**Условия выплаты компенсации из казны добросовестному приобретателю**

Начиная с текущего года, изменениями в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» были введены новые правила выплаты добросовестному приобретателю за счет казны компенсации за утраченное им жилье.

С момента вступления в силу данных изменений из условий выплаты компенсации исключено указание на то, что жилье должно быть единственным. Кроме того, размер компенсации более не ограничивается суммой в 1 млн руб., а рассчитывается судом исходя из реального ущерба либо, если это заявит добросовестный приобретатель, из кадастровой стоимости жилого помещения.

В настоящее время условиями для выплаты компенсации за счет казны Российской Федерации в случае утраты приобретателем жилого помещения являются следующие:

* приобретенное имущество истребовано в порядке виндикации – истребовании из чужого незаконного владения (ст. 302 Гражданского кодекса РФ);
* приобретатель является физическим лицом;
* приобретатель является добросовестным.

Добросовестность приобретателя при этом должна быть установлена судом, а судебный акт - вступить в законную силу.

Добросовестным признается приобретатель, который, полагаясь на данные Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), не знал и не мог знать, что приобретает недвижимость у лица, не имеющего на неё прав. По все остальным признакам сделка, по которой приобреталось имущество, должна отвечать признакам действительной сделки.

*Внимание! В случае если сделка, по которой приобретено имущество, признана недействительной и имущество возвращено продавцу в порядке применения последствий недействительности сделки (двусторонней реституции), выплата компенсации не производится.*

Прежде, чем получить компенсацию за счёт казны, добросовестный приобретатель, утративший жилое помещение по ст. 302 ГК РФ, должен обратиться в суд с иском к продавцу о возмещении убытков, а решение суда о взыскании убытков предъявить в службу судебных приставов. В случае если в течение шести месяцев убытки не будут взысканы или будут взысканы не в полном объеме, необходимо повторно обратиться в суд теперь уже с иском к Российской Федерации о выплате компенсации. Компенсация будет выплачена после вступления в законную силу положительного решения суда.

В этом случае к Российской Федерации переходит право (требование), которое добросовестный приобретатель имеет к лицу, ответственному за причинение ему убытков в связи с истребованием от него жилого помещения.