

ФИНРАЗУМ
05.12.2025 | 11:00

Экономический
факультет
МГУ
имени
М.В. Ломоносова



финансовая
грамотность в вузах
Федеральный сетевой методический центр



В чем польза, брат?

Банк России

Аналитика · Финансовая стабильность

Обзор финансовой стабильности

Обзор финансовой стабильности

II – III кварталы 2025 г.	IV квартал 2024 г. – I квартал 2025 г.	II – III кварталы 2024 г.	IV квартал 2023 г. – I квартал 2024 г.
II – III кварталы 2023 г.	IV квартал 2022 г. – I квартал 2023 г.	II – III кварталы 2022 г.	IV квартал 2021 г. – I квартал 2022 г.
II – III кварталы 2021 г.	IV квартал 2020 г. – I квартал 2021 г.	II–III кварталы 2020 г.	IV квартал 2019 г. – I квартал 2020 г.
II–III кварталы 2019 г.	IV квартал 2018 г. – I квартал 2019 г.	II–III кварталы 2018 г.	IV квартал 2017 г. – I квартал 2018 г.
II–III кварталы 2017 г.	IV квартал 2016 г. – I квартал 2017 г.	II–III кварталы 2016 г.	IV квартал 2015 г. – I квартал 2016 г.
II–III кварталы 2015 г.	IV квартал 2014 г. – I квартал 2015 г.	II–III кварталы 2014 г.	IV квартал 2013 г. – I квартал 2014 г.
II–III кварталы 2013 г.	IV квартал 2012 г. – I квартал 2013 г.	II–III кварталы 2012 г.	

Свернуть -

ZIP

Статистические данные к Обзору финансовой стабильности

II – III кварталы 2025 г.	IV квартал 2024 г. – I квартал 2025 г.	II – III кварталы 2024 г.	IV квартал 2023 г. – I квартал 2024 г.
---------------------------	--	---------------------------	--

Ещё +

Календарь решений по макропруденциальной политике

- Глобальные риски
- Устойчивость и уязвимость российского финансового сектора
- Ситуация в отдельных секторах российской экономики
- Тематические врезки
- *Глобальные тренды в сфере регулирования*
- **Отличный источник для формирования РО по ИК-1 и ИК-2 УК 9/10**



ОФС № 2 (27) • II–III кварталы 2025 года

ОСНОВНЫЕ УЯЗВИМОСТИ

Резюме

Основные уязвимости

1. Глобальные риски.....

Врезка 1. Оценка макроэкономической устойчивости отдельных стран – торговых партнеров России.....

Врезка 2. Ситуация на российском рынке акций.....

Врезка 3. Ситуация на российском валютном рынке

2. Ситуация в российском корпоративном секторе

2.1. Динамика финансового положения предприятий.....

2.2. Оценка кредитоспособности крупнейших компаний.....

2.3. Ситуация в отдельных отраслях.....

Врезка 4. Санкционное давление на российскую экономику

Врезка 5. Рост роли бигтехов в экономике и потенциальные системные риски.....

3. Уязвимости российского финансового сектора

3.1. Кредитный риск в корпоративном секторе

3.2. Долговая нагрузка граждан

Врезка 6. Совершенствование порядка расчета показателя долговой нагрузки

3.3. Ситуация на рынке жилой недвижимости и риски проектного финансирования.....

Врезка 7. Индекс доступности жилья в ипотеку

Врезка 8. Риски рассрочки от застройщика и подходы к их регулированию

4. Оценка устойчивости финансового сектора

4.1. Оценка устойчивости банковского сектора.....

Врезка 9. Процентные риски банковского сектора

4.2. Оценка устойчивости некредитных финансовых организаций.....

Врезка 10. Инвестиционные предпочтения граждан.....

Приложение

Уязвимости

Уязвимости

Факторы устойчивости и меры

Уязвимости российского нефинансового сектора

На фоне замедления экономики, негативной рыночной конъюнктуры и сохраняющихся высоких процентных ставок долговая и процентная нагрузка компаний по итогам первого полугодия 2025 г. увеличилась, что отразилось на долговых метриках.

Динамика долговой и процентной нагрузки крупнейших нефинансовых компаний



Прогнозируемое снижение жесткости ДКП в 2026 г. позволит компаниям снизить процентные расходы и увеличить прибыль.

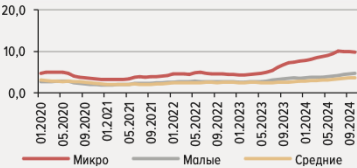
Трудности с обслуживанием обязательств могут быть у отдельных закредитованных заемщиков.

Кредитный риск в корпоративном секторе

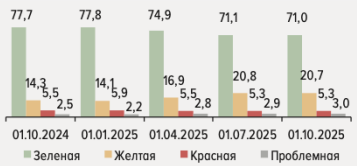
Постепенное уменьшение доли зеленой зоны (без признаков обесценения) в портфеле кредитов крупным и средним компаниям.

В сегменте малого и среднего предпринимательства (МСП) растет количество компаний, выходящих в дефолт, преимущественно среди микропредприятий.

Уровень дефолтности субъектов МСП по предоставленным кредитам в течение следующих 12 месяцев, %



Распределение кредитного портфеля крупного и среднего бизнеса по зонам риска, %



Банк России рекомендовал банкам удовлетворять заявления о реструктуризации кредитов и дал возможность не ухудшать категорию качества ссуд, реструктурированных после 01.01.2025, в случае предоставления заемщиками реалистичных планов по восстановлению своего финансового положения и платежеспособности.

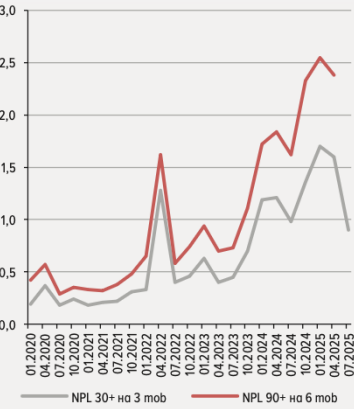
Долговая нагрузка граждан

Доля потребительских кредитов с избыточной долговой нагрузкой (ПДН 50+) составляет 39% портфеля.

Доля кредитов наличными с NPL 90+ на 6 мес* снизилась, но остается высокой – 2,4%.

* Month on book – месяц жизни кредита.

Кредитное качество выдач кредитов наличными, %



Банки накапливают макропруденциальный буфер капитала: на 01.10.2025 он покрывал 7,1% портфеля необеспеченных кредитов и 1,5% ипотеки.

МПЛ в необеспеченных кредитах способствуют снижению высоких ПДН по новым выдачам: на долю кредитов с ПДН 50+ в III квартале 2025 г. пришлось 19%.

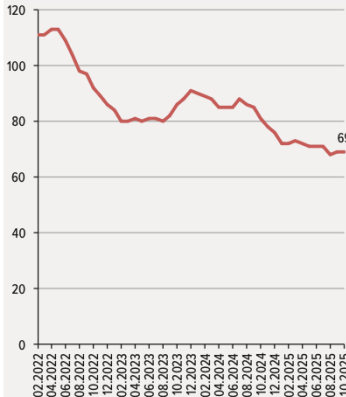
Дисбалансы на рынке жилья и риски проектного финансирования

Высокая чувствительность рынка ипотеки к жесткой ДКП.

Значительная доля продаж в рассрочку от застройщиков.

Снижение покрытия задолженности по проектному финансированию счетов эскроу.

Коэффициент покрытия кредитов застройщикам жилья средствами на счетах эскроу, %



Продажи строящегося жилья за 10 месяцев 2025 г. в стоимостном выражении составили 3,8 трлн руб. и сопоставимы с показателями предыдущих 2 лет. Механизм проектного финансирования с использованием счетов эскроу поддержит рынок, так как банкам, как правило, выгоднее помочь достроить проблемные проекты, чем обанкротить застройщика.

