Права добросовестных приобретателей недвижимости защищены

Статьей 302 Гражданского кодекса РФ предусматривалось право истребования жилых помещений у добросовестных приобретателей в случае, когда имущество выбыло из владения собственника помимо его воли. В частности, если имущество было приобретено безвозмездно у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

В условиях такого правового регулирования при истребовании жилых помещений у добросовестных приобретателей в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования нарушались права добросовестных приобретателей.

В связи с этим законодатель Федеральным законом от 16.12.2019 № 430-ФЗ, вступившим в силу с 1 января 2020 года, внес изменения в часть первую Гражданского кодекса РФ, всоответствии с которыми усилена защита добросовестных приобретателей недвижимости.

Законом теперь предусмотрено, что добросовестным признается приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, 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.

Кроме того, установлен запрет на истребование в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования жилого помещения, выбывшего из собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, от добросовестного приобретателя – гражданина. Данное положение распространяется в том числе на добросовестных приобретателей, которые приобрели имущество безвозмездно.

Добросовестный приобретатель жилого помещения, в удовлетворении иска к которому отказано на основании в связи с вышеизложенным запретом, теперь будет признаваться собственником 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 по требованию иного лица – субъекта гражданских правоотношений, т.е. не являющегося Российской Федерации, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием.

Заместитель прокурора Рыльского района Милонова И.И.