



В России вводятся новые правила компенсации добросовестным покупателям за утрату приобретенного жилья

С 1 января 2020 года вступили в силу законодательные изменения, направленные на защиту покупателей недвижимости, пострадавших от действий мошенников. Поправки уточняют понятие «добросовестный приобретатель недвижимого имущества» и одновременно совершенствуют механизм компенсации убытков, возникших в результате сделки, признанной незаконной. Федеральная кадастровая палата разъяснила, в каких случаях лишившийся приобретенного жилья добросовестный покупатель может рассчитывать на полную компенсацию причиненного ущерба.

Кто такой добросовестный приобретатель

Согласно [поправкам](#) в Гражданский кодекс РФ с 1 января 2020 года приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при заключении сделки на данные ЕГРН, получает статус добросовестного. Приобретатель считается добросовестным до тех пор, пока в судебном порядке не будет доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение имущества у продавца недвижимости.

Актуальные сведения об объекте недвижимости можно получить только из ЕГРН. Выписка из госреестра позволяет еще до совершения сделки проверить представленные продавцом данные об объекте, владельце, отсутствии или наличии обременений. Поэтому если право собственности перешло другому владельцу, сведения об актуальном правообладателе будут отражены в выписке. Заказать выписки сведений ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости и зарегистрированных на него правах, а также о переходе прав на объект недвижимости может любое заинтересованное лицо, через МФЦ или с помощью онлайн-сервиса Федеральной кадастровой палаты. Получать разрешение владельца недвижимости на получение этих сведений не требуется.

Выписка сведений из ЕГРН помогает потенциальному покупателю обезопасить себя до совершения сделки, а в случае истребования приобретенной недвижимости законным владельцем по решению суда – компенсировать убытки, имея статус добросовестного приобретателя.

Механизм выплаты компенсации

С 1 января 2020 года начали действовать [правила](#) выплаты денежной компенсации добросовестным покупателям за утрату жилого помещения. Механизм реализации компенсационных выплат закреплен новыми положениями Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

«На рынке недвижимости возможны случаи, когда гражданин приобретает дом или квартиру по всем правилам, а затем получает повестку в суд об истребовании имущества из незаконного владения. Выясняется, что у недвижимости есть законный собственник, который ничего не знал о сделке и теперь требует возврата своего имущества», - комментирует эксперт Кадастровой палаты Надежда Лещенко. Согласно [ст. 301](#) Гражданского кодекса РФ собственник вправе истребовать имущество из чужого незаконного владения, а значит, добросовестный покупатель рискует оказаться на улице.

По новым правилам добросовестный приобретатель, лишившийся жилья, может требовать компенсацию за счет государства в тех случаях, когда решением суда с лица, ответственного за причинение добросовестному приобретателю ущерба в связи с истребованием жилого помещения, взысканы убытки в пользу добросовестного приобретателя, но по независящим от добросовестного приобретателя причинам взыскание произведено частично или не производилось в течение шести месяцев со дня предъявления исполнительного документа к исполнению.

Предельный размер компенсационной суммы новыми правилами не устанавливается. Размер компенсации будет определяться судом на основании суммы, составляющей реальный ущерб, либо, по требованию самого добросовестного приобретателя, в размере кадастровой стоимости недвижимого имущества (действующей на дату вступления в силу судебного акта о его истребовании, за вычетом сумм, возмещенных приобретателю третьим лицом).

«Закон будет иметь обратную силу для случаев, когда жилье было истребовано у добросовестных покупателей в собственность Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования. В течение трех лет со дня вступления в силу новых правил граждане могут обратиться в суд с иском о выплате компенсации», - отмечает Надежда Лещенко.

При выплате компенсации со стороны государства, органы власти также получают право в дальнейшем предъявить регрессный иск недобросовестному продавцу для возмещения причиненных убытков.