ОФС № 2 (27): Врезка 5. Рост роли бигтехов в экономике и потенциальные системные риски

Ситуация на рынке

- За 5 лет торговый оборот маркетплейсов вырос более чем в 13 раз, до 8 трлн рублей. Доля в обороте розничной торговли к началу 2025 г. – 14%.
- Совокупная доля дочерних банков бигтехов в активах банковского сектора менее 1%), но по объему привлеченных средств физических лиц 2 таких банка уже вошли в топ-20 по рынку.

Зоны потенциального риска

- Усиление связей с финансовым сектором, в том числе через рост заемного финансирования бигтехов
- Взаимозависимость между маркетплейсами и поставщиками
- Связь с рынком коммерческой недвижимости

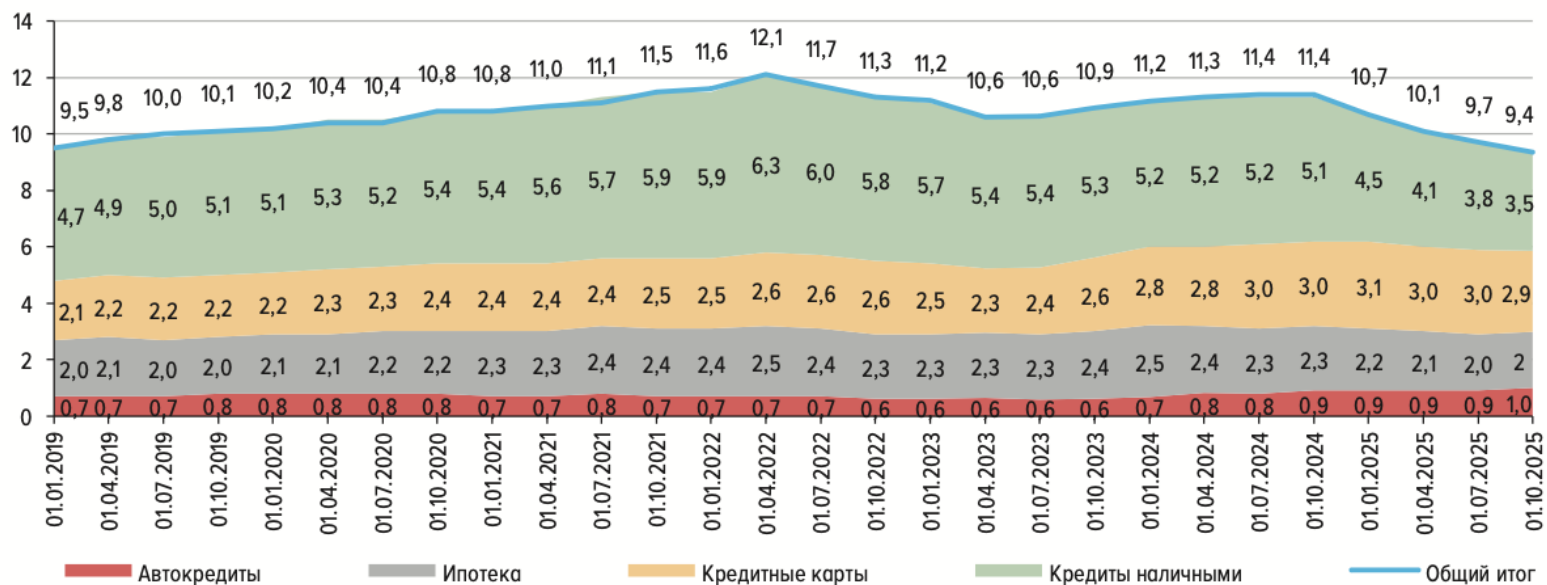
ОФС № 2 (27): п. 3.2. Долговая нагрузка граждан

Долговая нагрузка на макроуровне: если слишком большая доля доходов направляется на погашение действующих кредитов, то небольшое снижение доходов населения может привести к значительному росту неплатежей.

У нас сейчас:

- Рост розничного портфеля замедлился
- Номинальные доходы растут

КОЭФФИЦИЕНТ ОБСЛУЖИВАНИЯ ДОЛГА ПО КРЕДИТАМ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ (%)



Источники: данные БКИ, формы отчетности 0409316, 0409126, 0409128, 0409102, Росстат.

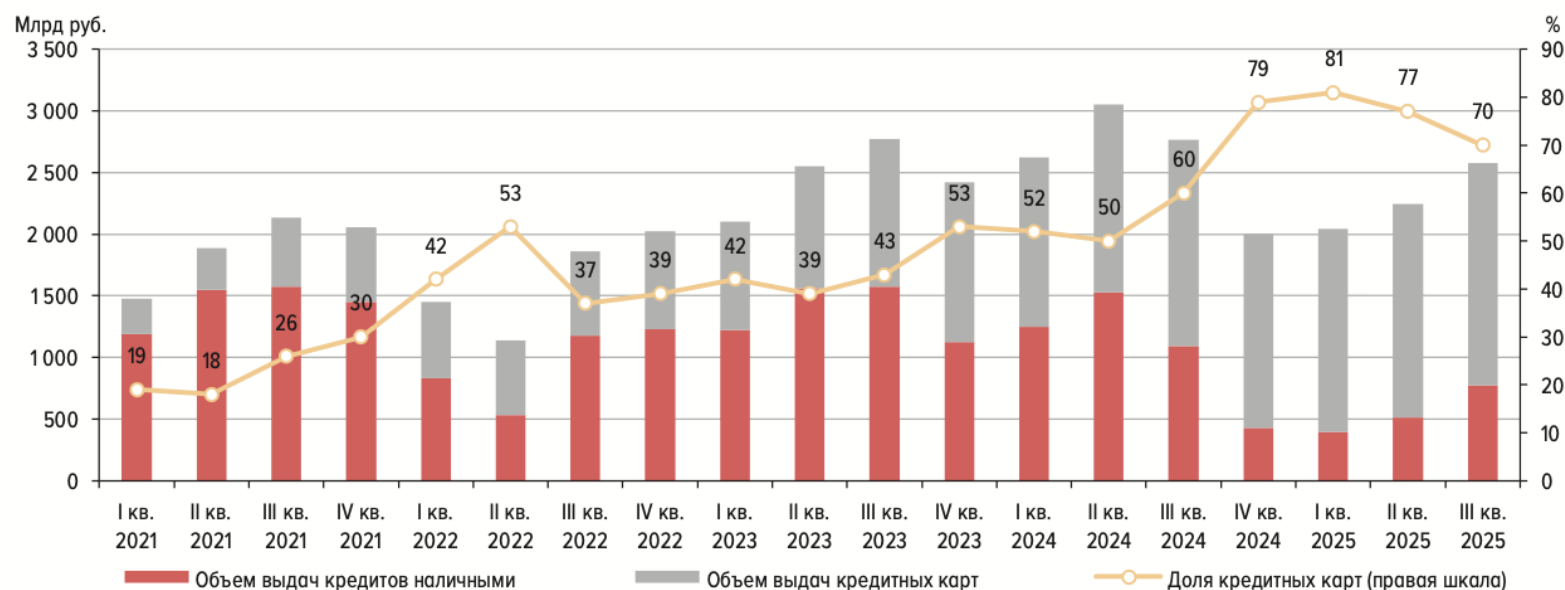
ОФС № 2 (27): п. 3.2. Долговая нагрузка граждан

Преобладание кредитных карт в выдачах:

- активное использование заемщиками беспроцентного периода
- часть выдач приходится на карты, выпущенные до повышения процентных ставок
- Для банков задолженность в грейс-период создает меньшую регуляторную нагрузку на капитал

ОБЪЕМ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ НЕОБЕСПЕЧЕННЫХ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КРЕДИТОВ

