

DOI: <http://dx.doi.org/10.21686/2411-118X-2025-4-100-106>

Защита обманутых продавцов или добросовестных приобретателей: чью сторону выберет Верховный Суд

М. О. Румянцева

кандидат юридических наук, доцент,

доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин РЭУ им. Г. В. Плеханова;

доцент кафедры гражданского права Российской таможенной академии.

Адрес: ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова»,

117997, Москва, Стремянный пер., д. 36;

ГКОУ ВО «Российская таможенная академия», 140015, Люберцы, Комсомольский пр-т, 4;

E-mail: rumyantseva.mo@rea.ru

Protecting Deceived Sellers or Bona Fide Purchasers: Whose Side the Supreme Court Will Choose

M. O. Rumyantseva

PhD in Law, Associate Professor,

Associate Professor of the Department of Civil Law Disciplines of the PRUE;

Associate Professor of the Department of Civil Law of Russian Customs Academy.

Address: Plekhanov Russian University of Economics,

36 Stremyanny Lane, Moscow, 109992, Russian Federation;

Russian Customs Academy,

4 Komsomolsky Avenue, Lyubertsy, 140015, Russian Federation.

E-mail: rumyantseva.mo@rea.ru*Поступила 02.12.2025 Принята к печати 10.12.2025*

Аннотация

Идея написания данной статьи возникла под влиянием заполонившей российские СМИ информации о ситуации, возникшей на рынке вторичной недвижимости: продавцы квартир после получения от покупателей денежных средств массово заявляют о том, что находились в момент продажи квартиры под влиянием телефонных мошенников, отказываются выселяться из проданных квартир и требуют в судебном порядке признать договор купли-продажи недвижимости недействительным, поскольку денежные средства, вырученные от продажи квартиры, были в полном объеме переданы мошенникам. При этом суды зачастую принимают решения в пользу обманутых мошенниками продавцов, игнорируя интересы покупателя. Подобная схема оказалась настолько распространенной, что в нее оказалась вовлечена известная российская певица Л. А. Долина. Суд в лице всех трех судебных инстанций также встал на защиту интересов певицы. Автор на основании материалов судебной практики проводит анализ сложившейся ситуации, делает вывод, что российские суды неправильно толкуют и применяют нормы российского гражданского законодательства о признании сделок недействительными, не защищают должным образом права добросовестных приобретателей жилых помещений.

Ключевые слова: гражданское право, гражданский процесс, жилое помещение, добросовестный приобретатель, должная осмотрительность, недействительность сделок, заблуждение, суды общей юрисдикции, апелляционное производство, кассационное производство, Верховный Суд Российской Федерации.

Abstract

The idea of writing this article was inspired by the information that has flooded the Russian media about the situation in the secondary real estate market: after receiving money from buyers, apartment sellers are claiming that they were under the influence of phone scammers at the time of the sale, and they are refusing to vacate the apartments they have sold and are demanding that the contract of sale be declared invalid in court, as the money received from the sale of the apartment was fully transferred to the scammers. However, the courts are often making decisions in favor of the sellers who have been deceived by the scammers, ignoring the interests of the buyer. This scheme was so widespread that it involved a well-known Russian singer, L. A. Dolina. The court, represented by all three judicial institutions, also defended the singer's interests. Based on the study of court

practice materials, the author analyzes the current situation and concludes that Russian courts incorrectly interpret and apply the norms of Russian civil legislation on the invalidation of transactions, and do not adequately protect the rights of bona fide purchasers of residential premises.

Keywords: civil law, civil procedure, residential premises, bona fide purchaser, due diligence, invalidity of transactions, misconception, general jurisdiction courts, appeal proceedings, cassation proceedings, Supreme Court of the Russian Federation.

Распространившаяся на рынке вторичной недвижимости схема продажи жилья, при которой продавцы, получив от покупателя деньги за проданную квартиру, заявляют о совершении сделки под давлением мошенников, отказываются передавать квартиру покупателю и обращаются в суды с требованием о признании сделки недействительной, получила в СМИ название «эффект Долиной», или «схема Долиной», хотя возникла задолго до появления информации о ситуации с известной российской певицей. В результате рынков вторичного жилья оказался фактически парализованным, количество сделок многократно сократилось, при этом цены на новостройки выросли¹. Начиная с 2022 г. суды буквально «завалены» исками от продавцов о признании договора купли-продажи недвижимости недействительным ввиду того, что продавцы на самом деле не собирались продавать свое жилье (зачастую единственное), считали происходящую сделку лишь инсценировкой, направленной якобы на спасение недвижимости / денежных средств от мошенников. Однако до того момента, как широкой общественности стали известны результаты рассмотрения «дела Долиной», судебные инстанции в большинстве случаев принимали решения в пользу добросовестных приобретателей.

