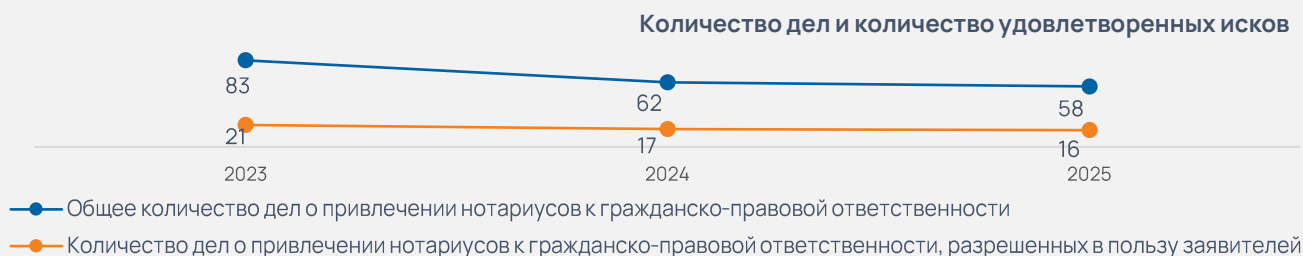
## Ограниченная возможность привлечения нотариусов к гражданско-правовой ответственности

Участникам оборота сложно добиться возмещения убытков, вызванных совершением нотариальных действий, в связи с трудностями в установлении полного состава ответственности нотариусов и низкими размерами компенсации, что снижает эффективность данного механизма защиты прав участников рынка.

### СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА И САМИ НОТАРИУСЫ ДЕМОНСТРИРУЮТ, ЧТО НОТАРИУСЫ, КАК ПРАВИЛО, НЕ ПРИВЛЕКАЮТСЯ К ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Согласно судебной практике за 2023–2026 годы, посвященной гражданско-правовой ответственности нотариусов (213 дел), доля удовлетворенных исков остается и составляет около **26%** (55 дел из 213). В ходе проведения интервью установлено, что у большинства опрошенных нотариусов не было случаев привлечения их к ответственности.

Проблемы с привлечением нотариусов к ответственности обусловлены сложностью установления полного состава ответственности, который требует наличия всех 4 элементов (**противоправности, причинно-следственной связи, вины и факта возникновения убытков**).



### НИЗКИЕ РАЗМЕРЫ ВЫПЛАТ ПРИ ПРИВЛЕЧЕНИИ К ОТВЕТСТВЕННОСТИ

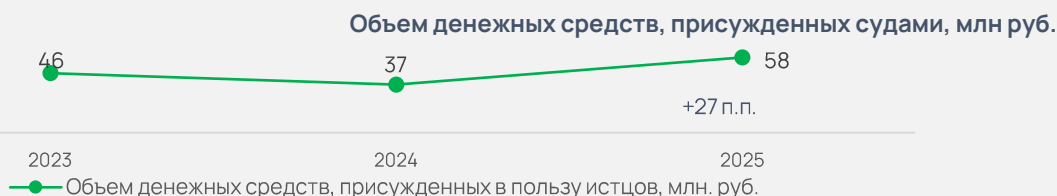
При привлечении нотариусов к ответственности, как правило, отвечают страховые организации: в **96%** случаев (53 из 55 разрешенных в пользу истцов судебных актов) убытки были взысканы со **страховых компаний**. Минимальный размер страхового покрытия для удостоверения сделок с недвижимостью составляет **5 млн рублей**<sup>37</sup>.

При этом лишь в **4%** случаев (2 из 55 разрешенных в пользу истцов судебных актов) к возмещению убытков был присужден **сам нотариус**<sup>38</sup>. Выплаты из **Компенсационного фонда практически не встречаются**: созданный в 2015 году фонд произвел первую выплату только в 2024 году<sup>39</sup>.

В ходе интервью нотариусы рассказали об единичных случаях привлечения к ответственности, которая **была покрыта за счет страхования**:

- «По страхованию было такое... квартира... выгорела... [Страхование] покрыло. Там вышло [5,8 млн]».
- «Обязательно нужно увеличивать страховую стоимость. Страхование нотариусов. То есть там с 10 миллионов до... 25 миллионов».

Суммарный объем компенсаций по решениям судов в пользу заявителей в 2023–2026 гг. не имеет устойчивой динамики и составляет 144,4 млн рублей (46 млн — в 2023 году, 37 млн — в 2024 году, 58,5 млн — в 2025 году и 2,9 млн — в 2026 году по состоянию на 30 марта). Средний размер присуждаемых убытков составил **2,7 млн рублей** — не всегда полный размер вреда покрывается возмещением (например, расходы на ремонт, разницу в росте стоимости). Три наиболее значительные суммы присуждения, которые были выявлены, составляли 7,3 млн, 7,3 млн и 6,8 млн рублей<sup>40</sup>.



Сложности в привлечении нотариусов к гражданско-правовой ответственности и незначительные размеры выплат свидетельствуют о том, что указанных механизмов будет недостаточно для компенсации убытков клиента, вызванных признанием недействительной сделки с жильем. На этом фоне альтернативные механизмы цифровых платформ (Сделка с гарантией от Домклик, Метр Квадратный от ВТБ), которые в рамках своих программ предлагают предоставление гарантии на случай утраты приобретенного жилья, предоставляют гражданам **большую компенсационную защиту**, демонстрируя более высокую предсказуемость и доступность для потребителя: **выплаты по ним производятся независимо от вины исполнителя, не требуется доказывание сложного состава гражданско-правовой ответственности, размер их покрытия достигает 50 млн рублей**<sup>41</sup>.

## Риск экономической нецелесообразности введения обязательного нотариата (1/2)

Введение обязательного нотариата сопровождается дополнительными издержками для граждан, которые существенно превышают оценочный масштаб проблемы - объем возможного ущерба из-за риска мошенничества

Введение обязательного нотариального удостоверения всех сделок вторичного рынка может формировать совокупные транзакционные издержки, превышающие масштаб предотвращаемого ущерба от мошенничества, поэтому мы считаем **важным оценить соразмерность такой с оценочным объемом возможного ущерба из-за риска мошенничества.**

### Результат сопоставления потенциальных дополнительных издержек для рынка при введении обязательного нотариата с оценочным объемом ущерба из-за риска мошенничества:

Как было отмечено ранее, оценочное число оспариваний по статьям 177-179 ГК РФ (по данным справочно-правовой системы Caselook) за 2025 год составляет 747 дел (или 0,047% рынка вторичного жилья). При средней стоимости объекта на вторичном рынке 5 364 139 рублей оценочный совокупный ущерб составляет порядка 4 млрд рублей.