Рис. 27



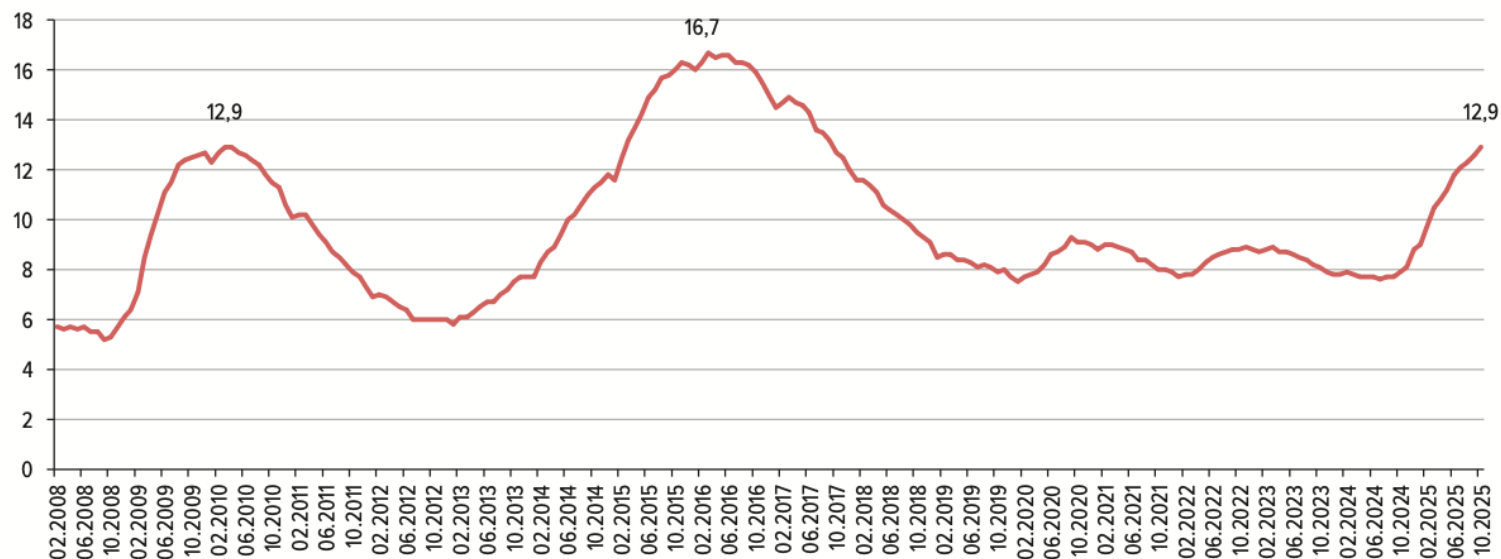
Источник: форма отчетности 0409704.

ОФС № 2 (27): п. 3.2. Долговая нагрузка граждан

ДОЛЯ ПРОБЛЕМНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ В ПОРТФЕЛЕ НЕОБЕСПЕЧЕННЫХ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КРЕДИТОВ

Рис. 28

(%)



Источник: форма отчетности 0409115.

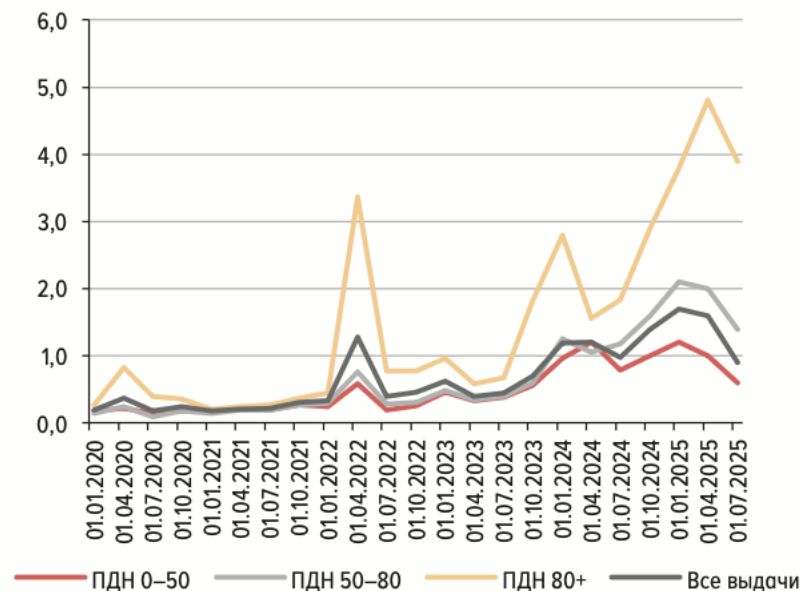
Причины:

- вызревание кредитов, выданных в период фазы активного роста потребительского кредитования
- сокращение текущего портфеля

УРОВЕНЬ NPL 30+ НА 3 МОВ ПО ВЫДАЧАМ КРЕДИТОВ НАЛИЧНЫМИ ПО ГРУППАМ ПДН

Рис. 30

(%)

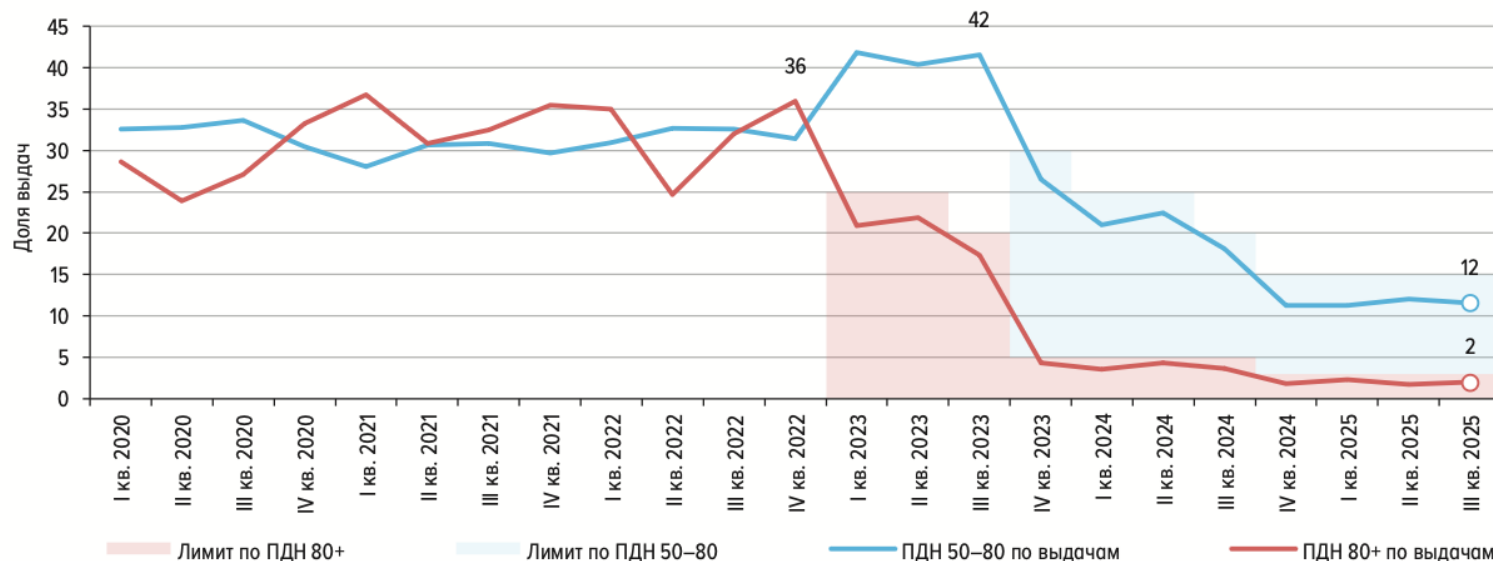


Источник: форма отчетности 0409704.