В частности, решением Курчатовского районного суда города Челябинска от 21 сентября 2023 г. были оставлены без удовлетворения требования истца, обратившейся с иском о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, являющейся ее единственным жилищем, выражающиеся в том, что все ее действия по отчуждению квартиры «не связаны с ее действительной волей», поскольку она стала жертвой мошенников: ей позвонило неизвестное лицо, сообщило информацию о расследовании совершенного в отношении нее преступления и сообщило о необходимости продать квартиру с по-

следующим ее возвратом владелице. По мнению суда, доводы истицы о том, что в момент совершения сделки она находилась в состоянии, при котором не была способна понимать значение своих действий и руководить ими, ничем не подтверждены: истец самостоятельно подписала договор купли-продажи, лично была в МФЦ при подаче необходимых документов на регистрацию сделки, в дальнейшем лично получила из банковской ячейки денежные средства за проданную недвижимость. После получения денежных средств она была вправе распорядиться ими по своему усмотрению, что она и сделала, переведя денежные средства мошенникам².

Рассмотрим еще один пример, аналогичный «делу Долиной».

Решением Бабушкинского районного суда г. Москвы от 2 мая 2024 г. были удовлетворены требования гражданки Ц. в отношении гражданки И. о передаче имущества и выселении. Ц. приобрела у И. квартиру за 9 200 000 руб. (договор был заключен 23.09.2022) с привлечением заемных средств ПАО Сбербанк (т. е. спорная квартира является залогом у банка в обеспечение исполнения обязательств по кредиту), однако И. выселяться из проданной квартиры отказалась и обратилась в суд с встречным иском к Ц. о признании договора купли-продажи недействительным и возврате квартиры в собственность. Свои требования И. мотивировала тем, что была введена в заблуждение мошенниками, которые представлялись сотрудниками ФСБ и Центробанка, сообщили о необходимости сотрудничества в целях поимки преступников под угрозой привлечения к уголовной ответственности за измену Родине, не понимала природу сделки и ее последствия в силу преклонного возраста, действовала согласно поставленным задачам, лишилась единственного жилья, а денежные средства от продажи квартиры и сбережения перечислила по указанию мошенников неустановленным лицам (ука-

¹ Почему взлетели цены на новостройки: покупателей взбудоражили «дело Долиной» и новости о семейной ипотеке. – URL: <https://www.kp.ru/daily/27749/5178509/>

² Решение Курчатовского районного суда города Челябинска от 21 сентября 2023 г. по делу № 2-3733/2023.

занные обстоятельства подтверждены приговорами суда в отношении двух лиц, с которых в пользу И. взыскано 11 960 000 рублей).

В ходе судебного разбирательства Ц. и представитель третьего лица – ПАО Сбербанк – сообщили, что при заключении договора купли-продажи квартиры банк и покупатель действовали осмотрительно: полагались на данные ЕГРП, предусмотрели проведение правовой экспертизы документов. Более того, требования Ц. были поддержаны прокурором.

По мнению суда, И., заключая спорный договор, понимала его природу, осознавала, что продает квартиру (участвовала в показах квартиры покупателям, отвечала на их вопросы, получила оплату за квартиру, о чем выдала покупателю расписку, распорядилась деньгами, в продолжение своих действий обратилась в Управление Росреестра по г. Москве с заявлением о регистрации перехода права собственности, снялась с регистрационного учета по месту жительства). Заблуждение И. относительно мотивов сделки не является достаточно существенным для признания сделки недействительной. Суд также учел, что заблуждение, под влиянием которого действовала продавец И., было таким, что его не распознала покупатель Ц. и ПАО Сбербанк, которые действовали с обычной осмотрительностью, и с учетом содержания сделки и сопутствующих обстоятельств квартира отчуждена по рыночной цене, покупатель осмотрел квартиру, встретился с продавцом, осведомился об обстоятельствах продажи¹. Иными словами, суд счел покупателя добросовестным и правильно применил статью 178 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Однако после оглашения решений судов первой (28 марта 2025 г.) и последующих инстанций по «делу Долиной» позиции судов по всей стране кардинальным образом изменилась: суды начали поголовно признавать сделки недействительными, оставляя покупателей и без квартиры, и без

денег, переданных за покупку квартиру, а не редко еще и с кредитом².

