В [часть первую](http://garant-01.op.ru/#/document/10164072/entry/10000) ГК РФ внесены [изменения](http://garant-01.op.ru/#/document/73219983/entry/0), направленные на защиту интересов добросовестных приобретателей недвижимого имущества, в том числе жилых помещений.

Поправками предусмотрено, что:

- пока в судебном порядке не доказано, что приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные ЕГРН, знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него, такой приобретатель признается добросовестным;

- суд будет отказывать в удовлетворении требования публично-правового образования (Российской Федерации, субъекта РФ, муниципального образования) об истребовании жилого помещения у добросовестного приобретателя, не являющегося публичным образованием, во всех случаях, если после выбытия такого жилого помещения из владения истца - публичного собственника истекло 3 года со дня внесения в ЕГРН записи о праве собственности первого добросовестного приобретателя этого жилого помещения. Бремя доказывания недобросовестности приобретателя или выбытия помещения из владения истца несет публично-правовое образование;

- добросовестный приобретатель жилого помещения, в удовлетворении иска к которому отказано по указанному выше основанию, признается собственником данного 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 лишь по требованию лица, не являющегося публично-правовым образованием.

Кроме того, уточнены положения [п. 4 ст. 234](http://garant-01.op.ru/#/document/10164072/entry/23404) ГК РФ о порядке исчисления срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могут быть истребованы посредством виндикационного иска. Предусмотрено, что течение срока приобретательной давности начинается со дня поступления вещи в открытое владение добросовестного приобретателя, а в случае, если было зарегистрировано право собственности - не позднее момента государственной регистрации права собственности такого приобретателя.

Закон вступили в силу 1 января 2020 года.

Напомним, что поправки разработаны на основании [постановления](http://garant-01.op.ru/#/document/71705124/entry/0) Конституционного суда РФ, которым положение [п. 1 ст. 302](http://garant-01.op.ru/#/document/10164072/entry/3021) ГК РФ было признано не соответствующим Конституции РФ в той мере, в какой оно допускает истребование имущества от его добросовестного приобретателя по иску публично-правового образования в случае, когда таким образованием не приняты своевременные меры по его установлению и оформлению своего права собственности на это имущество.