

## МОШЕННИЧЕСТВО НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ: АКТУАЛЬНЫЕ РИСКИ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ

Заключение сделок с недвижимостью на вторичном рынке - одна из распространённых форм приобретения имущества.

**По разным оценкам, объём вторичного рынка недвижимости составляет более 120 000 сделок (регистрационных действий) в Москве.**

Неудивительно, что такие показатели привлекают внимание для осуществления различного рода мошеннических схем.

Внимание к этим проблемам демонстрирует и законодатель, принимая меры по защите интересов добросовестных покупателей/продавцов. В частности, одним из популярных и актуальных инструментов защиты является установление «запрета» на осуществление регистрационных действий с недвижимостью без **личного** участия/присутствия собственника. По данным Росреестра, только в первом полугодии 2025 года подано более 700 тыс. заявлений собственниками об установлении запрета, препятствующего осуществлению сделок по поддельным документам, доверенностям, дарственным и другим мошенническим манипуляциям.

Тем не менее, до настоящего времени остаются «пробелы», которыми, зачастую успешно, пользуются недобросовестные участники рынка недвижимости.

В настоящий момент мы фиксируем значительный рост обращений за консультациями по вопросам использования мошенниками следующей «схемы»: **уже после совершения сделки и получения денежных средств, продавец обращается в суд за признанием договора недействительным**. В качестве основания своих требований продавец указывает на тот факт, что совершил невыгодную для себя сделку под влиянием и обманом со стороны третьих лиц.

Вынесение решения в пользу продавца по таким требованиям грозит для покупателя настоящей катастрофой, потому как, зачастую, для совершения сделок покупатели прибегают к использованию кредитного (ипотечного) финансирования и признание договора недействительным обязывает их вернуть объект продавцу, при этом у покупателя остаются кредитные обязательства и только лишь право требования к продавцу о возврате уже уплаченных денежных средств.

**По данным СМИ, число уголовных дел, связанных с мошенничеством при операциях с недвижимостью превысило 5,3 тыс. дел, и это только за первую половину 2025 года.**

В отдельных случаях вмешиваются реальные мошенники. Однако всё чаще суды сталкиваются с ситуациями, когда доводы о «вынужденности» или «обмане» используются продавцами исключительно с целью последующего возврата проданного объекта.

**Разберём, в каких ситуациях покупатель рискует потерять жильё, и как минимизировать риски, прежде чем подписывать договор.**

### КЛЮЧЕВЫЕ РИСКИ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ<sup>1</sup>

**Риск №1: Продавец заявляет о том, что заблуждался — «думал, это временно / для защиты имущества».**

**Реальный кейс:** Продавца убедили посторонние лица, что ему **нужно «временно оформить» квартиру, чтобы защитить её от преступников**. Женщина была в стрессовом состоянии, действовала поспешно и выполняла указания третьих лиц, искренне считая, что не лишается жилья навсегда. **Суд установил, что продавец находился в эмоционально нестабильном состоянии и заблуждался в отношении самой сути сделки** — думал, что действует в целях защиты имущества, а не продаёт квартиру окончательно. По итогу, такое заблуждение признано существенным, сделку отменили, а квартира возвращена продавцу.

<sup>1</sup> В настоящей рассылке мы обращаем внимание на один из актуальных рисков. В действительности, их значительно больше. Для оценки таких рисков и принятия мер по их минимизации, мы исследуем каждый объект и каждую сделку индивидуально.

## **Анализ оснований, которые указал суд для вынесения решения в пользу продавца:**

- У продавца не было мотива на реальную продажу квартиры;
- Квартира являлась единственным жильем продавца, находящегося в преклонном возрасте;
- Покупатель не проявил должной осмотрительности и должен был усомниться в том, что продавец так поспешно готов продать свое единственное жилье;
- Деньги, полученные за квартиру, продавец отдала мошенникам.

**Риск №2: Продавец заявляет о том, что был под влиянием мошенников и/или его «заставили» совершить сделку.**

## **Реальные кейсы со схожими обстоятельствами, но разным результатом:**

1) продавец осуществляла сделку, будучи уверенной, что действует «по указанию сотрудников полиции» и «для защиты имущества от преступников». Она находилась в сильном стрессе, торопилась и сразу после подписания договора обратилась в полицию.

**Результат по решению суда:** в деле были признаки, которые должны были насторожить покупателя и признал сделку недействительной.

2) продавец также стал жертвой телефонного обмана, но внешне полностью контролировал ситуацию: сам инициировал контакт с покупателем, участвовал в переговорах, оформлял документы, получил деньги и завершил сделку без признаков давления.

