## Прокуратура разъясняет: С 1 января 2020 года будет усилена защита добросовестных приобретателей недвижимости.

В настоящее время ст. 302 ГК РФ предусмотрено истребование жилых помещений у добросовестных приобретателей в случае, когда имущество выбыло из владения собственника помимо его воли.

При рассмотрении дел указанной категории судами подлежит установлению в том числе факт выбытия имущества из владения собственника:

по воле собственника (факт заключения договоров приватизации государственными или муниципальными органами исполнительной власти на основании подложных документов или в результате мошеннических действий сотрудников государственных или муниципальных органов исполнительной власти);

помимо воли собственника (например, факт предоставления на государственную регистрацию подложных договоров приватизации).

Кроме того, если имущество приобретено безвозмездно у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

Вместе с тем в указанных случаях при истребовании жилых помещений у добросовестных приобретателей в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования нарушаются права добросовестных приобретателей.

В связи с этим законодатель федеральным законом от 16.12.2019 № 430-ФЗ, вступающим в силу с 01.01.2020 года, внес изменения в часть первую Гражданского кодекса РФ, в соответствии с которыми усилена защита добросовестных приобретателей недвижимости.

Так, приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным (статьи 234 и 302 ГК РФ), пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него.

Изменится правило об исчислении срока приобретательной давности в отношении вещей, которые можно было истребовать по ст. ст. 301 и 305 ГК РФ. Этот срок будет начинаться со дня, когда вещь поступила в открытое владение добросовестного приобретателя. Если же за ним зарегистрировано право собственности на недвижимость, которой он открыто владеет, отсчет срока начнется не позднее момента регистрации такого права. Сейчас он начинает исчисляться не раньше, чем истечет срок исковой давности по соответствующим требованиям.

Суд не удовлетворит иск РФ, ее субъекта или муниципального образования об истребовании у добросовестного приобретателя жилого помещения, если истец им не владеет уже три года. Срок будут исчислять со дня внесения в ЕГРН записи о праве собственности первого добросовестного приобретателя такой недвижимости.

Помощник прокурора района С.П. Лобыня