Попробуем разобраться в ситуации. Сразу оговоримся, что получить доступ к материалам гражданского дела, рассмотренного судом первой инстанции (Хамовническим районным судом) с участием Л. А. Долиной нам не удастся ввиду того, что дело рассматривалось по инициативе последней в закрытом порядке. В этой связи руководствоваться будем информацией, опубликованной в СМИ, а также обезличенной копией³ апелляционного определения Московского городского суда⁴.

² Например, решение Бабушкинского районного суда г. Москвы по делу № 02-0115/2024, которое мы рассматривали ранее как образец разумного применения судами положений гражданского законодательства, судом апелляционной инстанции (Мосгорсудом) также было отменено. Более того, резко изменил свою позицию представитель прокуратуры: если в первой инстанции прокуратура просила поддержать истца как добросовестного приобретателя, то в суде апелляционной инстанции прокуратура уже просила поддержать ответчика – продавца. Мосгорсуд признал сделку недействительной, однако на основании уже не статьи 178 ГК РФ, как в «деле Долиной», а статьи 179 ГК РФ. При этом суд, цитируя применительно к рассматриваемому правоотношению норму закона о том, что «сделка, совершенная под влиянием обмана потерпевшего третьим лицом, может быть признана недействительной по иску потерпевшего при условии, что другая сторона либо лицо, которому обращена односторонняя сделка, знали или должны были знать об обмане», ничего не говорит о знании истцом того, что продавец обманут. Суд же опровергает доводы покупателя о добросовестности приобретения квартиры такими факторами, как возраст продавца, наличие выявленных психических заболеваний при проведении комплексной амбулаторной психолого-психиатрической экспертизы (как следует из заключения эксперта, в юридически значимый период психическое расстройство не было выражено столь значительно, не сопровождалось грубым интеллектуально-мнестическим снижением, психотической симптоматикой, признаками нарушенного сознания, нарушением критических и прогностических функций, которые лишали бы ее способности отдавать отчет своим действиям и руководить ими). Подробнее см. Апелляционное определение Московского городского суда от 2 июня 2025 г. по делу № 33-23048/2025.

³ Следует отметить, что апелляционное определение настолько обезличено, что понять из него что-либо очень проблематично. Например, полностью изъяты свидетельские показания.

⁴ Апелляционное определение Московского городского суда от 8 сентября 2025 г. по делу № 33-35100/2025. – URL: <https://mos-gorsud.ru/mgs/services/cases/appeal-civil/details/eb60a1b1-5c90-11f0-8173-2d7bfd38fc31?participant=%D0%9B%D1%83%D1%80%D1%8C%D0%B5>

¹ Решение Бабушкинского районного суда г. Москвы от 2 мая 2024 г. по делу № 02-0115/2024. В последующем Мосгорсуд это решение отменит и признает сделку недействительной. Затем Второй кассационный суд отменит определение Мосгорсуда и направит дело на новое рассмотрение в Мосгорсуд.

Как следует, например, из заметки на интернет-портале РБК от 17 ноября 2025 г., все суды, начиная с первой инстанции и заканчивая кассационной, требования Л. А. Долиной удовлетворили в полном объеме, признав за ней права собственности на проданную квартиру. Насколько известно, истец (Долина Л. А.) обратилась в суд с иском к покупателю квартиры о признании договора купли-продажи квартиры недействительным. В обоснование своих требований истец указала, что находилась под влиянием третьих лиц, в действительности не собиралась продавать квартиру. Суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о необходимости признания договора купли-продажи квартиры недействительным со ссылкой на статью 178 ГК РФ, указав, что продавец при совершении оспариваемой сделки находилась под влиянием существенного заблуждения относительно ее природы и полагала, что продажа квартиры не повлечет для нее последствий в виде окончательного отчуждения имущества.

Действительно, пункт 1 статьи 178 ГК РФ предусматривает возможность признания судом сделки недействительной, «если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел». Однако ни один из признаков существенного заблуждения, раскрытых законодателем в пункте 2 статьи 178 ГК РФ под ситуацию в «деле Долиной» не подпадает¹.