ОФС № 2 (27): п. 3.2. Борьба с закредитованностью

ДОЛЯ КРЕДИТОВ С ВЫСОКИМ ПДН В СЕГМЕНТЕ КРЕДИТОВ НАЛИЧНЫМИ
(%)

Рис. 32



Врезка 6. Совершенствование порядка расчета показателя долговой нагрузки:

Использование инфраструктуры Цифрового профиля гражданина станет ключевым каналом получения актуальных официальных сведений о доходах граждан.

Источники: формы отчетности 0409704, 0409135.

МПЛ на III кв. 2025 г. по автокредитам и нецелевым кредитам и займам под залог транспортных средств, на IV кв. 2025 г. — на нецелевые кредиты под залог недвижимости:

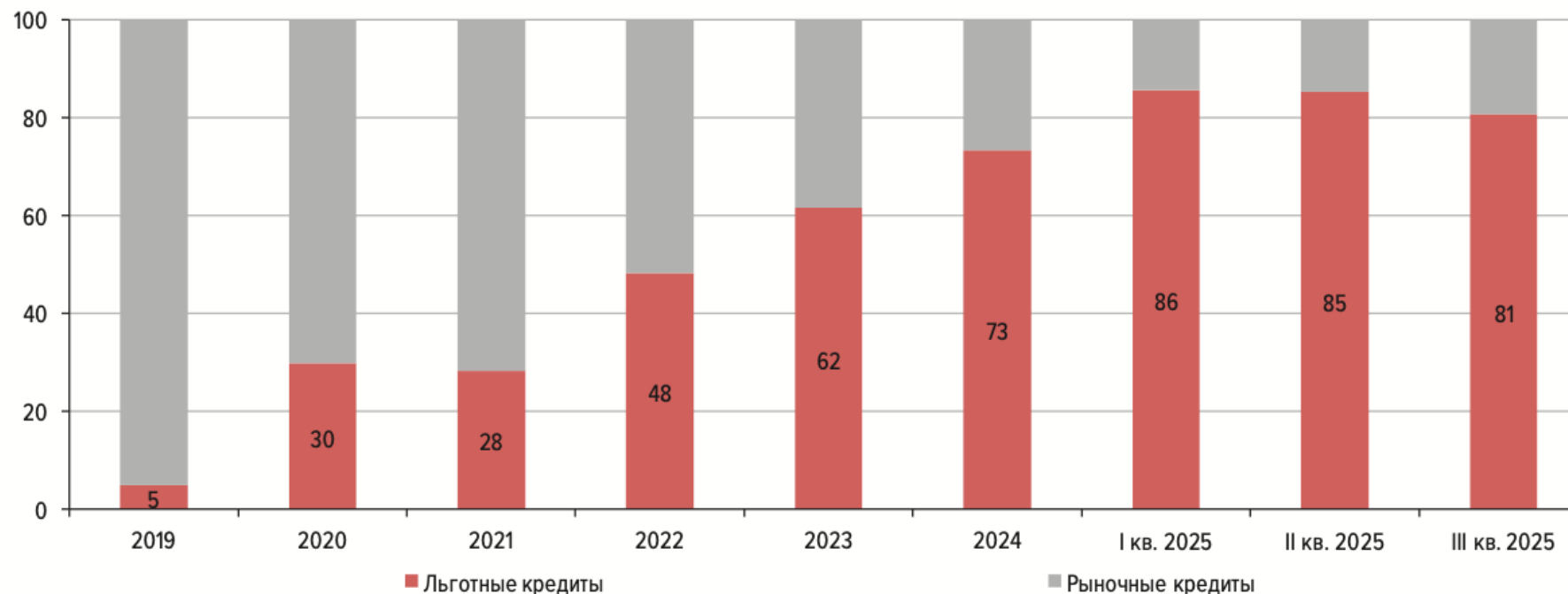
- преобладали выдачи кредитов с ПДН выше 50
- регуляторный арбитраж для залоговых и без залоговых кредитов



ОФС № 2 (27): 3.3. Ситуация на рынке жилой недвижимости и риски проектного финансирования

СТОИМОСТНОЕ СОТНОШЕНИЕ ВЫДАЧ ЛЬГОТНЫХ И РЫНОЧНЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ
(%)

Рис. 37



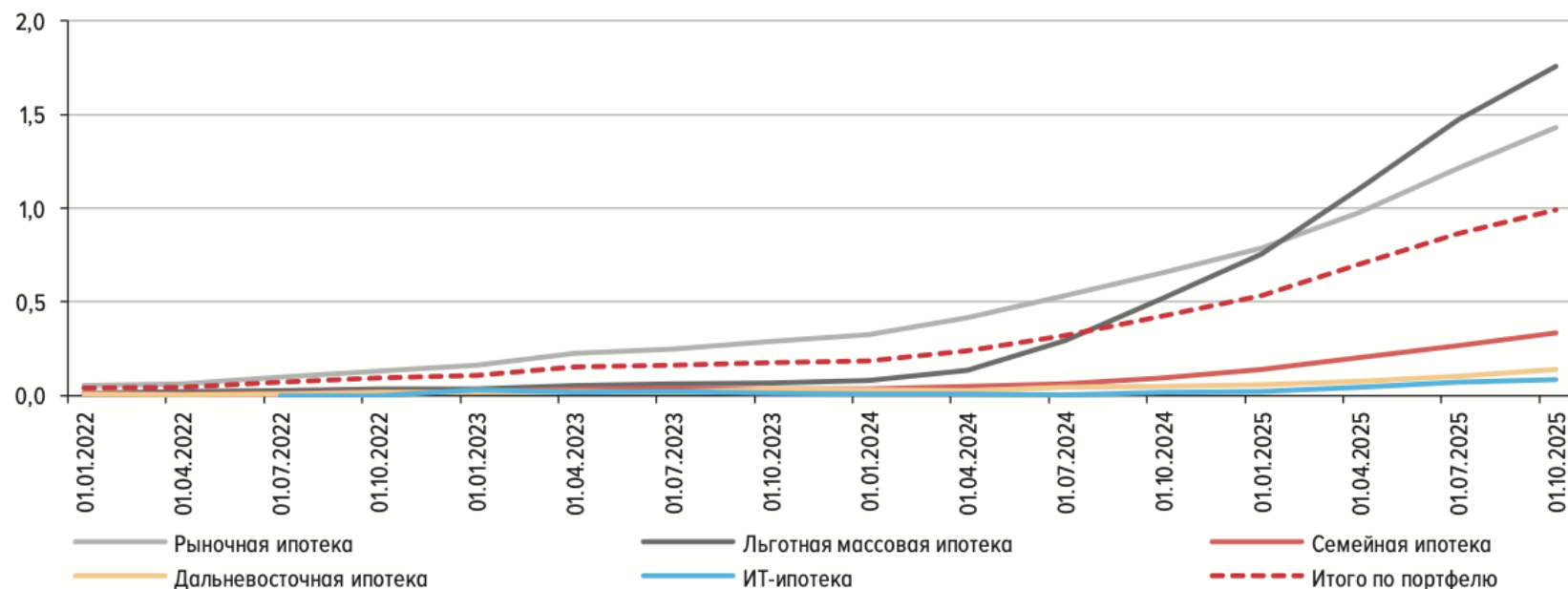
Источники: аналитические материалы ДОМ.РФ, форма отчетности 0409316.

ОФС № 2 (27): 3.3. Ситуация на рынке жилой недвижимости и риски проектного финансирования

Причины ухудшения:

- вызреванием кредитов на цели ИЖС
- кредитов, выданных во время ажиотажного спроса на массовую «Льготную ипотеку»,
- Рыночных кредитов, предоставленных по более высоким процентным ставкам.

