



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

Д Е П У Т А Т
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

01 12 2025 г.

№ ОНА-Д-4/216

Председателю Верховного Суда
Российской Федерации
И.В. КРАСНОВУ

Уважаемый Игорь Викторович!

Обращаемся в Ваш адрес по вопросу существенных расхождений в судебной практике при применении норм гражданского права о признании сделок недействительными, что влечет за собой правовую неопределенность и нарушение конституционного принципа равенства прав граждан перед законом.

27 ноября 2025 года Второй кассационный суд общей юрисдикции оставил в силе постановления судов первой и апелляционной инстанций по делу Долиной-Лурье, признав недействительным договор купли-продажи квартиры и применив одностороннюю реституцию – возврат квартиры первоначальному собственнику (Долиной) без возврата денежных средств покупателю (Лурье).

Данное дело вызвало широкий общественный резонанс и расценивается обществом как опасный прецедент, ставящий под удар

институт двусторонней реституции и существенно снижающий правовую защиту покупателя, действовавшего добросовестно.

Следует отметить, что не все дела со схожими правовыми обстоятельствами аналогичным образом разрешаются судами. Например, Судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции определением от 14 октября 2025 года направила на пересмотр очень похожее дело именно по причине неприменения двусторонней реституции (Дело № 8Г-25915/2025 [88-24284/2025]).

С распространением разнообразных способов мошенничества, при которых граждане под влиянием обмана или заблуждения продают третьим лицам объекты недвижимости или иное дорогостоящее имущество в целях последующего перевода денежных средств преступникам, судам приходится вырабатывать новые подходы для обеспечения законного баланса интересов всех сторон сделки.

Безусловно, пострадавший собственник нуждается в правовой защите. Однако и покупатель, действовавший добросовестно, должен получать действенную и эффективную защиту своих прав, одной из базовых гражданско-правовых основ которой является двусторонняя реституция.

Судебная практика, допускающая широкий пересмотр завершённых сделок, в том числе нотариально оформленных и прошедших государственную регистрацию, по формальным основаниям или по неподтвержденным фактам мошенничества (в отсутствие вступившего в законную силу приговора суда), ставит под угрозу покупателей, действовавших добросовестно и вложивших значительные, часто также – заемные, средства в покупку недвижимости или иного имущества.

Непредсказуемость судебных оценок фактов и доказательств снижает инвестиционную привлекательность рынка и увеличивает риски для граждан и бизнеса.

Возможность оспаривать многочисленные прошлые сделки создает предпосылки для роста судебных споров и необоснованного пересмотра имущественных правоотношений.

На основании изложенного, исходя из полномочия Пленума Верховного Суда Российской Федерации по анализу и обобщению судебной практики и даче судам разъяснений по вопросам судебной практики в целях обеспечения единообразного применения законодательства Российской Федерации, просим Вас рассмотреть указанную ситуацию и принять необходимые меры в целях выработки единых подходов к применению норм гражданского законодательства о реституции, обеспечения стабильности гражданского оборота и конституционного баланса интересов сторон сделки, в том числе покупателя, действовавшего добросовестно.

С уважением,

Председатель

Комитета Государственной Думы

по защите семьи, вопросам отцовства,
материнства и детства

 **Н.А. ОСТАНИНА**

Заместитель председателя

Комитета Государственной Думы

по вопросам собственности, земельным
и имущественным отношениям

 **А.В. КОРНИЕНКО**