Стоимость введения обязательного нотариального удостоверения сделок для населения будет определяться нотариальными тарифами и сопутствующими расходами. С учетом средних чеков сделок на вторичном рынке жилья в регионах России средняя стоимость нотариального удостоверения одной сделки в настоящее время оценивается примерно в 30,3 тыс. рублей (детализированные расчеты по регионам представлены в Приложении). В структуре данной суммы:

- федеральный тариф (0,5% от суммы сделки с максимальным порогом в 20 тыс.рублей) в среднем по России составляет около 17,8 тыс. рублей;
- региональный тариф — в среднем по России составляет около 12,5 тыс. рублей.

Отметим, что полученные оценки были дополнительно верифицированы в ходе консультаций с представителями нотариального сообщества и в целом соответствуют фактической средней стоимости нотариального удостоверения сделок на вторичном рынке жилья.

Таким образом, при объеме вторичного рынка 1,6 млн сделок (по данным Росреестра, 2025 год) **совокупная нагрузка на население при условии введения обязательного нотариата для всех сделок со вторичным жильем оценивается в 49,5 млрд рублей.**



Стресс-тест: В силу того, что по различным данным в СМИ возникают различные оценки числа мошеннических эпизодов, то для дополнительной проверки мы вводим стресс-тест: есликратно (в 4 раза) увеличить количество рискованных случаев на рынке вторичного жилья – до 3 тыс. эпизодов (что составит 0,2% от общего числа сделок, при том, что международные оценки обычно не превышают 0,1%), то потенциальный ущерб в таком сценарии достигнет ~16 млрд рублей. **Даже при таком завышенном допущении совокупные расходы населения на обязательный нотариат будут превышать потенциальный ущерб в 3 раза.**

### Оценка потенциальных дополнительных издержек для рынка при введении обязательного нотариата и объема ущерба из-за риска мошенничества



Оценочный объем ущерба от риска мошенничества, млн рублей (база Росреестр, 2025 г.)

Потенциальные расходы населения на услуги нотариуса, млн рублей (база Росреестр, 2025 г.)

Таким образом, **издержки регулирования существенно превышают оценочный масштаб проблемы, что свидетельствует о риске низкой экономической эффективности предлагаемой меры в её универсальном (все сделки с вторичным жильем) и обязательном формате.**

## Риск экономической нецелесообразности введения обязательного нотариата (1/2)

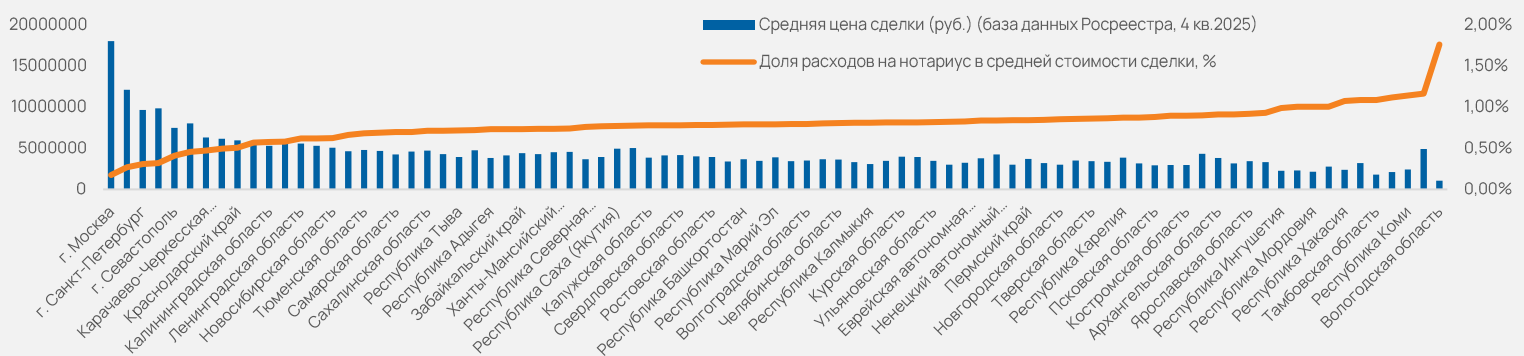
Введение обязательного нотариального удостоверения сделок сопровождается дополнительными издержками для граждан, что также приводит к риску усиления социально-экономического неравенства

Введение обязательного нотариального удостоверения сделок может формировать регрессивную нагрузку на рынок жилья, так как нагрузка в относительном выражении с высокой вероятностью будет распределяться неравномерно, поскольку нотариальное удостоверение формирует фиксированный коридор транзакционные издержки (~ 30 тыс. руб. на сделку в среднем по РФ), которые: 1) не зависят от уровня дохода домохозяйства, 2) слабо зависят от стоимости объекта (из-за «потолка» федерального тарифа); 3) взимаются вне зависимости от степени риска сделки. В связи с этим **мы считаем важным провести проверку на регрессивную нагрузку.**

**Результат соотнесение расходов на нотариусе с такими метриками как 1) средняя стоимость жилья на вторичном рынке в различных регионах, 2) среднедушевыми доходами россиян в различных регионах**

Выявлены выраженные межрегиональные диспропорции: относительная нагрузка нотариальных расходов имеет обратную зависимость от стоимости жилья и максимальна в регионах с низким уровнем цен на вторичном рынке. Доля нотариальных расходов от средней цены сделки варьируется от 0,17% в г. Москве (за счёт высокого среднего чека сделки) до 1,8% в Вологодской области (за счёт низкого среднего чека сделки и высокой стоимости нотариата). Таким образом, межрегиональный разрыв достигает 10-ти кратного уровня.

Доля нотариальных расходов в структуре средней стоимости сделки по регионам РФ



Выявлены выраженные межрегиональные диспропорции: относительная нагрузка нотариальных расходов имеет обратную зависимость от уровня среднемесячных доходов населения и максимальна в регионах с низким уровнем материального обеспечения. Диапазон различий составляет от 19% среднемесячного дохода (в г. Москва) до 85% (в Карачаево-Черкесской Республике, где нотариальные расходы практически полностью соответствуют среднемесячному доходу). Таким образом, межрегиональная дифференциация достигает почти 5-ти кратного разрыва.

Данный вывод подтверждается и результатами экспертных интервью с нотариусами – выявлено солидарное мнение о том, что «тариф обязательной сделки – льгота для богатых и барьер для остальных». Соответственно, нотариусы отмечают, что по их мнению не все сделки требуют нотариального удостоверения: есть простые сделки, где обязательная форма создаст лишнюю стоимость и задержки.

Доля нотариальных расходов в структуре среднедушевых доходов россиян по регионам РФ



Таким образом, **введение обязательного нотариального удостоверение сделок формирует непропорционально высокую нагрузку на регионы с низким уровнем доходов и низкой стоимостью жилья, усиливая межрегиональные социально-экономические диспропорции. Солидарны с этим выводом и представители нотариата, отмечая, что не все сделки требуют нотариального удостоверения.**

## Риск дефицита инфраструктурной емкости нотариата при его обязательном участии

Введение обязательного нотариального удостоверения всех сделок на вторичном рынке жилья создает риск дефицита инфраструктурной емкости нотариата, что может привести к сжатию рынка и сопутствующим негативным эффектам.

