

«Схема Долиной»: как обезопасить себя

Автор: Светлана Краснова

26.01.2026

«Схемой Долиной» с недавнего времени принято называть продажу квартиры с последующим оспариванием сделки через суд. Термин появился в ходе громкого судебного процесса, широко освещавшегося в СМИ. За счет публичного статуса певицы Ларисы Долиной такой сценарий стал символом злоупотреблений на рынке недвижимости. Как минимизировать подобные риски при приобретении вторичного жилья, что может защитить от мошенников, рассмотрим в этой статье.

Как это устроено

Обычно сценарий следующий: находится покупатель, затем оформляется купля-продажа, и право собственности покупателя регистрируется в Росреестре. После получения денег от покупателя продавец подает иск в суд, утверждая, что сделка была совершена под давлением мошенников или в состоянии заблуждения, и требует признания ее недействительной. Итог: суд может вернуть квартиру продавцу, лишая покупателя приобретенного жилья. Более того, уплаченные ранее деньги за эту жилплощадь покупатель может и вовсе не получить, если они уже переданы мошенникам, или если продавец будет признан банкротом с обнулением долгов.

Откуда взялась такая схема, и что аферисты говорят продавцу

Сделки с «ведомыми» продавцами, которые действуют под влиянием телефонных мошенников, получили распространение несколько лет назад и сейчас входят в число самых значимых рисков рынка недвижимости.

Злоумышленники используют методы манипулятивно-психологического давления: они навязывают ложные угрозы, создают ощущение безвыходности ситуации, убеждают в необходимости защиты банковских счетов и срочной продажи жилья. Обманщики используют разнообразные легенды: «На ваше имя пытаются взять кредит», «Вашу квартиру собираются продать по поддельной доверенности», «Нужно срочно продать, иначе – уголовное дело», «Мы оформим все временно, а позже вернем».

Ключевая особенность – аферисты формируют иллюзии фиктивности сделки и явной заботы

о человеке, это вроде как продажа понарошку, а деньги обещают перевести на «безопасный счет»; жертва, идя на поводу аферистов, стремится защитить себя, спасает свою репутацию, финансы, имущество.

При этом в западню попадают не только пожилые, одинокие или юридически неграмотные люди, но и граждане среднего возраста, семейные пары, преподаватели, медики, представители творческой интеллигенции. Фактически, жертвой может стать кто угодно.

Какие меры предпринимают законодатели: за и против

В ближайшее время в Госдуме рассмотрят законопроект, вводящий семидневный период охлаждения для сделок с недвижимостью. В нем также предусмотрен безналичный способ оплаты купли-продажи с заморозкой средств до перехода права собственности на недвижимость. При продаже единственного жилья предлагается брать нотариально заверенное согласие родственников, у которых планирует проживать продавец.

Но эти меры не представляются вполне действенными. Так, семидневный период охлаждения вряд ли является защитой, поскольку аферисты «работают» с продавцами месяцами, шаг за шагом втягивая их в вереницу различных действий и сделок.

Заморозка денег до момента госрегистрации перехода прав на недвижимость – непонятная тактика, учитывая, что сегодня подавляющее большинство сделок проводится как раз таким образом – продавец получает оплату проданной квартиры или доступ к счету только после регистрации права собственности покупателя. И это никак не мешает продавцу в дальнейшем передать деньги мошенникам.

Правильнее было бы замораживать деньги до юридического и физического освобождения объекта недвижимости продавцом, поскольку его «прозрение» наступает чаще всего именно на этапе передачи недвижимости покупателю. Это полностью соответствовало бы существу сделки купли-продажи – передача товара в обмен на деньги. То есть, условием раскрытия аккредитива могла бы стать выписка из домовой книги о регистрации продавца по новому адресу и акт приема-передачи квартиры, подписанный сторонами в присутствии сотрудника банка или удостоверенный нотариусом.

Пункт о нотариальном согласии родственников на проживание у них продавца, реализовавшего свое единственное жилье, также юридически слаб. Единственный плюс – получение документального подтверждения, что родственники продавца вообще в курсе сделки. Но согласие не имеет силы договора между продавцом и родственником о предоставлении жилплощади, а значит, не обеспечено силой государственного принуждения к исполнению.

То есть, если родственник откажется вселять к себе продавца, то конструкция защиты последнего рассыпается, и ответственности за это никто не понесет. Юридически значимым было бы заключение договора о предоставлении продавцу его родственником бессрочного права пользования жилым помещением.

