****

**Компенсация добросовестному приобретателю за утрату им жилого помещения**

С 1 января 2020 г. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации) дополнен главой 10.1. "Компенсация добросовестному приобретателю за утрату им жилого помещения.

Данные изменения Закона о регистрации направлены на защиту прав добросовестных приобретателей.

Так согласно ч. 1 ст. 302 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

После суда квартира возвращается законному владельцу. По сути, добросовестный покупатель остается без денег и недвижимости. И лишь с решением суда, по которому ему присуждена сумма, которую он заплатил по сделке и которую ему должен вернуть мошенник.

С 2020 года физическое лицо - добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение в соответствии со статьей 302ГК РФ, имеет право на выплату однократной единовременной компенсации за счет казны Российской Федерации после вступления в законную силу судебного акта об истребовании от него соответствующего жилого помещения.

Указанная компенсация выплачивается на основании вступившего в законную силу судебного акта по иску добросовестного приобретателя к Российской Федерации о выплате данной компенсации. Соответствующий судебный акт принимается в случае, если по не зависящим от добросовестного приобретателя причинам в соответствии с вступившим в законную силу судебным актом о возмещении ему убытков, возникших в связи с истребованием от него жилого помещения, взыскание по исполнительному документу произведено частично или не производилось в течение шести месяцев со дня предъявления этого документа к исполнению.

Следует учитывать, что размер компенсации определяется судом исходя из суммы, составляющей реальный ущерб, либо, если соответствующее требование заявлено добросовестным приобретателем, в размере кадастровой стоимости жилого помещения, действующей на дату вступления в силу судебного акта предусмотренного ч. 1 ст. 68.1 Закона о регистрации (ч. 3 ст. 68.1 Закона о регистрации).

При этом, если судом при рассмотрении требований о выплате компенсации установлено, что добросовестному приобретателю возмещены убытки, возникшие в связи с истребованием от него жилого помещения, размер компенсации подлежит уменьшению на сумму возмещенных убытков.