В настоящее время рынок использует три канала сопровождения сделок с недвижимостью: простая письменная форма (ППФ), онлайн-сервисы и нотариальное удостоверение. Однако, **введение обязательного нотариального удостоверения** для сделок купли-продажи вторичного жилья **приведёт к концентрации всего соответствующего объёма сделок (1,6 млн по итогам 2025 г.) в одном канале**. В этой связи **требуется оценка достаточности** кадровых, организационных и инфраструктурных **мощностей нотариальной системы** Российской Федерации для обработки данного **объёма без негативного влияния** на сроки и доступность иных услуг, а также на развитие вторичного рынка жилья.

По оценкам нотариусов их текущая загрузка составляет почти 100%:

- «Я бы оценил загрузку в 100%, потому что полный день всегда, иногда небольшие переработки бывают» (Ростов-на-Дону)
- «Запись идет на две недели вперед» (Москва)
- «Это не очень хорошая новость (про введение ОНУ). Запись уйдёт на месяцы, вторичка затормозит очень сильно. Кадров тоже не хватает»
- «Это прям коллапс будет. Нотариусов стало меньше, а нагрузка возрастает»

### Результат оценки текущей и потенциальной инфраструктурной загрузки нотариата

Данный вывод подтверждается и нашими оценками через моделирование загрузки: общее число нотариальных действий за 2025 год – 43 505 097 действий (Сведения о нотариате в РФ по форме №5-1, Сборник по Минюсту России). Для более корректной оценки инфраструктурной емкости используется группировка действий по уровню трудоемкости (по консервативной логике).

Уровень 1 – низкая трудоемкость (короткие, массовые, шаблонные действия), например:

- засвидетельствованных копий документов и выписок из них – 5,7 млн
- по свидетельствованию подлинностей подписей – 7,7 млн
- совершенных исполнительных надписей – 2,5 млн
- иных удостоверенных односторонних сделок (согласий, обязательств, поручительств) – 3 млн (для консервативной оценки отнесены в категорию простых действий)
- др.

Итого ориентировочная оценка доли таких сделок – около 65% (или ≈ 28,3 млн)  
Средняя длительность: 15 мин

Уровень 2 – средняя трудоемкость (несколько участников, возможны регистрационные действия/правовые проверки), например:

- выданных свидетельств о праве на наследство – 4,04 млн
  - удостоверение завещаний – 603 тыс.
  - нотариальные действия в рамках семейного законодательства – 843 тыс.
- др.

Итого ориентировочная оценка доли таких сделок – около 30% (или ≈ 13 млн)  
Средняя длительность: 30 мин

Уровень 3 – высокая трудоемкость (сложные сделки, чаще с недвижимостью и корпоративные), например,

- удостоверенных договоров об отчуждении имущества – жилые помещения – 693 311
- удостоверенных договоров об отчуждении имущества – земельные участки с/без строений – 329 652
- удостоверенных договоров об отчуждении имущества – строения и нежилые помещения – 48 371
- др.

Итого ориентировочная оценка доли таких сделок – около 5% (или ≈ 2,2 млн)  
Средняя длительность: 60 мин

**Средняя длительность одного действия – 22 минуты**  
(консервативная оценка для исключения риска преувеличения текущей загрузки нотариата)

Текущая загрузка нотариусов: **95%**  
(15 мин \* 28,3 млн + 30 мин \* 13 млн + 60 мин \* 2,2 млн) / 8 442 \* 1972 часов \* 60 мин

Потенциальная загрузка нотариусов: **+ 8 п. п. → более 100%**  
при распространении обязательного нотариального удостоверения на все сделки вторичного рынка жилья (+ 1,3 млн сделок, которые сейчас реализуются без участия нотариата)



Таким образом, обязательное нотариальное удостоверение сделок может привести к инфраструктурным ограничениям на рынке жилья. **По консервативным оценкам, при текущем уровне загрузки нотариального сегмента, уже достигающем около 95%, дефицит его пропускной способности способен привести к тому, что порядка 447 тыс. сделок (что составляет более четверти рынка вторичного жилья) не будут реализованы в течение года.**

Кроме того, нотариусы выражают обеспокоенность за: 1) качество оказываемых услуг, так как **«большинство действий будет на автоматизме делаться, и из этого можно что-то пропустить»** и 2) издержки для поиска новых сотрудников и их обучение. Это указывает на **ограниченную институциональную емкость нотариальной системы**: введение обязательного нотариального удостоверения сделок потребует расширения кадрового ресурса и будет сопровождаться дополнительными организационными и финансовыми издержками. При этом **в период адаптации и «донастройки» системы выявлено существенное сокращение числа сделок.**

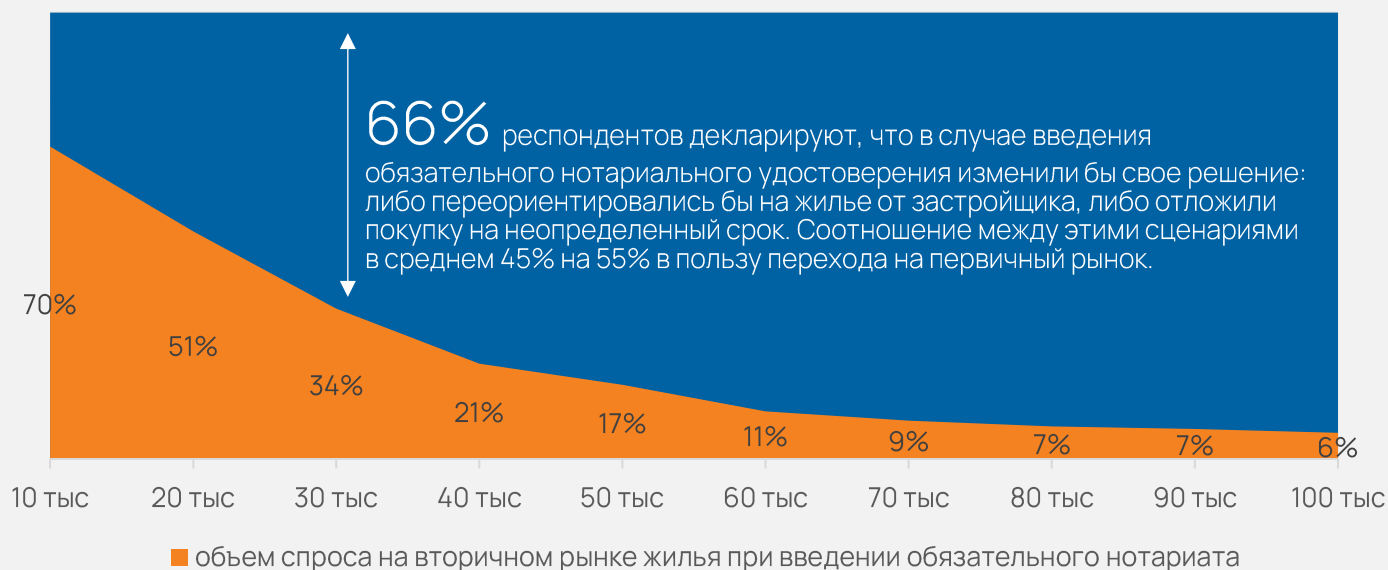
## Сжатие вторичного рынка на фоне чувствительности спроса к условию обязательного нотариата

