

Новое в гражданском законодательстве с 01.01.2020 Совершенствование защиты прав добросовестных приобретателей

Основные нововведения в гражданском законодательстве связаны с институтами добросовестного приобретателя и приобретательной давности. Срок приобретательной давности исчисляется по-новому, а добросовестный приобретатель обретает своего рода иммунитет, если проверил данные о купленной недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости.

В связи с вступлением в силу с 1 января 2020 года Федерального закона от 16.12.2019 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» усилена защита добросовестного приобретателя недвижимого имущества, а именно исключается возможность истребования у него жилого помещения со стороны органов публичной власти, в случае, если при их приобретении добросовестный приобретатель полагался на сведения из Единого государственного реестра недвижимости. Для этого в документе заложено прямое основание для отказа в иске со стороны органов власти к правообладателям недвижимости по истечении трехлетнего срока со дня выбытия помещения из государственной или муниципальной собственности. То есть если с момента регистрации прав добросовестного приобретателя прошло более трех лет, а исковые требования заявлены лицом, указанным в статье 124 Гражданского кодекса Российской Федерации (Российская Федерация, ее субъект, муниципалитет), то их удовлетворение невозможно. Право собственности такого приобретателя считается возникшим не с момента вынесения соответствующего судебного решения, а с момента государственной регистрации. Механизм правовой защиты распространяется, в том числе, на добросовестных приобретателей, которые приобрели жилое помещение безвозмездно, например, в порядке дарения, наследования.

Приобретатель недвижимости считается добросовестным, пока в судебном порядке не доказано, что он знал (или должен был знать) об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, передавшего ему права на недвижимость. Бремя доказывания недобросовестности приобретателя, а равно наличия обстоятельств, подтверждающих неправомерность сделки по приобретению объекта недвижимости, полностью возлагается на истца. Ответчик не обязан доказывать, что его действия правомерны.

Также уточнены правила приобретательной давности. Под ней понимается открытое, постоянное и добросовестное владение имуществом не собственником. Течение срока владения недвижимостью начинается со дня поступления объекта в открытое владение добросовестного приобретателя, а в случае государственной регистрации права собственности – не позднее момента такой регистрации.

Таким образом, общий срок владения, необходимый для реализации права приобретательной давности, уменьшается на срок исковой давности.

Необходимо отметить, что принятые изменения в статью 302 Гражданского кодекса Российской Федерации стали вторым пакетом законодательных инициатив Министерства экономического развития Российской Федерации и Росреестра, направленных на обеспечение прав добросовестных приобретателей.

Первым пакетом стали принятые 2 августа 2019 года изменения в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», согласно которым предусмотрена возможность получения добросовестными приобретателями компенсации за утраченную недвижимость. Выплата компенсации осуществляется на основании вступившего в законную силу судебного акта. Размер компенсации исчисляется исходя из суммы, составляющей реальный ущерб, либо в размере кадастровой стоимости жилого помещения, действующей на дату вступления в силу судебного акта об истребовании жилого помещения (если соответствующее требование заявлено добросовестным приобретателем).

Таким образом, оба закона, принятые в августе и декабре 2019 года, практически нивелируют возможность истребования жилых помещений у добросовестных приобретателей со стороны органов публичной власти, а в случае утраты права на жилое помещение создают необходимые финансовые гарантии в виде выплаты соответствующей компенсации. До принятия данных законодательных решений сохранялась неопределенность в возможности получения компенсации за утрату права на жилое помещение в вопросе о том, связывается ли это с действием (бездействием) органа регистрации прав.

После выплаты компенсации государство получает право требования к лицу, которое несет ответственность за убытки получателя компенсации в связи с истребованием у него жилого помещения.

Ведущий специалист-эксперт отдела координации и анализа деятельности в учетно-регистрационной сфере Е.О. Новикова