Отметим, что певица, как следует из выписки из ЕГРИП, с 29 апреля 1997 г. осуществляет деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (основной вид деятельности – исполнительские искусства; еще девять видов деятельности заявлены в качестве дополнительных). Возникает закономерный вопрос: неужели певица, имеющая почти тридцатилетний опыт

предпринимательской деятельности, заключая договор, вступая в отношения по поводу продажи квартиры с покупателем и третьими лицами (риелторами, банками), не осознавала последствий своих действий², особенно в тот момент, когда получала от покупателя наличные денежные средства за проданную квартиру³. Полагаем, ответ очевиден: певица, находясь под влиянием мошенников, желала продать свою квартиру по мотиву спасения своих денежных средств от мошенников. Согласно же пункту 3 статьи 178 ГК РФ, «заблуждение относительно мотивов сделки не является достаточно существенным для признания сделки недействительной», что исключает применительно к исследуемой ситуации признание сделки недействительной. При этом суды проигнорировали требования указанной нормы права.

Насколько известно из материалов СМИ, Л. А. Долина оспаривала в суде факт добросовестного приобретения квартиры покупателем. Как следует из апелляционного определения, Мосгорсуд, равно как и суд первой инстанции, посчитал, что «добросовестное приобретение по смыслу статьи 302 ГК РФ возможно только тогда, когда имущество приобретается не непосредственно у собственника, а у лица, которое не имело права отчуждать это имущество, в связи с чем доводы покупателя в данной части обоснованно отклонены». Иными словами, суд апелляционной инстанции неверно истолковал содержание статьи 302 ГК РФ, проигнорировав необходимость защиты прав покупателя.

О должной защите прав добросовестного приобретателя заявлял более 20 лет назад Конституционный Суд Российской Федерации в своем Постановлении от 21 апреля 2003 г. № 6-П⁴, указывая на «принципы свободы экономической де-

¹ Напомним, что в пункте 2 статьи 178 ГК РФ названы следующие обстоятельства: 1) сторона допустила очевидные оговорку, опечатку, ошибку и т. п.; 2) сторона заблуждается в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные; 3) сторона заблуждается в отношении природы сделки; 4) сторона заблуждается в отношении лица, с которым она вступает в сделку, или лица, связанного со сделкой; 5) сторона заблуждается в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку.

² Как следует из текста апелляционного определения Мосгорсуда, между сторонами, например, было заключено дополнительное соглашение к предварительному договору купли-продажи, включающее список имущества, подлежащего передаче вместе с объектом недвижимости, с просьбой исключить из передаваемого движимого имущества, находящегося в квартире, пианино.

³ Стороны использовали для расчета банковские сейфы.

⁴ Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 21 апреля 2003 г. № 6-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О. М. Мариничевой, А. В. Немировской, З. А. Склиановой, Р. М. Склиановой и В. М. Ширяева» // СПС «КонсультантПлюс».

тельности и свободы договоров, дестабилизацию гражданского оборота» в противном случае, а также на то, что «подрывается доверие его участников друг к другу, что несовместимо с основами конституционного строя Российской Федерации». Согласно конституционному смыслу, если собственником заявлен иск о признании сделки купли-продажи недействительной и о применении последствий ее недействительности в форме возврата переданного покупателю имущества, и при разрешении данного спора судом установлено, что покупатель является добросовестным приобретателем, в удовлетворении исковых требований должно быть отказано (абз. 3 п. 3.1. Постановления).

Иными словами, судебные инстанции в «деле Долиной», признавая сделку недействительной, истолковали нормы гражданского законодательства таким образом, что институт добросовестного приобретателя к рассматриваемым отношениям оказался неприменим. Хотя, как свидетельствуют многочисленные примеры судебной практики, судам надлежит устанавливать факт добросовестного приобретения применительно к искам о признании сделки недействительной.

Так, например, Кировский районный суд, рассматривая иск о признании договора купли-продажи квартиры недействительным на том основании, что продавец квартиры был введен в заблуждение мошенниками, как раз исследовал вопрос о признании покупателя добросовестным приобретателем и пришел к выводу, что о добросовестности покупателя говорит его ознакомление со всеми правоустанавливающими документами продавца на квартиру, выяснение обстоятельств и оснований возникновения права собственности продавца на квартиру; покупатель убедился, что квартира стоит на кадастровом учете, что в отношении квартиры отсутствовали обременения/ограничения, в том числе на совершение регистрационных действий, продавец является собственником согласно правоустанавливающим документам и выписке из ЕГРН. Покупатель также произвел анализ рыночной стоимости квартиры и непосредственный осмотр квартиры вместе с продавцом до заключения договора. В процессе переговоров покупатель неоднократно поднимал вопрос о намерении продавца произвести отчуждение квартиры, чтобы убедиться в его желании осуществить продажу квартиры. Также продавец за собственный счет обратился к нотариусу для нотариального удостове-