Несмотря на положительные оценки инфраструктуры сопровождения сделок, исследование выявило высокую чувствительность покупателей вторичного жилья к дополнительным обязательным условиям и транзакционным издержкам сделки.

Ранее мы уже отмечали, что устойчивость текущей инфраструктуры сопровождения сделок и высокий уровень доверия к ней граждан во многом обусловлен существованием распределенной модели сервисов, в которой функции проверки, сопровождения и защиты сделки реализуются одновременно несколькими участниками рынка, причем выбор о привлечении участников находится «в ядре» сделки, в частности на стороне покупателя/продавца.

Данный вывод подтверждают и усиливают данные, полученные по результатам количественного исследования: так, несмотря на положительные оценки существующей инфраструктуры сопровождения сделок, введение обязательного нотариального удостоверения способно привести к изменению потребительского поведения: не менее 30% покупателей (при условии стоимости нотариального удостоверения менее 30 тыс. рублей) отмечают, что в таком случае либо переориентировались бы на первичный рынок жилья, либо отказались бы от сделки из-за дополнительных затрат и прочих причин.

Чувствительность спроса к введению обязательного нотариата: доля тех, кто при введении данного условия в 2025 году совершил бы сделку без каких-либо изменений (при различной стоимости нотариата)



Важно отметить, что выявленные настроения характерны не только для сценария введения обязательного нотариального удостоверения. Результаты исследования показывают, что **высокая чувствительность покупателей возникает в целом при введении любого строгого обязательного правила, ограничивающего выбор модели сопровождения сделки. Независимо от того, идет ли речь о нотариате, банках или иных инфраструктурных участниках, закрепление единственного обязательного канала сопровождения сделки сопровождается ухудшением потребительских настроений, снижением гибкости выбора и риском сокращения числа сделок на вторичном рынке жилья (в среднем на 63%).**

Таким образом, **риск сокращения рынка вторичного жилья связан не только с ограниченной пропускной способностью нотариальной инфраструктуры (подробнее представлено выше), но и с изменением потребительского поведения вследствие ограничения выбора модели сопровождения сделки и роста обязательных издержек.** При этом возможности переориентации спроса на первичный рынок имеет ряд существенных ограничений, в частности доступностью объектов, условиями ипотечного кредитования и иными рыночными факторами.

## Сопутствующие негативные эффекты при риске сокращения числа сделок

Инфраструктурный дефицит и чувствительность спроса к ограничениям как правило приводит к сжатию рынка и сопровождается негативными социально-экономическими и макроэкономическими эффектами

Напомним, что в условиях обязательного нотариального удостоверения пропускная способность текущей нотариальной инфраструктуры становится потенциальным ограничивающим фактором для рынка вторичного жилья. Кроме того, выявлена чувствительность покупательского спроса к условиям, ограничивающим выбор формата сделки. Так, по расчетной оценке дефицит мощности может привести к тому, что **около 447 тыс. сделок не будут реализованы в ранее доступные сроки** (в течение одного года). Данная оценка превышает риск сокращения числа сделок из-за чувствительности спроса, поэтому принимается за входящее условие для оценки социально-экономических эффектов.

### Результат оценки социально-экономических и макроэкономических последствий от выявленного дефицита нотариальной инфраструктуры

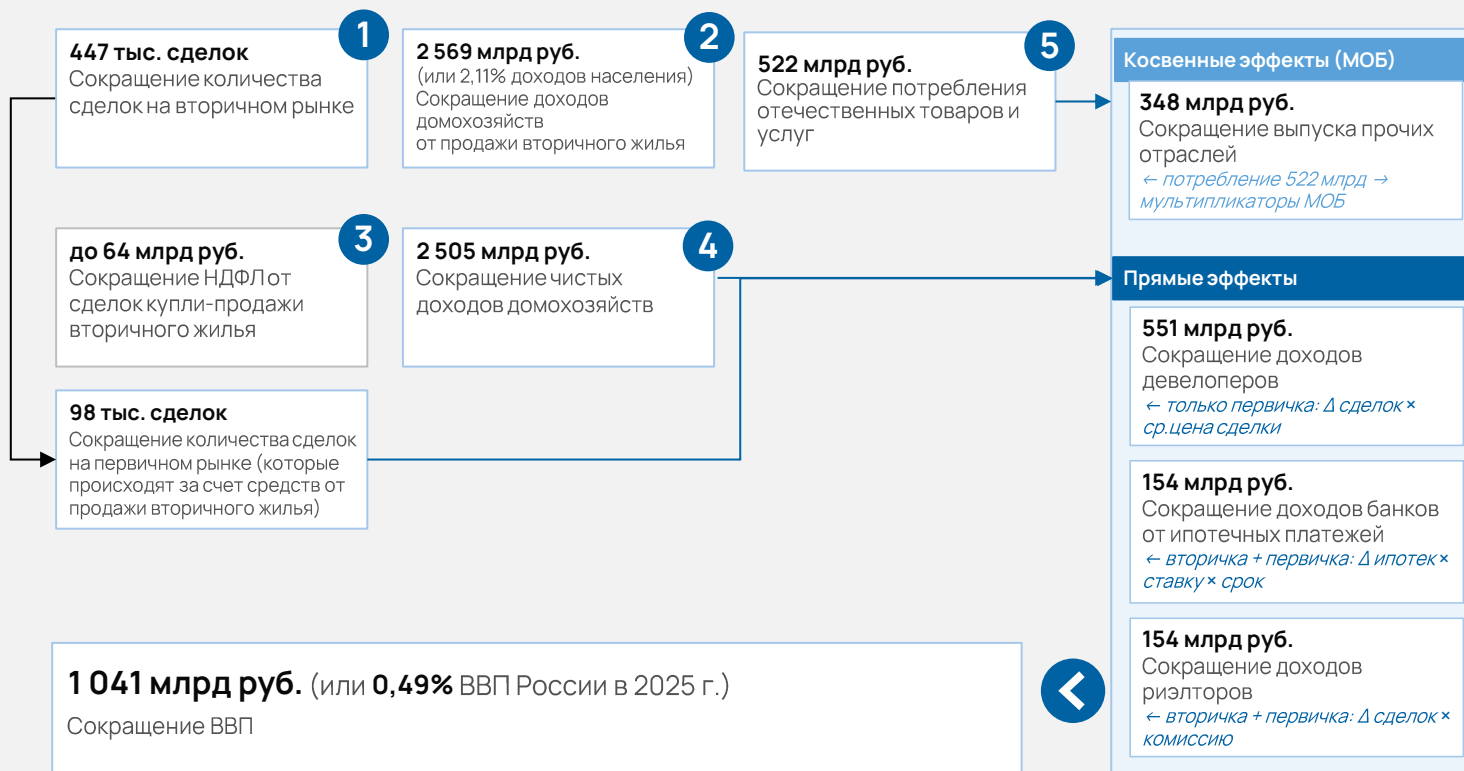
Снижение числа сделок на 447 тыс. в течение года формирует два взаимосвязанных канала негативных экономических эффектов.

