**В России установлены новые правила компенсации добросовестным покупателям за утрату приобретённого жилья**

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

**Кто такой добросовестный приобретатель**

Согласно [поправкам](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=340237&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.028774797246761352#014477831229302973) в Гражданский кодекс РФ с 1 января 2020 года приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при заключении сделки на данные ЕГРН, получает статус добросовестного. И считается таким 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 недвижимого имущества можно получить только из ЕГРН. Выписка из Единого госреестра недвижимости позволяет еще до совершения сделки проверить представленные продавцом данные об объекте, владельце, отсутствии или наличии обременений. Поэтому если право собственности перешло другому лицу, сведения о нём, как об актуальном правообладателе, будут отражены в запрошенном ещё до сделки документе. 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](file:///C%3A%5CUsers%5C01%5CDesktop%5C%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C%202020%5Cspv.kadastr.ru) федеральной Кадастровой палаты. Разрешение владельца недвижимости на получение этих сведений не требуется.

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

**Механизм выплаты компенсации**

С 1 января 2020 года начали действовать [правила](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=330668&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.6629475206114155#08338382812056919) выплаты денежной компенсации добросовестным покупателям за утрату жилого помещения. Механизм реализации компенсационных выплат закреплён новыми положениями федерального закона «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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/b2a84889a81c92096e09bef00d500570aba6cda2/) 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 счёт государства в следующих случаях. В первом - когда на основании решения суда с лица, ответственного за причинение покупателю ущерба в связи с  истребованием жилого помещения, убытки взысканы в его пользу частично, а не полностью. Во втором - если взыскание убытков не производилось в течение шести месяцев со дня предъявления исполнительного документа к исполнению.

Предельный размер компенсационной суммы новыми правилами не устанавливается. Он будет определяться судом на основании суммы реального ущерба. Или по требованию самого добросовестного приобретателя - в размере кадастровой стоимости недвижимого имущества (действующей на дату вступления в силу судебного акта об 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. Граждане смогут в течение трёх лет со дня вступления в силу новых правил обратиться в суд с иском о выплате компенсации»,* - отмечает **эксперт Кадастровой палаты Надежда Лещенко**.

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