**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**Доказательство добросовестности**

С 1 января 2020 года были приняты поправки в Гражданский кодекс о защите прав добросовестных покупателей жилых помещений от мошенников. Когда гражданин собирается приобрести в собственность жилье, он не всегда удостоверяется в юридической чистоте сделки.

Проектом предусматривается возмещение ущерба гражданину, который стал заложником ситуации. Но это еще надо доказать, что вы заложник, то есть добросовестный покупатель, который перед тем как заключить договор по приобретению недвижимого объекта проверил его с помощью государственного реестра. Доказательством послужит, что Вы (собственник) знали об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него. Отстаивать свои права придётся в судебном порядке.

По новым правилам добросовестный приобретатель, лишившийся жилья, может требовать компенсацию за счет государства в тех случаях, когда решением суда с лица, ответственного за причинение добросовестному приобретателю ущерба в связи с  истребованием жилого помещения, взысканы убытки в пользу добросовестного приобретателя, но по независящим от добросовестного приобретателя причинам взыскание произведено частично или не производилось в течение шести месяцев со дня предъявления исполнительного документа к исполнению.

Предельный размер компенсационной суммы новыми правилами не устанавливается. У сценария по компенсации имеются два варианта: размер компенсации будет определяться судом на основании суммы, составляющей реальный ущерб, либо, по требованию самого добросовестного приобретателя, в размере кадастровой стоимости недвижимого имущества (действующей на дату вступления в силу судебного акта о его истребовании, за вычетом сумм, возмещенных приобретателю третьим лицом).

Перед тем как заключить договор необходимо удостовериться, что приобретаемая недвижимость принадлежит именно тому человеку, который её продает. В противном случае в дальнейшем на ваше имущество могут претендовать третьи лица, о которых вы и знать не знали. Тогда появится основание для расторжения сделки, так как приобретенное вами имущество обременено правами третьих лиц.

 Третьими лицами могут оказаться наследники (дети и иждивенцы), которые поздно узнали о смерти родителей и имеют право на долю в наследстве или при приватизации не были внесены сведения о несовершеннолетних детях. Также право на наследство имеют граждане, которых на момент нахождения в армии или в местах отбывания уголовного срока были сняты с государственной регистрации.

 Чтобы защитить себя от мошенников вам необходимо запросить выписку из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости. В данном документе отражаются все сведения: кто является собственником на момент выдачи выписки, также кадастровая цена, назначение объекта, наличие обременений, кроме правоустанавливающих документов, так как эта информация является закрытой и предоставляется только полноправным правообладателям недвижимости.

Так что при заключении сделки на приобретение недвижимого имущества обращайте внимание на документы и на то является ли продавец собственником или действует по доверенности.

Чтобы проверить, кому принадлежит недвижимость, и имеются ли у неё обременения Вам необходимо заказать выписку из ЕГРН.

Чтобы получить выписку из ЕГРН вам необходимо обратиться с запросом о предоставлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в ближайшее отделение МФЦ, либо направить запрос в электронном виде через сайт Росреестра (<https://rosreestr.ru>).

Напомним, выписка из ЕГРН предоставляется в течение 3 рабочих дней.

При подаче запроса через МФЦ срок увеличивается на 2 рабочих дня.

Закон вас защитит, но где гарантии того, что подлинность вашей добросовестности будет доказана и ущерб причиненный мошенниками компенсирован?

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю

press23@23.kadastr.ru