**Канал доходов продавцов вторичного жилья.** Продавцы недополучают **2,57 трлн рублей** (около 2,11% совокупных годовых доходов населения). НДФЛ выпадает на **64 млрд рублей**, чистые располагаемые доходы сокращаются на **2,51 трлн рублей**. Поскольку **72%** продавцов (накопленные данные исследований по рынку недвижимости ЦДЭ) направляют вырученные средства на покупку другого жилья, около **1,8 трлн рублей** не поступит на рынок недвижимости: из них примерно **551 млрд рублей** — на первичный рынок и **1,25 трлн рублей** — на вторичный, исходя из текущей структуры рынка. Потребление отечественных товаров и услуг сокращается на **522 млрд рублей**, сбережения — на **53 млрд рублей**.

**Канал прямых отраслевых эффектов.** Сокращение сделок на обоих рынках непосредственно затрагивает смежные отрасли: доходы девелоперов снижаются на **551 млрд рублей** (пропорционально 98 тыс. невостребованных сделок на первичном рынке); доходы банков от ипотечных платежей — на **154 млрд рублей**; доходы риэлторов — на **70 млрд рублей**. Сокращение потребительского спроса через механизм межотраслевого мультипликатора (МОБ) транслируется в снижение выпуска в прочих отраслях ещё на **348 млрд рублей**.

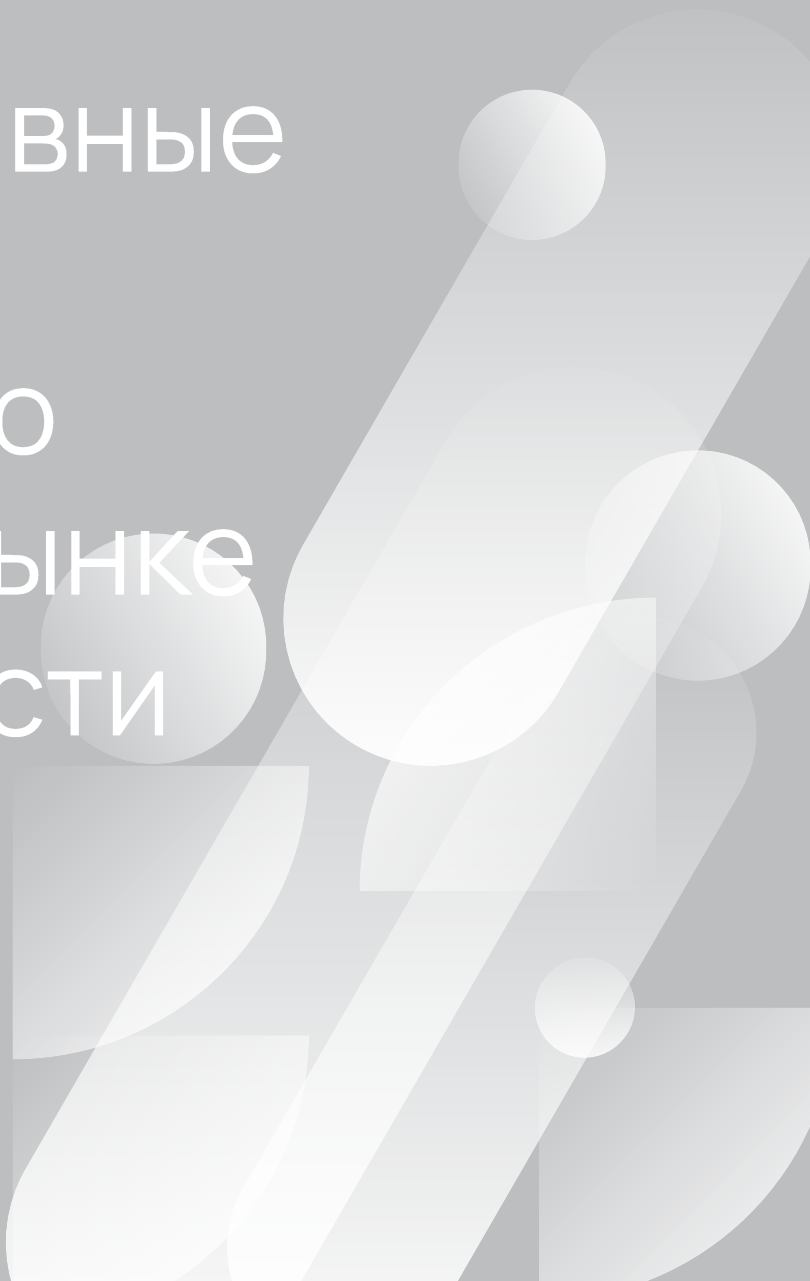
**Совокупный итог:** снижение ВВП на **1 041 млрд рублей** за расчётный год, что эквивалентно **0,49% ВВП России**.

### Общая логика оценки



# /05

Альтернативные  
меры по  
сокращению  
рисков на рынке  
недвижимости



## Альтернативные меры по сокращению рисков на рынке недвижимости

С учетом анализа судебной практики, данных и оценки фактического масштаба проблемы альтернативные меры, направленные на сокращение рисков на рынке недвижимости, должны одновременно отвечать на две самостоятельные, но взаимосвязанные задачи

**Первая задача — защита продавцов от мошеннического воздействия (превентивная защита)**. Речь идет о предотвращении хищения денежных средств и совершения сделок подавленной воле продавца. Актуальность данной задачи

подтверждается восприятием участников рынка: **67%** респондентов отмечали, что при покупке жилья испытывают опасения, связанные с возможным мошенничеством.

