**Истребовали купленную квартиру – получи компенсацию!**

С 1 января 2020 года вступили в силу законодательные изменения, направленные на защиту покупателей жилья, пострадавших от действий мошенников. Поправки уточняют понятие «добросовестный приобретатель недвижимого имущества» и одновременно совершенствуют механизм компенсации убытков, возникших в результате сделки, признанной незаконной.

При этом добросовестным считается приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при заключении сделки на данные Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Статус добросовестного за приобретателем сохраняется 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.

Откуда потенциальный покупатель может узнать об отсутствии у продавца этого права? Управление Росреестра и Кадастровая палата по Саратовской области дают ответ на этот вопрос, а также разъясняют, в каких случаях лишившийся приобретенного жилья добросовестный покупатель может рассчитывать на полную компенсацию причиненного ущерба.

Еще на этапе подготовки сделки можно проверить представленные продавцом данные об объекте, владельце, отсутствии или наличии обременений с помощью выписки из ЕГРН. Заказать выписку из 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. Получать разрешение владельца недвижимости на получение таких сведений не требуется.

«Выписка из ЕГРН помогает потенциальному покупателю обезопасить себя до совершения сделки, а в случае истребования приобретенной недвижимости законным владельцем по решению суда – компенсировать убытки, имея статус добросовестного приобретателя», – комментирует заместитель директора Кадастровой палаты Юлия Сурмина.

Так вот с 1 января 2020 года начали действовать правила, согласно которым покупатель, полагавшийся при совершении сделки на сведения из ЕГРН, а в последующем получивший повестку в суд об истребовании имущества из незаконного владения, может рассчитывать на компенсацию ущерба.

По новым правилам, добросовестный приобретатель, лишившийся жилья, может требовать компенсацию ущерба за счет государства в тех случаях, когда недополучил или не получил по независящим от него причинам в течение 6 месяцев со дня предъявления исполнительного документа компенсацию с виновного лица.

Закон не установил предельного размера компенсационной суммы. Ее размер 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).

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 3-х лет со дня вступления в силу новых правил граждане смогут обратиться в суд с иском о выплате компенсации.