ДИНАМИКА NPL 90+ ПО ПОРТФЕЛЮ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ, ВЫДАННЫХ С 2020 Г., В РАЗРЕЗЕ ТИПОВ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ (%)

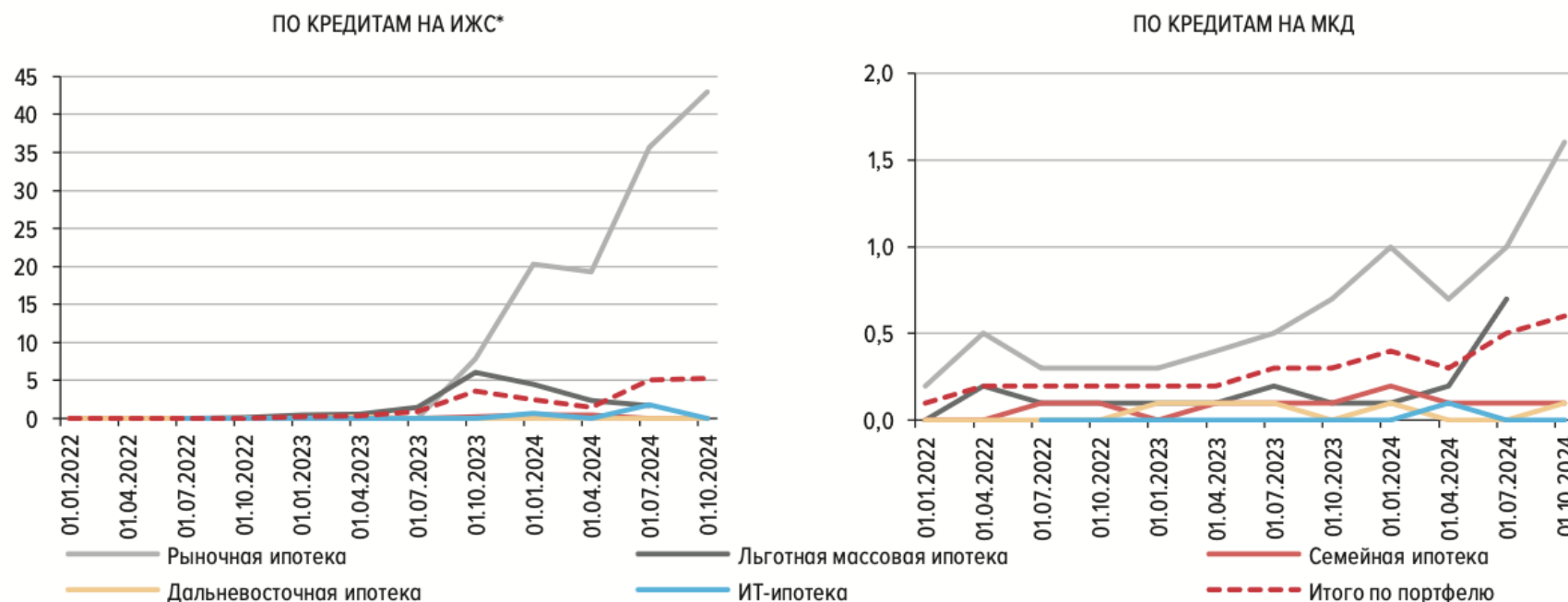


Источник: данные БКИ и опроса Банка России.

ОФС № 2 (27): 3.3. Ситуация на рынке жилой недвижимости и риски проектного финансирования

УРОВЕНЬ NPL 90+ НА 12-Й МЕСЯЦ ЖИЗНИ КРЕДИТА ПО ПЕРИОДУ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ТРЕБОВАНИЯ И ТИПАМ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ (%)

Рис. 39



* На кредиты в целях ИЖС по рыночным ставкам приходилась небольшая доля от всех ипотечных выдач – 0,5% в сентябре 2024 года.

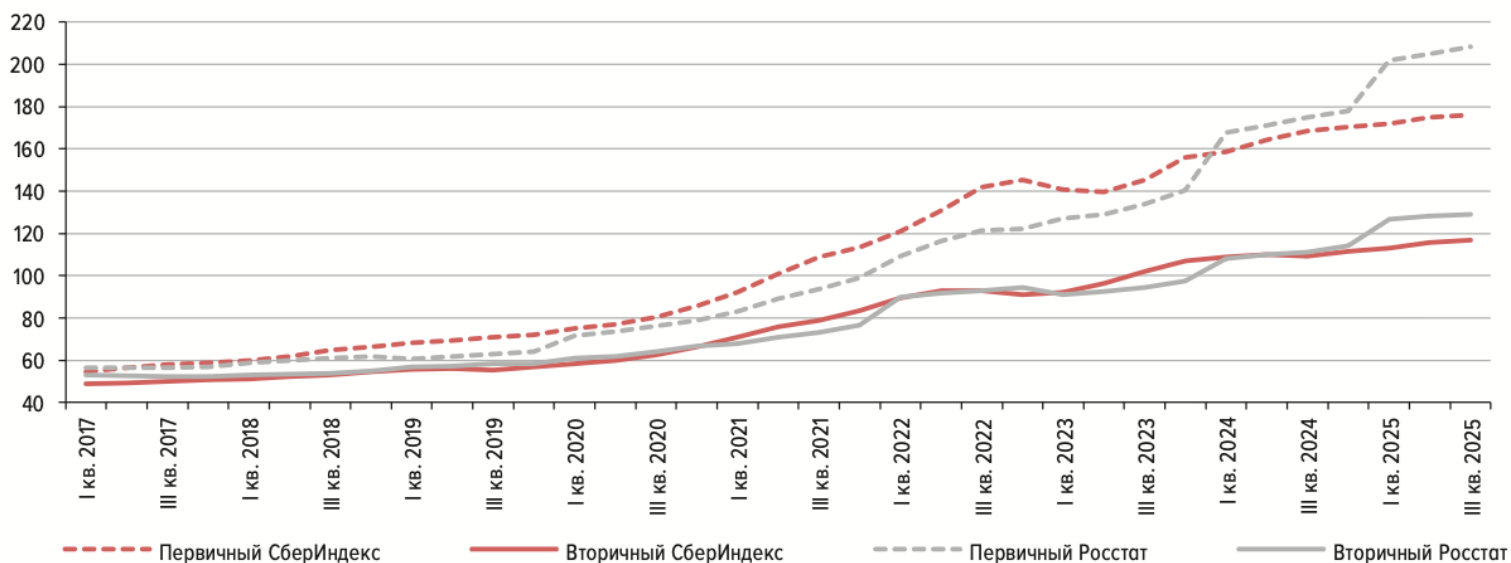
Источник: данные БКИ и опроса Банка России.

- С 01.10.2025 Банк России впервые установил МПЛ по кредитам на ИЖС.

ОФС № 2 (27): 3.3. Ситуация на рынке жилой недвижимости и риски проектного финансирования

ДИНАМИКА НОМИНАЛЬНЫХ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ
(ТЫС. РУБ. ЗА КВ. М)

