

г. Барнаул
21 января 2020 года

Пресс-релиз

Новый порядок компенсации покупателям жилья

В России вступили в силу 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.

Кадастровая палата Алтайского края разъясняет, в каких случаях лишившийся приобретенного жилья добросовестный покупатель может рассчитывать на компенсацию причиненного ущерба.

Честные покупатели не должны лишиться и купленной квартиры и денег из-за действий мошенников. Новый [закон](#) внес в Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) поправку о добросовестном приобретателе недвижимости. Это тот, кто купил недвижимость, полагаясь на данные ЕГРН. Исключением из правила станут случаи, когда в судебном порядке доказано, что новый владелец знал или должен был знать об отсутствии у продавца права на отчуждение имущества.

Директор региональной Кадастровой палаты Дмитрий Комиссаров поясняет, что актуальные сведения об объекте недвижимости можно получить только из ЕГРН: *«Выписка из госреестра позволяет проверить представленные продавцом данные об объекте, владельце, отсутствии или наличии обременений до совершения сделки. Если право собственности перешло другому владельцу, сведения об этом 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. Сделать это можно через МФЦ или с помощью онлайн-сервиса Федеральной кадастровой палаты. При этом получать разрешение владельца недвижимости на получение этих сведений не требуется.

Выписка сведений из ЕГРН поможет потенциальному покупателю обезопасить себя до совершения сделки, а в случае истребования приобретенной недвижимости законным владельцем по решению суда – компенсировать убытки, имея статус добросовестного приобретателя. *«Поэтому, - советует Дмитрий Комиссаров, - следует хранить такую выписку вместе с документами на приобретенную недвижимость».*

По новым правилам добросовестный приобретатель, лишившийся жилья, может требовать компенсацию за счет государства. Механизм реализации компенсационных выплат закреплен новыми положениями Федерального [закона](#)

№ 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Если недвижимость изъята в пользу законного собственника, решением суда установлено право добросовестного приобретателя жилья на возмещение убытков, но в течение полугода со дня предъявления исполнительного документа убытки не выплачены или выплачена лишь часть — покупатель может потребовать выплатить эти деньги из казны РФ.

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

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.

Кроме того, 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.

*«На рынке недвижимости возможны ситуации, когда добросовестный приобретатель становится участником судебных разбирательств, а недвижимость возвращается законному владельцу. Законодательные изменения позволят защитить права и не остаться без денег и жилья одновременно», - подытожил **Дмитрий Комиссаров**.*

*Пресс-служба Кадастровой палаты
по Алтайскому краю,
тел. 557659, доб. 7091, 7092
адрес электронной почты: press@22.kadastr.ru*