**Вторая задача — защита стабильности гражданского оборота недвижимости**, как показывает анализ судебной практики. Под этим понимается защита добросовестных приобретателей от последующего оспаривания сделок.

Представленная ниже направления мер позволяют сопоставить меры с точки зрения ее влияния на защиту продавца и на устойчивость оборота, а также оценить ее соответствие указанным принципам.

Исходя из этого, при разработке и оценке мер необходимо учитывать следующие принципы:

**соразмерность** — меры не должны создавать избыточные транзакционные издержки для всех участников рынка при точечном характере риска;

**целевая направленность** — меры должны непосредственно снижать вероятность совершения сделки под влиянием мошенников путем установления воли продавца, а не носить формальный характер;

**баланс интересов** — необходимо учитывать интересы покупателей и третьих лиц (последующих приобретателей недвижимости и залогодержателей), т.е. оборота, снижая риски оспаривания договоров, так и продавцов, предотвращая хищение полученных денежных средств мошенниками;

**риск-ориентированный подход** — механизмы должны применяться с учетом индикаторов риска, а не автоматически ко всем сделкам (по аналогии с банковским и антифрод регулированием<sup>1</sup>), с целью распознавания действительной воли продавцов третьими лицами.

### 1 Развитие правоприменительной практики с выработкой критериев добросовестного приобретателя (Пленум Верховного суда РФ) и/или внесение правок в ст. 177 ГК РФ

Такие меры направлены на защиту добросовестных приобретателей и устойчивости оборота в целом, в том числе за счет установления единых критериев оценки добросовестности покупателя и ограничения оснований для оспаривания сделок, совершенных при отсутствии явных признаков недобросовестности.

### 2 Развитие гибридных антифрод-мер

Активное развитие превентивных антифрод-механизмов в России и мире, в том числе основанные на анализе больших данных и ИИ, способствует выявлению и пресечению мошеннических схем на ранней стадии, а не постфактум. Такие меры направлены на защиту продавцов от мошеннического воздействия и на защиту стабильности оборота.

Следовательно, возможно рассмотреть гибридные антифрод-меры для предотвращения мошенничества с участием банков, телеком-операторов, ФОИВ, нотариата, ориентированные на пресечение мошеннических схем на ранней стадии — до вывода денежных средств или оформления кредитов.

### 3 Использование потенциала банков в выявлении мошенничества на ранних стадиях

Потенциал банковского сектора обусловлен наличием у кредитных организаций наиболее полной информации о финансовых операциях клиентов, а также инструментов для их анализа в режиме реального времени. Банки способны выявлять признаки нетипичного поведения (резкие изменения транзакционной активности, попытки перевода денежных средств под воздействием третьих лиц, использование новых устройств и каналов связи), ограничивать проведение подозрительных операций и приостанавливать переводы до выяснения обстоятельств.

Дополнительные возможности связаны с использованием данных о телефонной активности и цифровых сессиях, внедрением риск-ориентированных моделей и систем мониторинга, а также участием в межбанковском и межведомственном обмене информацией (в том числе в рамках ГИС «Антифрод»).

Это позволяет сместить акцент с реагирования на уже совершенные операции на их превентивное выявление и блокирование на ранних стадиях.

При этом восприятие покупателей подтверждает значимость банковского канала: респонденты относят сделки с участием банков к числу наиболее надежных способов проведения сделок с недвижимостью.

/06

Примечания



1) Например, Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 18.05.2023 № 88-10164/2023; Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 02.08.2023 № 88-21980/2023; Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17.10.2024 № 88-32142/2024; Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 22.08.2024 N 88-16897/2024; Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 05.03.2025 по делу N 88-5190/2025; Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 20.05.2025 N 88-7946/2025; Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 04.02.2026 № 88-1464/2026; Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22.01.2026 № 88-2069/2026.

2) Решение Хамовнического районного суда города Москвы от 28.03.2025 по делу № 2-387/2025; Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 08.09.2025 по делу №33-35100/2025; Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 01.12.2025 N 88-28425/2025.

2.1) Анализ ЦДЭ на основании набора [данных Росреестра](#) в разделе «Сделки».

3) Определение Верховного Суда Российской Федерации от 16 декабря 2025 года № 5-КГ25-174-К2

