**Защита добросовестных приобретателей недвижимого имущества**

Разъясняет помощник прокурора Байкаловского района Тетюцкий А.А.

С 1 января 2020 года вступают в силу изменения, внесенные в Гражданский кодекс Российской Федерации, и направленные на защиту интересов добросовестных приобретателей недвижимого имущества, в том числе жилых помещений (Федеральный закон от 16.12.2019 № 430-ФЗ).

Поправками предусмотрено, что:

- пока в судебном порядке не доказано, что приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные ЕГРН, знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него, такой приобретатель признается добросовестным;

- суд будет отказывать в удовлетворении требования публично-правового образования (Российской Федерации, субъекта РФ, муниципального образования) об истребовании жилого помещения у добросовестного приобретателя, не являющегося публичным образованием, во всех случаях, если после выбытия такого жилого помещения из владения истца - публичного собственника истекло 3 года со дня внесения в ЕГРН записи о праве собственности первого добросовестного приобретателя этого жилого помещения. Бремя доказывания недобросовестности приобретателя или выбытия помещения из владения истца несет публично-правовое образование;

- добросовестный приобретатель жилого помещения, в удовлетворении иска к которому отказано по указанному выше основанию,

признается собственником данного жилого помещения с момента государственной регистрации его права собственности. В таком случае право собственности добросовестного приобретателя может быть оспорено в судебном порядке и жилое помещение может быть истребовано у него лишь по требованию лица, не являющегося публично-правовым образованием.

Кроме того, уточнены положения п.4 ст.234 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающие порядок исчисления срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могут быть истребованы посредством виндикационного иска. Предусмотрено, что течение срока приобретательной давности начинается со дня поступления вещи в открытое владение добросовестного приобретателя, а в случае, если было зарегистрировано право собственности - не позднее момента государственной регистрации права собственности такого приобретателя.

Помощник прокурора Байкаловского района юрист 3 класса А.А.Тетюцкий