

## **ДОБРОСОВЕСТНЫЕ ПРИОБРЕТАТЕЛИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ С 1 ЯНВАРЯ 2020 ГОДА БУДУТ ЗАЩИЩЕНЫ ЗАКОНОМ**

Президент Российской Федерации Владимир Путин подписал Федеральный закон «О внесении изменений в статью 302 Гражданского кодекса Российской Федерации (в части совершенствования защиты прав добросовестного приобретателя)», который вступает в силу с 1 января 2020 года.

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».

По словам руководителя Росреестра, механизм правовой защиты распространяется в том числе на добросовестных приобретателей, которые приобрели жилое помещение безвозмездно, например, в порядке дарения, наследования.

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.

Законопроекты первоначально разрабатывались Минэкономразвития России для реализации двух постановлений Конституционного Суда Российской Федерации, посвященных защите прав добросовестного приобретателя жилого помещения и компенсации за утрату права на жилое помещение. До принятия данных законодательных решений сохранялась неопределенность в возможности получения компенсации за утрату права на жилое помещение в вопросе о том, связывается ли это с действием (бездействием) органа регистрации прав.

*Справочно: Сведения о рассмотренных с участием Росреестра (его территориальных органов) исках об истребовании имущества из чужого незаконного владения за 1 полугодие 2019 г.*

*Всего по РФ в 1 полугодии 2019 г. рассмотрено чуть более 900 исков (что на 12,5% меньше, чем в 1 полугодии 2018 г.), из которых чуть более 250 – в отношении жилых помещений.*

*При этом количество вступивших в законную силу судебных актов по искам, требования по которым были удовлетворены, в указанный период составило около 200 (22,4% от общего количества рассмотренных исков, что на 1,6% больше, чем за аналогичный период прошлого года), из которых чуть более 70 - в отношении жилых помещений.*

*Наибольшее количество вступивших в законную силу судебных актов по искам об истребовании жилых помещений из чужого незаконного владения, требования по которым были удовлетворены, было вынесено на территории Московской области, Санкт-Петербурга, Москвы.*

---

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,  
Евгения Федяшова.

Тел. 8(8442)93-20-09 доб. 307, 8-904-772-80-02, [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)