- 1) В Госдуме разработали меры для предотвращения сделок по «схеме Долиной» // URL: <https://forum.pnpskov.ru/npsk/572413.html>.
- 2) В Госдуме разработали меры для борьбы со сделками по «схеме Долиной» // URL: <https://www.rbc.ru/rbcfreenews/6923a5bb9a79477fd9b5c7a1>; В ГД разработали ряд мер для борьбы со сделками по "схеме Долиной" // URL: <https://ria.ru/20251124/gosduma-2057021673.html>.
- 3) В Госдуме подготовлены инициативы по «эффекту Долиной» // URL: <https://www.mk.ru/social/2025/12/20/v-gosdume-podgotovleny-iniciativy-po-effektu-dolinoy.html>; <https://tass.ru/nedvizhimost/25973369>.
- 4) В Госдуме разработали меры для предотвращения сделок по «схеме Долиной» // URL: <https://forum.pnpskov.ru/npsk/572413.html>; «Радио России»: как нотариус может защитить от потери купленного жилья // URL: <https://notariat.ru/ru/news/radio-rossii-kak-notarius-mozhet-zashitit-ot-poteri-kuplennogo-zhilya-2512>
- 5) В Госдуме предложили ввести видеофиксацию сделок с недвижимостью // URL: <https://www.vedomosti.ru/society/articles/2025/12/09/1161595-v-gosdume-predlozhili-vvesti-videofiksatsiyu-sdelok-s-nedvizhimostyu>.
- 6) «Добросовестный покупатель жилья не должен страдать!» — Константин Корсик // <https://opr.ru/news/dobrosovestnyy-pokupatel-zhilya-ne-dolzhen-stradat-konstantin-korsik>.
- 7) Из-за «эффекта Долиной» в России могут ввести самозапрет на продажу квартиры и привлекать к сделке родственников // URL: <https://www.fontanka.ru/2025/12/08/76160889/>
- 8) «Добросовестный покупатель жилья не должен страдать!» — Константин Корсик // <https://opr.ru/news/dobrosovestnyy-pokupatel-zhilya-ne-dolzhen-stradat-konstantin-korsik>; В Общественной палате рассказали, как защититься от «схемы Долиной» // URL: <https://www.vedomosti.ru/society/articles/2025/12/09/1161850-kak-zaschititsya-ot-dolinoi>; Гарантии нотариата для защиты имущественных прав граждан обсудили в ОП РФ // URL: <https://notariat.ru/ru-ru/news/garantii-notariata-dlya-zashity-imushestvennyh-prav-grazhdan-obsudili-v-op-rf-2512>
- 9) Пояснительная записка к законопроекту № 1078594-8 о внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости».
- 10) Росреестр изучает возможность увеличить срок регистрации сделок с жильем пожилых // URL: <https://www.vedomosti.ru/realty/news/2025/12/04/1160490-rosreestr-izuchaet>
- 11) Срок регистрации сделок с жильем пожилых могут увеличить // URL: <https://tass.ru/nedvizhimost/25813343>; Росреестр изучает возможность увеличить срок регистрации сделок с жильем пожилых // URL: <https://www.vedomosti.ru/realty/news/2025/12/04/1160490-rosreestr-izuchaet>
- 12) Безопасность сделок с недвижимостью: Слуцкий предлагает защитить пенсионеров и покупателей от афер // URL: <https://ldpr.ru/event/bezopasnost-sdelok-s-nedvizhimostyu-slutskiy-predlagaet-zashchitit-pensionerov-i-pokupateley-ot-afer>; Аксаков: в Госдуме подготовили инициативы по "эффекту Долиной" // URL: <https://tass.ru/nedvizhimost/25973369>; Аксаков назвал вероятные сроки закрытия «схемы Долиной» на рынке недвижимости // URL: <https://mkam.business-gazeta.ru/news/691678>.
- 13) В Госдуме подготовлены инициативы по «эффекту Долиной» // URL: <https://www.mk.ru/social/2025/12/20/v-gosdume-podgotovleny-iniciativy-po-effektu-dolinoy.html>; <https://tass.ru/nedvizhimost/25973369>; Аксаков: в Госдуме подготовили инициативы по "эффекту Долиной" // URL: <https://tass.ru/nedvizhimost/25973369>; Аксаков назвал вероятные сроки закрытия «схемы Долиной» на рынке недвижимости // URL: <https://mkam.business-gazeta.ru/news/691678>.
- 14) Слуцкий предложил обезопасить покупателей квартир у пенсионеров // URL: <https://ria.ru/20251115/slutskiy-2055173455.html>.
- 15) Пояснительная записка к законопроекту № 1124149-8
- 16) В Госдуму внесли законопроект для защиты от "эффекта Долиной" // URL: <https://ria.ru/20260119/gosduma-2068892775.html>; Законопроект № 1124149-8 о внесении изменений в статью 179 Гражданского кодекса Российской Федерации // URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1124149-8>.
- 17) Росреестр предложил аннулировать право собственности только после возврата денег // URL: [https://www.vedomosti.ru/realty/news/2025/11/22/1157165-rosreestr-predlozhit-annulirovat?from=copy\\_text](https://www.vedomosti.ru/realty/news/2025/11/22/1157165-rosreestr-predlozhit-annulirovat?from=copy_text)
- 18) Почему все и даже Госдума говорят о квартире певицы Долиной и что это может изменить // URL: <https://www.forbes.ru/society/551181-pocemu-vse-i-daze-gosduma-govorat-o-kvartire-pevicy-dolinoj-i-cto-eto-mozet-izmenit>.
- 19) В ГД разработали законопроекты о защите добросовестных покупателей жилья // <https://tass.ru/nedvizhimost/27478625>; Скидка за риск: Как "эффект Долиной" изменил рынок жилья и с какими проблемами могут столкнуться покупатели новостроек // URL: <https://rg.ru/2025/12/07/no-dengi-vpered.html>; Долина поняла, что выиграла суд, но проиграла в главном, объединив всю страну против себя. А кто в плюсе? // URL: <https://93.ru/text/world/2025/12/06/76158608/>.

- 
- 20) Депутат Самокиш предложил изменить правила продажи квартир из-за дела Долиной // URL: <https://www.ridus.ru/deputat-samokish-predlozhit-izmenit-pravila-prodazhi-kvartir-iz-za-dela-dolinoj-854031.html>
- 21) Росреестр предложил не возвращать квартиры до денег при отмене сделки // URL: <https://www.kommersant.ru/doc/8228153>.
- 22) В ГД призвали принять закон о риелторской деятельности для борьбы с "бабушкиными схемами" // URL: <https://www.interfax.ru/russia/1061949>
- 23) В ГД предложили изменить порядок возврата квартиры при признании сделки недействительной // URL: <https://pravo.ru/news/263797/>
- 24) Краснов поручил подготовить обзор практики по сделкам с недвижимостью // URL: <https://www.rbc.ru/society/17/12/2025/694246bc9a7947ab9d53eb32>.
- 25) Росреестр представил в Госдуме предложения по защите покупателей жилья от мошенников на рынке сделок с недвижимостью // URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/news/488245/>
- 26) Как хотят предотвратить схему мошенничества пенсионерок с недвижимостью // URL: <https://www.vedomosti.ru/society/articles/2025/11/26/1158090-kak-vlasti-planiruyut-predotvratit-massovuyu-shemu-moshennichstva-pensionerok>.

# 04

## Примечания к разделу 04. Обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью как наиболее обсуждаемая мера для сокращения рисков на рынке вторичной недвижимости (1/2)

