



ДОБРОСОВЕСТНЫЕ ПРИБРЕТАТЕЛИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ С 1 ЯНВАРЯ 2020 ГОДА ЗАЩИЩЕНЫ ЗАКОНОМ

Управление Росреестра по Архангельской области и Ненецкому автономному округу сообщает, что с 1 января 2020 года вступил в силу Федеральный закон «О внесении изменений в статью 302 Гражданского кодекса Российской Федерации (в части совершенствования защиты прав добросовестного приобретателя)».

В частности, законом устанавливается запрет Российской Федерации, субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям истребовать выбывшее из их собственности жилое помещение у добросовестного приобретателя – гражданина, в том числе, если такое помещение было приобретено последним безвозмездно, например, в порядке дарения, наследования.

В Управлении Росреестра по Архангельской области и Ненецкому автономному округу поясняют, что закон защищает граждан, которые приобрели жилье у мошенников, не имевших права продавать эту недвижимость. В результате по решению судов жилье у таких граждан изымалось без всяких компенсаций. Для решения этой проблемы Гражданским кодексом теперь установлено, что добросовестным приобретателем недвижимого имущества является тот, кто при покупке полагался на данные Государственного реестра недвижимости, пока в судебном порядке не будет доказано, что он знал об отсутствии у продавца права на отчуждение этого имущества.

Заместитель Министра экономического развития Российской Федерации - руководитель Росреестра **Виктория Абрамченко**: *«Принятый закон фактически закрепляет «презумпцию добросовестного приобретателя» и предусматривает полноценный механизм защиты его права собственности. То есть исключается возможность истребования у него жилого помещения со стороны органов публичной власти, в случае, если при их приобретении добросовестный приобретатель полагался на сведения из Единого государственного реестра недвижимости. Для этого в документе заложено прямое основание для отказа в иске со стороны органов власти к правообладателям недвижимости по истечении трехлетнего срока со дня выбытия помещения из государственной или муниципальной собственности».*

Виктория Абрамченко подчеркнула, что подписанные Главой Государства изменения в статью 302 Гражданского кодекса стали вторым пакетом законодательных инициатив Министерства экономического развития Российской Федерации и Росреестра, направленных на обеспечение прав добросовестных приобретателей.

Первым пакетом стали принятые 2 августа 2019 г. изменения в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», согласно которым также с 1 января 2020 г. предусмотрена возможность получения добросовестными приобретателями компенсации за утраченную недвижимость в размере кадастровой стоимости или причиненного в связи с этим реального ущерба.

До этого сама сумма, гарантированная государством лицу, потерявшему жилое помещение (не более 1 млн рублей) не давала возможности приобрести жилье, необходимое для восстановления права на жилище.

«Это прорыв в новейшей истории России. То есть, если по иску госоргана или муниципалитета изымается имущество, но суд признает человека добросовестным приобретателем, государство возмещает ему полную стоимость жилого помещения. Это действительно революция», - констатировала заместитель Министра экономического развития РФ - руководитель Росреестра.

Таким образом, оба закона, принятые в августе и декабре 2019 года, практически нивелируют возможность истребования жилых помещений у добросовестных приобретателей со стороны органов публичной власти, а в случае утраты права на жилое помещение создают необходимые финансовые гарантии в виде выплаты соответствующей компенсации.