рения договора с целью дополнительной проверки законности сделки. Таким образом, по мнению суда, покупатель «проявил всю разумную осмотрительность и добросовестность при заключении и исполнении договора, ожидаемую в гражданском обороте от его участника в сравнимых обстоятельствах». Следовательно, покупатель был признан добросовестным приобретателем квартиры, а сделка – отвечающей всем признакам действительной сделки. Тем не менее, противореча самому себе и упомянутому выше Постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 21 апреля 2003 г. № 6-П, суд вынес решение о признании сделки недействительной¹.

Весьма интересной выглядит позиция суда, признавшего сделку купли-продажи Л. А. Долиной недействительной и поставившего вопрос о возврате денежных средств покупателю в зависимости от результатов расследования уголовного дела против мошенников, отнявших денежные средства у певички², т. е. денежные средства должны быть возвращены покупателю не продавцом, по инициативе которой сделка была признана недействительной, а третьими лицами, не выступавшими стороной сделки³. По мнению судебных инстанций, деньги за проданную квартиру получила не Л. А. Долина, а лица, совершившие хищение денежных средств, полученных за проданную квартиру.

Напомним, именно Л. А. Долина, как потерпевшая по делу о мошенничестве, вправе потребовать от лиц, признанных виновными, возмещения имущественного ущерба, причиненного совершенным преступлением.

Напомним, что суд, удовлетворяя требования истца, сослался на статью 178 ГК РФ о недействительности сделки, совершенной под влиянием существенного заблуждения. Закон требует, чтобы при признании сделки недействительной на основании статьи 178 ГК РФ ущерб противоположной стороне был возмещен именно за счет стороны, по иску которой сделка была признана недействительной (т. е. чтобы была применена

¹ Решение Кировского районного суда г. Санкт-Петербурга от 31 января 2025 г. по делу № 2-269/2024.

² Ольга Плешанова. Эффект Долиной: риски на рынке недвижимости возросли. – URL: <https://realty.rbc.ru/news/691aa64e9a7947247fb36ab2>

³ Как следует из текста апелляционного определения, П. А. Лурье «не лишена возможности предъявить требования о возмещении соответствующих убытков».

двусторонняя реституция), за исключением случаев, когда другая сторона (в нашем случае покупатель) знала или должна была знать о наличии заблуждения, в том числе если заблуждение возникло вследствие зависящих от нее обстоятельств (т. е. чтобы в таких случаях была применена односторонняя реституция).

Полагаем, судебные инстанции неправомерно обошли положения статьи 167 ГК РФ о двусторонней реституции, посчитав, что «обратное бы образовало на стороне истца Л. А. Долиной обязанность по возврату денежных средств, которые получены третьими лицами в результате противоправных действий и ответственных за причиненные, в том числе П. А. Лурье, убытки». Вернуть П. А. Лурье деньги за купленную квартиру должна была сама истец Долина Л. А., потребовавшая признать сделку недействительной, а не обманувшие ее мошенники. Иными словами, судебные инстанции неверно истолковали нормы гражданского законодательства о последствиях недействительности сделок в виде двойной реституции (даже если считать правомерным решение о признании сделки недействительной).

27 ноября в СМИ появилась информация, что Второй кассационный суд общей юрисдикции вновь подтвердил право Л. А. Долиной на проданную квартиру, признав, что «выводы судов первой и апелляционной инстанций соответствуют установленным по делу обстоятельствам, мотивированы, нарушений норм материального или процессуального права со стороны суда и судебной коллегии по доводам кассационной жалобы не усматривается»¹. 2 декабря стало известно, что сторона покупателя обратилась с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, который, как надеется юридическое сообщество, решит, подлежат ли защите права добросовестных приобретателей жилых помещений, либо, наоборот, встанет на защиту прав продавцов, заключивших договоры продажи своих квартир под влиянием телефонных мошенников.

Отметим, что определенные надежды на изменение вектора судебной усмотренности высшей судебной инстанции все же есть. В качестве при-

мера приведем определение Судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции, принятое 14 октября 2025 г. по аналогичному делу². Суд кассационной инстанции счел неубедительной позицию Мосгорсуда, признавшего недействительным договор купли-продажи квартиры и постановившего применить последствия недействительности сделки в виде прекращения права собственности на квартиру, являющуюся спорным объектом, исключив из ЕГРН записи о праве собственности покупателя на приобретенную квартиру. При этом Мосгорсуд применил лишь одностороннюю реституцию в качестве последствия недействительности сделки, «забыв» (или не посчитав нужным) возложить на продавца обязанность вернуть покупателю полученные от него денежные средства.