- 1) Часть 4 статьи 21 Закона Республики Казахстан от 26 июля 2007 года № 310 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество». URL: [https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z070000310\\_](https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z070000310_).
- 2) Статья 74. ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ 22 июля 2002 г. № 133-3 О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. URL: <https://etalonline.by/document/?regnum=h10200133>.
- 3) 不动产登记暂行条例. URL: <https://xzfg.moj.gov.cn/front/law/detail?LawID=1717>; Notarization Law of the People's Republic of China. URL: <https://www.sinoblwg.com/notarization-law-of-the-peoples-republic-of-china/>; History of China's notary system. URL: <https://govt.chinadaily.com.cn/s/201812/18/WS5c18b5f0498ee2f0291e4011/history-of-chinas-notary-system.html>.
- 4) § 311b(1) BGB. URL: [https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/\\_\\_\\_311b.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/___311b.html).
- 5) Real Estate Law in France. URL: <https://www.deloittelegal.de/dl/en/services/legal/about/real-estate-law-france>.
- 6) A deed without a mortgage: is a notary still needed (and how much does it cost)? URL: <https://www.immobiliare.it/news/economia/tasse-imposte-e-normative/rogito-senza-mutuo-serve-comunque-il-notaio-e-quanto-costa-459353/#il-ruolo-del-notaio-nel-protteggere-chi-acquista>. Notaries in Italy: Role, Costs, and Security in Real Estate Sales. <https://www.romolini.com/it/page-christie-s-real-estate-news.php?id=34>.
- 7) Bibliographie zur Geschichte des deutschen Notariats. S. 2. URL: [https://www.dnoti.de/fileadmin/user\\_upload/Informationen/Notariatsgeschichte/bibliografie-notariatsgeschichte\\_2014\\_06.pdf](https://www.dnoti.de/fileadmin/user_upload/Informationen/Notariatsgeschichte/bibliografie-notariatsgeschichte_2014_06.pdf). History of Notariat Profession. URL: <https://www.csn.notaires.fr/en/history-notariat-profession>.
- 8) History of Notariat Profession. URL: <https://www.csn.notaires.fr/en/history-notariat-profession>.
- 9) Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg. S. 165. URL: [https://web.archive.org/web/20100601094056/http://www.notare-wuerttemberg.de/nachrichten\\_informationen/bwnotz/BWNOTZ\\_2002/BWNOTZ\\_08\\_2002.PDF](https://web.archive.org/web/20100601094056/http://www.notare-wuerttemberg.de/nachrichten_informationen/bwnotz/BWNOTZ_2002/BWNOTZ_08_2002.PDF)
- 10) Historical Profiles. URL: <https://www.consiglionotarilecosenza.it/index.php/en/who-is-the-notary/historical-profile>.
- 11) Grundbucheintrag einfach erklärt. URL: <https://www.heid-immobilienbewertung.de/ratgeber/grundbucheintrag/>. Grundstückskaufvertrag. URL: <https://www.selzer-reiff.de/notar-lexikon/grundstueckskaufvertrag/>.
- 12) § 16a(2) Geldwäschegesetz. URL: [https://www.gesetze-im-internet.de/gwg\\_2017/\\_\\_\\_16a.html](https://www.gesetze-im-internet.de/gwg_2017/___16a.html).
- 13) § 6 Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien. URL: [https://www.gesetze-im-internet.de/imgwgmeldv/\\_\\_\\_6.html](https://www.gesetze-im-internet.de/imgwgmeldv/___6.html).
- 14) Property Law in Israel: Buying or Renting After Making Aliyah. URL: <https://www.easyaliyah.com/blog/property-law-in-israel-buying-or-renting-after-making-aliyah>. Can Foreigners Buy Property in Israel? URL: <https://ronkin-list.com/buying-property-israel-foreigner/>.
- 15) Conveyancing Process in the UK – Step-by-Step Guide, Timeline & Costs. URL: <https://www.steplegal.co.uk/conveyancing-process/>.
- 16) The Role of Title Insurance in Real Estate Transactions. URL: <https://strategylaw.com/blog-announcements/the-role-of-title-insurance-in-real-estate-transactions/#:~:text=Title%20insurance%20can%20cover%20costs%20such%20as%20a%20title%20dispute%20following%20the%20transaction>.
- 17) California Escrow – An Impartial and Neutral Third Party Depository. URL: <https://www.vivaescrow.com/california-escrow/>.
- 18) Ст. 1 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате.
- 19) «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1), Приказ Минюста России от 30.08.2017 № 156 «Об утверждении Регламента совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающего объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксирования».
- 20) ст. 3.1. Основ законодательства Российской Федерации о нотариате.
- 21) ст. 22 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате.
- 22) ч. 3 ст. 17 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате.
- 23) п. 32 Регламента совершения нотариусами нотариальных действий, утвержденного Приказом Минюста России от 30.08.2017 № 156.
- 24) Например, ст. 34.1, Основ законодательства Российской Федерации о нотариате.
- 25) п. 11, 23, 25, 46, 47, 49 Регламента совершения нотариусами нотариальных действий, утвержденного Приказом Минюста России от 30.08.2017 № 156.
- 26) Постановление Правительства РФ от 09.12.2017 № 1505 «О доступе нотариусов к государственной информационной системе миграционного учета и базовому государственному информационному ресурсу регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации при установлении личности гражданина, его представителя или представителя юридического лица, обратившихся за совершением нотариального действия».

## Примечания к разделу 04. Обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью как наиболее обсуждаемая мера для сокращения рисков на рынке вторичной недвижимости (2/2)

- 27) п. 1 ч.2 ст.8 Федерального закона от 29.12.2022 № 572-ФЗ «Об осуществлении идентификации и (или) аутентификации физических лиц с использованием биометрических персональных данных, о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».
- 28) п. 10 Регламента совершения нотариусами нотариальных действий, утвержденный Приказом Минюста России от 30.08.2017 N 156.
- 29) п. 32 Регламента совершения нотариусами нотариальных действий, утвержденный Приказом Минюста России от 30.08.2017 N 156.
- 30) п. 33 Регламента совершения нотариусами нотариальных действий, утвержденный Приказом Минюста России от 30.08.2017 N 156.
- 31) Например, Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 02.09.2025 по делу N 88-20801/2025; Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 11.12.2025 N 88-30409/2025 по делу N 2-109/2025; Апелляционное определение Ростовского областного суда от 24.10.2025 N 33-14236/2025; Решение Заволжского районного суда города Ульяновска от 26.06.2024 по делу N 2-1233/2024; Апелляционное определение Ивановского областного суда от 20.08.2025 по делу N 33-1836/2025; Решение Ленинского районного суда города Костромы от 10.12.2024 N 2-2679/2024 ; Решение Ступинского городского суда Московской области от 24.09.2025 по делу N 2-955/2025.
- 32) Решение Мелекесского районного суда Ульяновской области от 14.10.2025 по делу N 2-1-529/2025 (ВИД 73RS0012-01-2025-001017-66) . Апелляционное определение Томского областного суда от 07.12.2012 по делу N 33-3237/2012. Решение Ленинского районного суда города Оренбурга от 06.02.2012 по делу N 2-97/2012(2-5153/2011;) ~М-4961/11.
- 33) Ч. 1, 2 ст. 67 ГК РФ, ч.5 ст. 71 АПК РФ.
- 34) Там же.
- 35) Например, Определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 23.07.2024 по делу N 88-7504/2024; Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 13.03.2024 N 88-5345/2024; Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 19.11.2025 №88-15715/2025; Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 21.05.2025 N 88-7596/2025; Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 04.12.2025 N 88-29502/2025.
- 36) ст. 48 Основ законодательства о нотариате.
- 37) ч. 7 ст. 18 Основ законодательства о нотариате.
- 38) Апелляционное определение ВС Республики Дагестан от 22.11.2024 N 33-9046/2024; Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 26.09.2023 по делу N 33-3-8033/2023
- 39) Доказанная эффективность: первая выплата из Компенсационного фонда ФНП // URL: <https://notariat.ru/ru-ru/news/dokazannaya-effektivnost-pervaya-vyplata-iz-kompensacionnogo-fonda-fnp-2407>.
- 40) Определение Третьего кассационного СОЮ от 13.08.2025 № 88-12325/2025; Решение Бежаницкого районного суда Псковской области от 05.08.2024 N 2-97/2024; Определение СКЭС ВС РФ от 11.09.2023N 305-ЭС23-5831.
- 41) Защита сделки от Метра квадратного // URL: <https://m2.ru/services/guaranteed-deal/>; п.15 Приложения №2 Оферты Домклик «Сделка с гарантией» .