Рис. 44



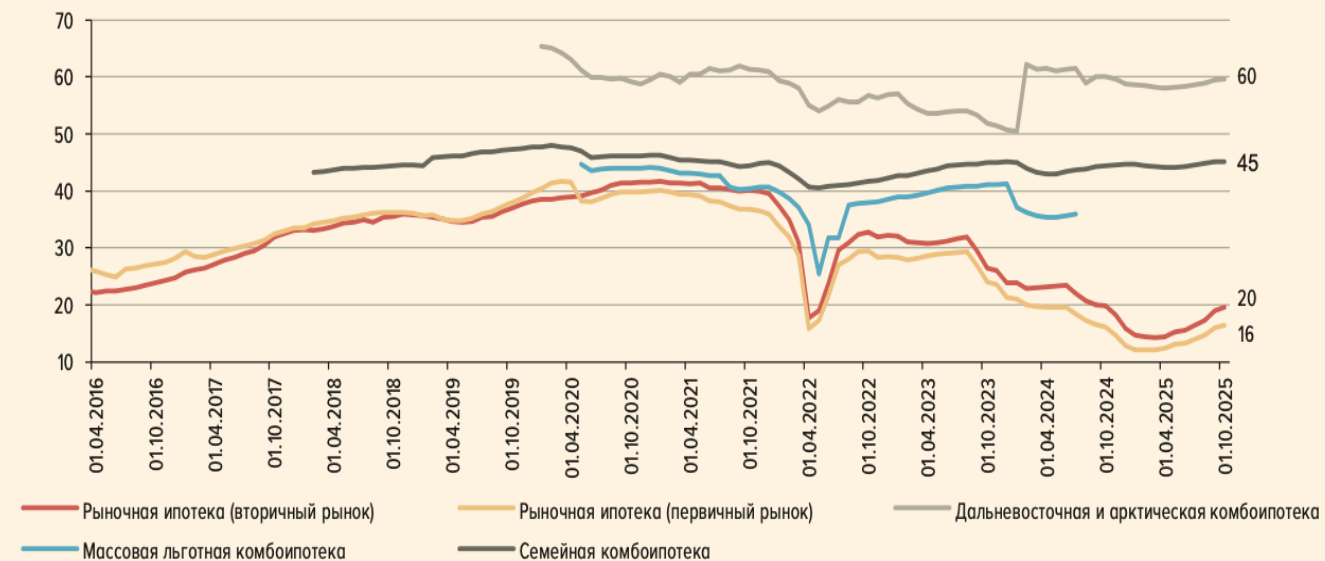
Источники: Росстат, СберИндекс, расчеты Банка России.

- Разрыв цен на рынке жилья в целом по России 61,4% (50,5%) в III кв. 2025 г.
- Разрыв цен между первичным и вторичным жильем сопоставимого качества может быть значительно меньше

ОФС № 2 (27): 3.3. Ситуация на рынке жилой недвижимости и риски проектного финансирования

ДИНАМИКА ИНДЕКСА ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ ДЛЯ ПОКУПКИ В ИПОТЕКУ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (КВ. М)

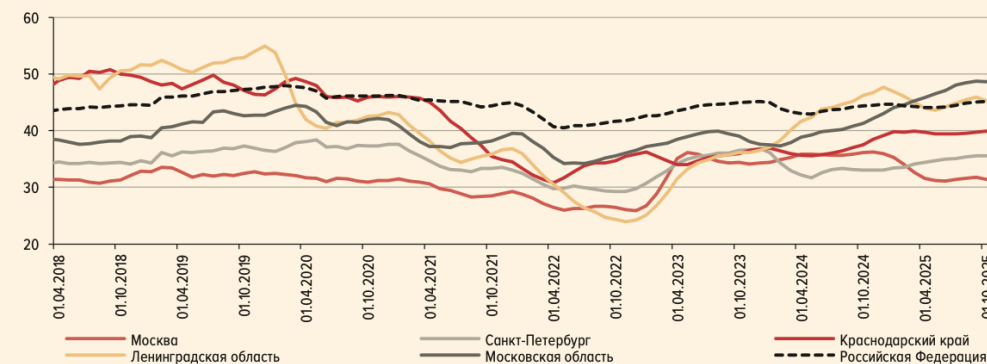
Рис. 46



Источники: Росстат, форма отчетности 0409316, расчеты Банка России.

ДИНАМИКА ИНДЕКСА ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ ДЛЯ ПОКУПКИ В СЕМЕЙНУЮ КОМБОИПОТЕКУ ПО РЕГИОНАМ (КВ. М)

Рис. 47



Источники: Росстат, форма отчетности 0409316, расчеты Банка России.

Доступность жилья по рыночной ипотеке в условиях высоких процентных ставок в последние годы находится на низком уровне. При этом в рамках комбоипотеки благодаря более низким ставкам доступность значительно выше: по семейной комбоипотеке доступность остается на уровне 40–50 кв. м, а по дальневосточной комбоипотеке – 50–65 кв. метров.

Доступность ипотеки различается по регионам. Например, в Москве граждане со средним доходом могут себе позволить приобрести с помощью «Семейной ипотеки» 31 кв. м жилья, а в Московской области доступно уже 49 кв. м (рис. 47). По мере замедления инфляции и дальнейшего смягчения ДКП Банка России жилье по рыночной ипотеке станет более доступным для граждан.

С 2018 г. индекс доступности жилья, отражающий площадь квартиры, доступной трудоспособному гражданину для покупки в ипотеку при расходовании на обслуживание кредита половины средней зарплаты

ПДС и пенсионеры (1)

- **Программа долгосрочных сбережений (ПДС)** рассчитана, по замыслу, на людей молодых или среднего возраста:
 - ✓ копишь деньги в негосударственном пенсионном фонде (НПФ) не меньше 15 лет,
 - ✓ получаешь налоговые льготы (возврат НДФЛ с суммы взносов до 400 000 рублей в год) и софинансирование от государства (до 36 000 рублей в год в течение первых 10 лет), а также инвестиционный доход,
 - ✓ через 15 лет или при достижении предпенсионного возраста (55 / 60 лет) можешь оформить выплату (пожизненную или на определенный срок) либо забрать деньги полностью, если накопил мало
 - ✓ есть ряд тонкостей
- Внимание, вопрос: **зачем предлагать такой продукт тем людям, которые уже на пенсии?**

ПДС и пенсионеры (2)

- По данным Банка России, на 1 сентября 2025 года количество договоров долгосрочных сбережений — 6,7 млн штук, сумма привлечённых средств – 483 млрд рублей (т.е. «средний чек» около 72 000 руб.)
- Продвижение ПДС пользуется большой поддержкой государства (Минфин, Банк России), негосударственные пенсионные фонды заинтересованы заключить побольше договоров и привлечь побольше денег
- Видимо, поэтому они предлагают такие договоры любым клиентам, включая пенсионеров
- Люди старше 55 / 60 лет при вступлении в ПДС **не имеют права на налоговый вычет по НДФЛ с суммы взносов**
- **Право на софинансирование у них есть** (по общей схеме:
при среднемесечном доходе менее 80 000 рублей – 1 рубль на 1 рубль,
при доходе от 80 000 до 150 000 рублей – 50 копеек на 1 рубль,
при доходе более 150 000 рублей – 25 копеек на 1 рубль,
но в любом случае не более 36 000 рублей в год)

ПДС и пенсионеры (3)

- Забрать деньги из ПДС пенсионер сможет в любой момент, потребовав **назначения пожизненной выплаты**.
Если остаток средств на его счете такой, что пожизненная выплата составит менее 10% прожиточного минимума пенсионера, то НПФ должен будет произвести **единовременную выплату всей суммы**
- Но надо учесть, что при назначении выплаты пенсионер потеряет право на получение софинансирования на будущее по любым другим договорам долгосрочных сбережений, если он захочет их заключать снова
- Таким образом, включение пенсионера в ПДС – не обман и не потеря денег для него, но разбогатеть на этом не удастся

Перевод от незнакомца

- проверить, действительно ли средства пришли на счет (сообщение может оказаться подделкой)
- обратиться в банк(и)
- не тратить пришедшие на счет деньги (необоснованное обогащение + «обязательство возврата суммы и возможные судебные издержки»)
- не возвращать деньги самостоятельно (дропперы по незнанию / шантаж за перевод «террористу»)
- сообщить в полицию, если звонят с требованиями вернуть деньги и/или угрожают



Продажи под давлением мошенников или «Эффект Долиной»

- Первые сигналы пришли от известных медийных персон — таких, как народная артистка Лариса Долина. Она стала жертвой мошенников, потеряв свою московскую квартиру стоимостью более 100 млн рублей.
- Однако проблема вышла далеко за пределы одиночных эпизодов, стала печальным прецедентом в судебной практике, когда суд принял решение по признанию недействительной сделки купли-продажи недвижимости и вернул имущество обратно певице.
- Покупатель — гражданка Лурье — в результате судебного решения не только лишилась недвижимости, но и денежные средства ей возвращены не были.
- В настоящее время идут судебные споры, но ситуация остается без изменений.



