



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

Д Е П У Т А Т
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

01 12 2025 г.

№ ОНА-Р-4/125

Министру юстиции
Российской Федерации
К.А. ЧУЙЧЕНКО

Уважаемый Константин Анатольевич!

В последние годы в правоприменительной практике участились случаи принятия судебных решений о признании сделок купли-продажи недвижимости и иного имущества недействительными без применения двусторонней реституции.

Наиболее широкий общественный резонанс вызвало дело Долиной-Лурье, в котором Второй кассационный суд общей юрисдикции оставил в силе постановления судов первой и апелляционной инстанций, признав недействительным договор купли-продажи квартиры и применив одностороннюю реституцию – возврат объекта первоначальному собственнику (Долиной) без возврата денежных средств покупателю (Лурье).

Данное дело расценивается обществом как прецедент, существенно снижающий правовую защиту покупателя, действовавшего добросовестно.

Следует отметить, что не все дела со схожими правовыми обстоятельствами разрешаются аналогичным образом. 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 реституции¹.

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, государству 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.

Правоприменительная 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 добросовестных покупателей, 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.

¹ Дело № 8Г-25915/2025 [88-24284/2025]

https://2kas.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=16686884&delo_id=2800001&new=2800001&text_number=1

На основании изложенного, прошу Вас в рамках проведения мониторинга правоприменения изучить сложившуюся ситуацию и выработать подходы к ее разрешению в целях обеспечения единообразного применения 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**