**Результат по решению суда:** покупатель действовал добросовестно. Сделка сохранена.

## **Анализ оснований, которые указаны судами при вынесении решений:**

- Для признания сделки недействительной недостаточно самого факта обмана - важно установить, что покупатель участвовал в мошеннической схеме либо знал/мог знать о том, что продавец действует под воздействием каких-либо манипуляций и не осознаёт последствий.
- Активность участия в сделке и проявление добросовестности со стороны покупателя.

## **РЕКОМЕНДУЕМЫЕ МЕРЫ МИНИМИЗАЦИИ РИСКОВ**

1. Личный контакт (встреча, знакомство, переговоры) проверка поведения продавца (беседа перед подписанием, уточнение мотивов продажи, информации о наличии альтернативного жилья);

2. Наличие объявления о продаже на открытых площадках;

3. Аудиозапись переговоров (по согласованию сторон), фиксация переписки;

4. Оценка рыночности цены объекта;

5. Отсутствие спешки при заключении сделки;

6. При наличии согласия, проведение экспертизы продавца в день заключения сделки, которую может назначить нотариус в порядке обеспечения доказательств – для определения эмоционального состояния продавца.

## **ПРИНЯТИЕ МЕР ПРИ ВОЗНИКНОВЕНИИ РИСКА**

Если Вы столкнулись с оспариванием ранее заключенной сделки, необходимо:

1. Обратиться к нотариусу для заверения доказательств (переговоров/переписки);

2. Контролировать получение почтовой корреспонденции по Вашему адресу регистрации.

Получение почтовых уведомлений суды признают обязательством лица, которому они адресованы;

3. Обратиться за правовой помощью к профессионалам для подготовки мотивированных возражений на предъявленные требования;

4. Предпринять все меры по взысканию задолженности для целей последующего обращения за возмещением убытков к Министерству финансов РФ.

Современные схемы на рынке вторичной недвижимости с совершением сделок под влиянием/воздействием третьих лиц с целью сохранить и деньги, и вернуть себе объект, не являются новыми для правоприменительной практики, но с учетом существующих реалий, требуют от покупателей существенно большего вовлечения и участия в сделках, нежели это было ранее.

Добросовестность покупателя теперь - активная позиция: проверка, фиксация, юридическая поддержка. Как и прежде, комплексная проверка и профессиональное сопровождение сделки - лучший способ защитить себя.

## ЧЕК-ЛИСТ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ

(минимально рекомендуемый набор действий при подготовке к сделке с недвижимостью)

### 1. Проведение проверки объекта:

- Свежая выписка из ЕГРН ( $\leq$  3 дней);
- Проверка наличия обременений;
- История переходов права.

### 2. Изучение сведений и проверка продавца:

- Личная встреча;
- Проверка документов;
- По согласию — справка из ПНД/НД;
- Разъяснение смысла сделки, запись беседы (по согласию).

### 3. Проверка «истории» объекта:

- Нет прописанных несовершеннолетних и иждивенцев;
- Нет скрытых наследников;
- Нет судебных споров;
- Отсутствие признания продавца недееспособным или ограниченно дееспособным ранее.

### 4. Оценка условий сделки:

- Цена соответствует рыночной;
- Отсутствие искусственной спешки;
- Расчёты через банковскую ячейку/аккредитив.

### 5. Дополнительная защита:

- Нотариальное оформление сделки;
- Титульное страхование;
- Проверка юристами;
- Фиксация всех переговоров (аудио / видео; по согласию).

## ЧЕМ МЫ МОЖЕМ ПОМОЧЬ

- Правовой Due diligence объекта и контрагента, подготовка правового заключения и карты рисков приобретения объекта;
- Выявление рисков банкротства контрагента с последующим оспариванием сделки по отчуждению объекта недвижимости;
- Сопровождение сделки от момента начала ведения переговоров до регистрации перехода права собственности;
- Сопровождение процесса взыскания (возврата) денежных средств с продавца;
- Судебное представительство по искам о признании сделок недействительными (сбор доказательств, подготовка правовой позиции и необходимых документов, представление интересов в суде);
- Судебное представительство по требованию о взыскании убытков с Министерства финансов РФ по итогам исчерпания возможностей возврата денежных средств от продавца.

19.11.2025 г.

С наилучшими пожеланиями,  
Адвокатское бюро «Юрлов и Партнеры»

Контакты:



Кадетов Александр,  
партнер, адвокат, руководитель практики  
«Недвижимость и строительство»  
[Kadetov@y-p.ru](mailto:Kadetov@y-p.ru),  
8 903 671 16 17