Обоснование отказа в двусторонней реституции

Ryabov Capital Consulting

Экономический
факультет
МГУ
имени
М.В. Ломоносова

помещения, не подлежат удовлетворению.

Разрешая вопрос возможности применения двусторонней реституции в виде взыскания с Долиной Л.А. в пользу Лурье П.А. денежных средств, составлявших стоимость квартиры, суд полагает, что в данном случае, основания для этого отсутствуют ввиду следующего.

Как было указано выше, в ходе рассмотрения дела судом установлено, что Долина Л.А. не имела реального намерения продавать свою квартиру, также у нее отсутствовало волеизъявление на двустороннее исполнение сделки купли-продажи имущества; денежные средства за квартиру, задолженные в индивидуальный банковский сейф, на просмотренной в судебном заседании видеозаписи, не пересчитывались; в ходе предварительного расследования Долина Л.А. неоднократно меняла показания относительно того, каким образом и какие суммы передавала по указанию лиц, в отношении которых возбуждено уголовное дело.

Кроме того, поскольку Долина Л.А. в период совершения сделки, находясь под влиянием заблуждения посторонних лиц, полагала, что участвует в «спецоперации», для нее не имела значения сумма, полученная по оспариваемой сделке, так как она сама не намеревалась продавать квартиру. При этом Долина Л.А., следуя указаниям сотрудников «ФСБ» и «Росфинмониторинга», передавала и переводила на счета те денежные суммы, которые ей называли вышеуказанные лица. Согласно показаниям Долиной Л.А., зафиксированным в протоколе допроса потерпевшего от 03.03.2025, общая сумма причиненного ей материального ущерба, составила 176 496 000 руб., следовательно, в отсутствие банковских расчетов между Долиной Л.А. и Лурье П.А., с учетом передачи злоумышленникам, в том числе и личных денежных средств Долиной Л.А., а также полученных ею в заем у знакомых, в рамках гражданского дела не представляется возможным достоверно установить сумму, полученную истцом по оспариваемой сделке, ввиду чего суд приходит к выводу, что доказательств, безусловно свидетельствующих о

возмездном характере заключенной сделки, в ходе рассмотрения дела не представлено.



Что такое двусторонняя реституция

Статья 167. Общие положения о последствиях недействительности сделки

Позиции высших судов по ст. 167 ГК РФ >>>

1. Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки, после признания этой сделки недействительной не считается действовавшим добросовестно.
(абзац введен Федеральным [законом](#) от 07.05.2013 N 100-ФЗ)

2. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить 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 законом.

(в ред. Федерального [закона](#) от 07.05.2013 N 100-ФЗ)
(см. текст в предыдущей [редакции](#))

3. Если из существа оспоримой сделки вытекает, что она может быть лишь прекращена на будущее время, суд, признавая сделку недействительной, прекращает ее действие на будущее время.

(в ред. Федерального [закона](#) от 07.05.2013 N 100-ФЗ)
(см. текст в предыдущей [редакции](#))

4. Суд вправе не применять последствия недействительности сделки ([пункт 2](#) настоящей статьи), если их применение будет противоречить [основам](#) правопорядка или нравственности.

(п. 4 введен Федеральным [законом](#) от 07.05.2013 N 100-ФЗ)

По какой статье ГК сделка Долиной недействительна

Таким образом, суд приходит к убеждению о том, что у Долиной Л.А. истинного намерения и выраженной воли на отчуждение квартиры при заключении договора купли-продажи не было, она совершала сделку продажи принадлежащей ей квартиры под влиянием посторонних лиц, убедивших истца, что она сотрудничает с сотрудниками ФСБ и Росфинмониторинга, участвует в «спецоперации» по выявлению и задержанию преступников, для чего необходимо было выступить как «продавец» в фиктивной сделке по продаже ее квартиры.

Доводы ответчика о добросовестности приобретения ею квартиры, не могут быть приняты во внимание, поскольку квартира фактически выбыла из собственности истца помимо ее воли на отчуждение имущества, так как реального намерения продавать свою квартиру она не имела.

Ввиду изложенного, требования истца о признании предварительного договора купли-продажи недвижимости от 24.05.2024 и договора купли-продажи квартиры от 20.06.2024 недействительными подлежат удовлетворению на основании ч. 1 ст. 178 ГК РФ, и, следовательно, подлежат применению последствия недействительности сделки в виде прекращения права собственности ответчика на указанную квартиру и возврата квартиры в собственность истца.

Оценивая доводы стороны истца о том, что сделки также подлежат признанию недействительными по основаниям, предусмотренным ч. 1 ст. 177 ГК РФ, поскольку в период совершения оспариваемых сделок Долина Л.А. не сохраняла возможность руководить своими действиями, суд полагает, что данные доводы правового значения не имеют, поскольку в ходе рассмотрения дела установлены обстоятельства для признания оспариваемых сделок недействительными по основаниям, предусмотренным ч. 1 ст. 178 ГК РФ, ввиду чего, по мнению суда, в данном случае не требуется дополнительной квалификации действий сторон, с точки зрения положений ч. 1 ст. 177 ГК РФ.

По какой статье ГК сделка Долиной недействительна

Статья 177. Недействительность сделки, совершенной гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими

1. Сделка, совершенная гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана судом недействительной по иску этого гражданина либо иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате ее совершения.

2. Сделка, совершенная гражданином, впоследствии признанным недееспособным, может быть признана судом недействительной по иску его опекуна, если доказано, что в момент совершения сделки гражданин не был способен понимать значение своих действий или руководить ими.

Сделка, совершенная гражданином, впоследствии ограниченным в дееспособности вследствие психического расстройства, может быть признана судом недействительной по иску его попечителя, если доказано, что в момент совершения сделки гражданин не был способен понимать значение своих действий или руководить ими и другая сторона сделки знала или должна была знать об этом.

(абзац введен Федеральным [законом](#) от 07.05.2013 N 100-ФЗ)

3. Если сделка признана недействительной на основании настоящей статьи, соответственно применяются правила, предусмотренные [абзацами вторым и третьим пункта 1 статьи 171](#) настоящего Кодекса.

По какой статье ГК сделка Долиной недействительна

Статья 178. Недействительность сделки, совершенной под влиянием существенного заблуждения

(в ред. Федерального закона от 07.05.2013 N 100-ФЗ)
(см. текст в предыдущей [редакции](#))

1. Сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел.

2. При наличии условий, предусмотренных [пунктом 1](#) настоящей статьи, заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности если:

1) сторона допустила очевидные оговорку, опisku, опечатку 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.

3. Заблуждение относительно мотивов сделки не является достаточно существенным для признания сделки недействительной.

4. Сделка не может быть признана недействительной по основаниям, предусмотренным настоящей статьей, если другая сторона выразит согласие на сохранение силы сделки на тех условиях, из представления о которых исходила сторона, действовавшая под влиянием заблуждения. В таком случае суд, отказывая в признании сделки недействительной, указывает в своем решении эти условия сделки.

5. Суд может отказать в признании сделки недействительной, если заблуждение, под влиянием которого действовала сторона сделки, было таким, что его не могло бы распознать лицо, действующее с обычной осмотрительностью и с учетом содержания сделки, сопутствующих обстоятельств и особенностей сторон.

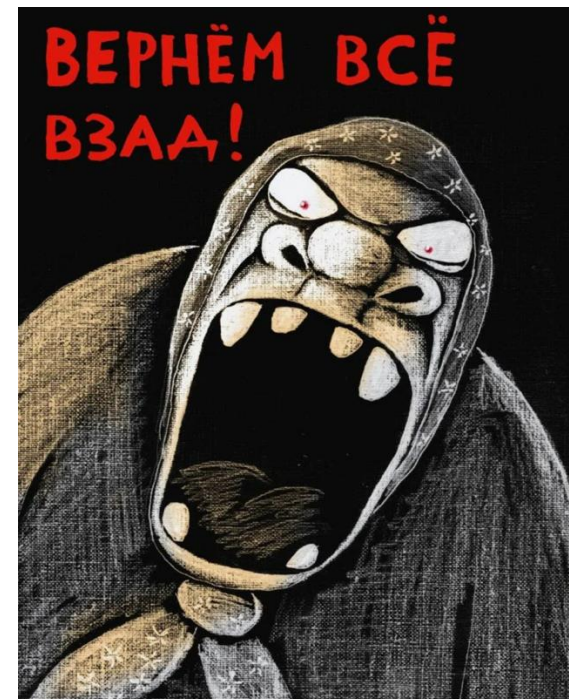
6. Если сделка признана недействительной как совершенная под влиянием заблуждения, к ней применяются правила, предусмотренные [статьей 167](#) настоящего Кодекса.