Направляя дело на новое апелляционное рассмотрение, Второй кассационный суд указал на то, что суд апелляционной инстанции «не дал должной оценки добросовестности покупателя и применил ст. 302 ГК РФ в обход установленных законом гарантий для покупателя». Суд также указал, что судом апелляционной инстанции не установлено, знал ли (или должен был знать) покупатель об обмане продавца телефонными мошенниками. В кассационном определении указано, что если сделка признана недействительной как совершенная под влиянием заблуждения, к ней применяются правила, предусмотренные пунктом 2 статьи 167 ГК РФ, т. е. каждая из сторон обязана возратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом³.

² Речь идет все о том же деле № 02-0115/2024, рассмотренном Бабушкинским районным судом г. Москвы по первой инстанции. Кассационное производство по делу было инициировано не только кассационной жалобой покупателя, но и кассационным представлением прокурора.

³ Напомним, что общим последствием недействительности сделки является двусторонняя реституция – восстановление состояния, существовавшего до совершения сделки. Целью является полное устранение имущественных последствий недействительности сделки, возникших в результате ее исполнения, путем приведения сторон в первоначальное положение, которое имело место до исполнения недействительной сделки (п. 2 ст. 167 ГК РФ).

¹ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 27 ноября 2025 г. по делу № 88-28425/2025. – URL: https://2kas.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_or=case&case_id=16440589&case_uid=3a27cb93-26ec-47ec-9496-4ea0a4a548d8&delo_id=2800001&new=2800001

По результатам проведенного исследования нами сделаны два вывода, содержание каждого из которых представляется пугающим для российской правовой системы.

1) Судьи судов общей юрисдикции, которым довелось рассматривать «дело Долиной», настолько безграмотны, что не знают действительного смысла применяемых ими норм права, не в состоянии применять нормы гражданского законодательства должным образом к каждой конкретной ситуации и не в курсе, что существуют акты Конституционного Суда Российской Федерации, разъясняющие конституционный смысл применяемого гражданского законодательства и существующей судебной практики Верховного Суда Российской Федерации.

2) Судьи судов общей юрисдикции были вынуждены принять решение в пользу Долиной Л. А. под влиянием ее известности. А тогда становится ясным, что гарантированный Конституцией Российской Федерации принцип равенства всех перед законом и судом вовсе не означает действительное равенство Л. А. Долиной и П. А. Лурье для судьи, принимающего решение от имени Российской Федерации. Фигур, подобных Л. А. Долиной, в зале судебных заседаний может оказаться еще очень много, и судьям придется выносить решения, неправильно истолковывая нормы права, забыв при этом о требованиях законности и справедливости.

Список литературы

1. Гаркуша И. В. Особенности доказывания недействительности сделки и позиция судов в решениях о признании сделок недействительными // Научные исследования XXI века. – 2023. – № 3 (23). – С. 135–138.
2. Иванов А. П. Гражданско-правовые способы защиты жилищных прав физических лиц // Актуальные проблемы частного и публичного права (к юбилею кандидата юридических наук, профессора, заслуженного юриста Российской Федерации М. Г. Марковой) : материалы межвузовской научно-практической конференции / сост. В. А. Максимов. – СПб., 2019. – С. 226–230.
3. Калинина М. С. Защита прав добросовестных приобретателей жилых помещений // Судья. – 2020. – № 7. – С. 38–46.
4. Мальбин Д. А. Истребование жилого помещения от добросовестного приобретателя // Российский юридический журнал. – 2021. – № 5. – С. 124–133.
5. Малявина Н. Б. Принцип добросовестности в совершении сделок и его роль в признании сделок недействительными // Юрист. – 2024. – № 3. – С. 30–34.
6. Милов П. О., Неделька Д. А. Защита прав добросовестных участников правоотношений, вытекающих из договора купли-продажи жилого помещения // Вестник Института деловой карьеры. – 2025. – № 1 (49). – С. 62–65.
7. Сергеев И. А. Актуальные проблемы защиты прав добросовестного приобретателя недвижимого имущества // International Law Journal. – 2023. – Т. 6. – № 3. – С. 163–167.