

ПРЕСС-РЕЛИЗ

**В России введены новые правила компенсации за утрату приобретенного жилья**

***Кадастровая палата по Республике Саха (Якутия) разъясняет, в каких случаях лишившийся приобретенного жилья добросовестный покупатель может рассчитывать на полную компенсацию причиненного ущерба.***

**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.**

**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. 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.

Заказать выписки сведений ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости и зарегистрированных на него правах, а также о переходе прав на объект недвижимости можно через офисы МФЦ или с помощью онлайн-сервиса Федеральной кадастровой палаты (kadastr.ru). Новый сервис позволяет за короткий срок получить данные по объектам недвижимости расположенным на территории республики и в 50 субъектах России. Разрешения владельца недвижимости на получение этих сведений не требуется.

**Механизм выплаты компенсации**

С 1 января 2020 года начинают 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 закреплен новыми положениями Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

*«В жизни возможны случаи, когда человек приобретает недвижимость по всем правилам, а затем выясняется, что у нее есть законный собственник, который ничего не знал о сделке и теперь требует возврата своего имущества», -* комментирует **и.о.** **начальника юридического отдела Кадастровой палаты по РС(Я) Елена Постникова**. – «*По закону 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 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).

**Пресс-служба Кадастровой палаты по РС(Я)**