Сторона, по иску которой сделка признана недействительной, обязана возместить другой стороне причиненный ей вследствие этого реальный ущерб, за исключением случаев, когда другая сторона знала или должна была знать о наличии заблуждения, в том числе если заблуждение возникло вследствие зависящих от нее обстоятельств.

Сторона, по иску которой сделка признана недействительной, вправе требовать от другой стороны возмещения причиненных ей убытков, если докажет, что заблуждение возникло вследствие обстоятельств, за которые отвечает другая сторона.

«Адские бабки»: новая угроза на рынке недвижимости

- Покупатели (чаще всего, пенсионерки) продают свою недвижимость, утверждая позже, что действовали под влиянием мошенников, под принуждением. Затем, используя суды, добиваются отмены сделки и возвращения квартиры, оставляя покупателя без жилья и без денег.
- Ежедневно добросовестные приобретатели (семьи с детьми, молодежь и иные добропорядочные люди) теряют деньги, недвижимость, а иногда остаются с ипотекой и в арендном жилье на долгие годы.
- Более 3000 сделок* только в 2025 году оспорены продавцами «по схеме Долиной»!

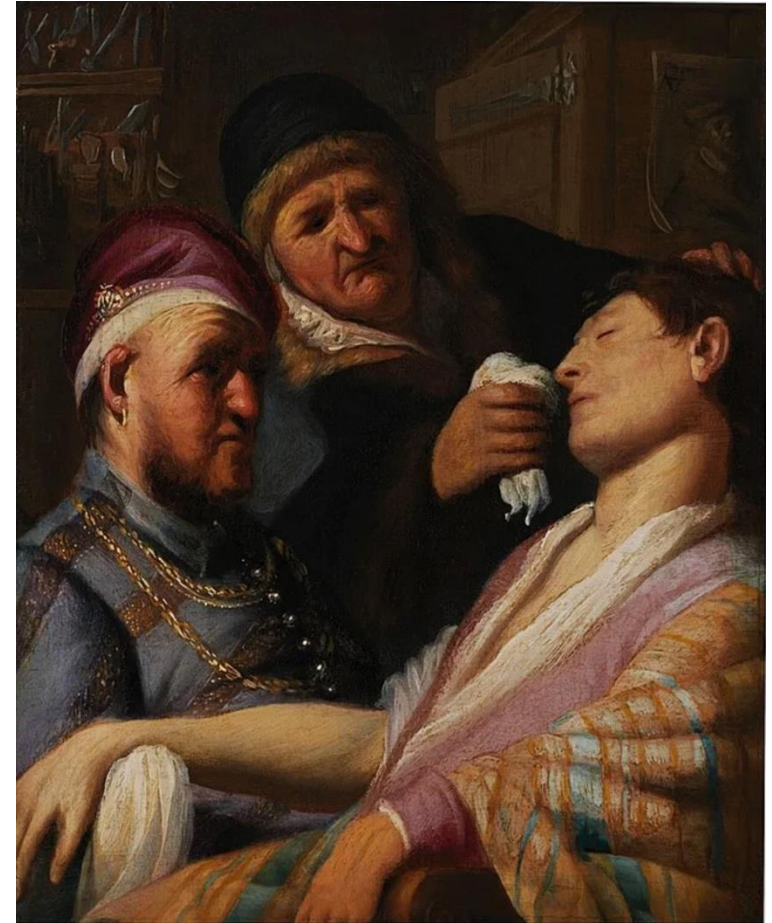


<http://vasya-lozhkin.ru/pictures/vernem-vs-e-vzad/>

* <https://www.banki.ru/services/questions-answers/question/808780/>

Судам все сложнее определить.....

- Этическая дилемма. Несчастливая старушка или криминальная гений?
- Среди реальных жертв мошенников скрывались и профессиональные обманщицы. История знает «бабушек», которые многократно продавали и возвращали одну и ту же квартиру, доводя покупателей до разорения.
- Где грань между злом и добром, беспомощностью и криминальным расчетом? Судам все сложнее....



Какой эффект на рынок оказывает «эффект Долиной»?

- Любая бабушка-продавец теперь — жулик. Честная сделка может быть оспорена через годы по надуманному предлогу. На пожилых собственников смотрят с подозрением и пенсионеру будет сложно доказать свою добросовестность.
- Рынок недвижимости испытывает трудности: падение спроса, снижение объемов сделок и увеличение количества судебных тяжб.
- От мошенничества страдают не только покупатели, но и профессионалы рынка: риелторы теряют комиссии, банки несут убытки, страховые компании вынуждены покрывать убытки покупателей.



Из клуба конспирологов...

- Есть версия, что явление связано с интересами крупных девелоперов. Застройщики заинтересованы в снижении привлекательности вторичного рынка, чтобы стимулировать спрос на новое дорогое жилье.
- Решения проблемы: от создания единого реестра обманутых продавцов и обязательного психиатрического обследования продавцов старше определенного возраста до введения дополнительного контроля и усложнения процедур покупки недвижимости при регистрации сделки.
- Введение новых законов, регулирующих рынок недвижимости, лицензирование риелторского бизнеса, введения «периода охлаждения» при получении денег при продаже недвижимости, которые могут привести к удорожанию и усложнению сделок.



Что делать и когда безобразия закончатся?

- Единственная схема «эффект Долиной» парализовала рынок недвижимости, а риски отмены сделки перешли на рынок автотранспорта.
- Вероятно, в перспективе появятся махинации с земельными участками, долями в бизнесе, ценными бумагами и даже с самолетами, яхтами и другим имуществом, сделки с которым подлежат государственной или иной регистрации.
- Гипотетически, аферы будут распространены на иное дорогостоящее и ликвидное имущество (драгоценные камни и металлы, ювелирные украшения и антиквариат, живопись и прочее....
- Но это не точно!



Что делать?

- Риелторы, нотариусы, страховщики — все в зоне риска. Падение числа сделок означает падение доходов. Любая ошибка в проверке клиента грозит уголовным делом. Профессии из доходных превращаются в рискованные.
- Нет работающих способов защиты! Пока — тупик. Надежных юридических способов защиты для покупателя не существует. Остается ждать разъяснений Верховного суда и искать обходные пути: глубокие проверки, соглашения, но гарантий нет!



Плохо всем, кроме мошенников....

- Первопричина — телефонное мошенничество. Пока жуликам не перекроют этот кислород, схемы будут только множиться.
- Нужна четкая судебная практика и применение двойной реституции при недействительности сделок.
- Пока проигрывают даже «знаменитости» вроде Долиной, которые теряют репутацию и бизнес.
- Рынок ждет системного, а не точечного решения по борьбе с мошенниками!





ВОПРОСЫ



Ростислав Александрович **Кокорев**
Юлия Владиславовна **Комиссарова**
Ольга Николаевна **Лаврентьева**
Марат Шамилевич **Сафиулин**
Валентина Сергеевна **Трушина**



ФИНРАЗУМ
19.12.2025 | 11:00



Экономический
факультет
МГУ
имени
М.В. Ломоносова



финансовая
грамотность в вузах
Федеральный сетевой методический центр



ФИНАНСОВАЯ ГРАМОТНОСТЬ В ЛИЦАХ