Действенная защита на государственном уровне

Воздействовать на дистанционных мошенников мы не можем – можем лишь создавать препятствия в достижении их преступных целей.

А работа с продавцом государству по силам. Что можно сделать? Первое и самое главное: разорвать первичное звено мошеннической схемы – обеспечить прерывание телефонного контакта аферистов с продавцом. Для этого у операторов сотовой связи должны быть четкие программные алгоритмы, позволяющие вычислять звонки мошенников и блокировать их по набору определенных слов. Бессмысленно призывать продавца положить трубку, если ему звонит неизвестный абонент, нужно принудительно техническими средствами прерывать подозрительный разговор.

Второе – личное общение сотрудника полиции (участкового) с продавцом единственного жилья без покупки альтернативы. У реального сотрудника полиции, проводящего беседу с продавцом в официальном учреждении, гораздо больше шансов завоевать доверие человека, чем у виртуального «сотрудника ФСБ», приславшего поддельное удостоверение через мессенджер.

Третье – внесение в ЕГРН данных о родственнике или близком человеке продавца, который должен будет подтвердить сделку. При этом важно, чтобы в ЕГРН отражался именно родственник или близкий человек, а не мошенник, назвавшийся таковым (Росреестру нужно будет проверять информацию). Сегодня аналогичная защита существует для восстановления пароля гражданина на портале Госуслуг, ее можно установить по желанию; при необходимости смены пароля для входа на Госуслуги доверенное лицо гражданина должно подтвердить это действие кодом из СМС.

И четвертое – широкое информирование населения о бесповоротности подобных действий и операций с недвижимостью. Если каждая бабушка будет знать, что вернуться в свою квартиру после «сделки понарошку» она уже не сможет, либо вернется только при условии возврата всех денег покупателю, а то еще и станет фигурантом уголовного дела, то количество таких сделок пойдет на спад.

Что делать покупателю, и как обезопасить себя от «эффекта Долиной»

Что должно насторожить покупателя, который хочет избежать «схемы Долиной»? Наиболее важные признаки:

- несогласие продавца получить справки ПНД, НД в присутствии покупателя или риелтора – возможно, продавец скрывает диагноз;
- быстрое самостоятельное (без сопровождения риелтора) получение продавцом всех необходимых для сделки документов;
- отсутствие у продавца другого жилья и отказ от его приобретения, снятие с регистрационного учета «в воздух» – это может свидетельствовать о пороке воли;
- продажа квартиры вместе со всей обстановкой, отсутствие интереса к вопросу переезда в другое место жительства, к потере социальных гарантий и т. п. могут свидетельствовать о намерении продавца вернуться жить в свою квартиру после сделки;

- стоимость объекта ниже рыночной – привлекательность цены часто используется мошенниками для быстрой реализации объекта;
- срочность продажи объекта без очевидного подтвержденного мотива или, напротив, нарочито подтвержденный мотив – возможно, продавца торопят мошенники и обеспечивают ему легенду о мотиве продажи жилья;
- общение продавца с кем-то по телефону скрытно;
- наличие у продавца двух мобильных телефонов;
- отказ предоставить контакты родственников может говорить о пороке воли продавца.

Далее идет перечень дополнительных контрольных точек: сделкоспособность продавца, проверка его паспорта, проверка объекта, общение с соседями и с участковым, выяснение и подтверждение мотива продажи и др.

И, наконец, не менее важный шаг – правильное проведение сделки по приобретению недвижимости. Подтверждением добросовестности и осмотрительности покупателя, в частности, являются:

- доказательство его непричастности к совершенным в отношении продавца мошенническим действиям;
- наличие договора с агентством недвижимости, тщательная проверка объекта перед сделкой;
- приобретение объекта недвижимости по рыночной стоимости;
- проведение взаиморасчетов в безналичном порядке через аккредитив банка или СБР;
- подтверждение покупателем своей платежеспособности на момент сделки (подтверждение источника денежных средств, которыми было оплачено приобретение недвижимости у продавца);
- нотариальная форма договора купли-продажи;
- медицинское освидетельствование продавца на сделке;
- наличие у продавца другого жилья или одновременное приобретение для него альтернативы.

Все эти составляющие направлены на минимизацию рисков для покупателя, подтверждение его добросовестности и защиту прав в случае возникновения проблем.