

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

**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 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 государственного реестра недвижимости позволяет ещё до совершения сделки проверить представленные продавцом данные об объекте, владельце, отсутствии или наличии обременений. Поэтому если право собственности перешло к 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. При этом не требуется получение разрешения владельца недвижимости на предоставление таких сведений.

Актуальные сведения из ЕГРН об объекте недвижимости помогают 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 недвижимости. 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).

*«Компенсация будет выплачиваться из казны Российской Федерации в размере суммы реального ущерба либо исходя из кадастровой стоимости объекта истребованной недвижимости (по выбору правообладателя). Требовать компенсации правообладатель сможет в судебном порядке, если в течение полугода ему не был возмещен ущерб причинителем вреда»,* - отметил **заместитель директора – главный технолог Кадастровой палаты по Москве Виктор Горелышев**.

*«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 смогут обратиться в суд с иском о выплате компенсации»,* – добавила **Надежда Лещенко**.

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

---

Кадастровая палата по Москве  
Москва, Шоссе Энтузиастов, д. 14  
8(495)587-78-55 (вн.23-33)  
press@77.kadastr.ru