РАЗДЕЛ «АКТУАЛЬНАЯ ПОВЕСТКА» · WWW.GRITUM.RU

КРТ и изъятие для государственных нужд: что грозит собственнику недвижимости и как защитить свои интересы

Программа комплексного развития территорий (КРТ) в Москве затрагивает интересы тысяч собственников жилой и нежилой недвижимости. В этой методичке — история вопроса, статистика изъятий, кто в группе риска, дорожная карта процедуры, чем может помочь GRITUM LAW FIRM и ответы на частые вопросы.

История вопроса

Активное развитие Москвы в последние два десятилетия привело к тому, что в какой-то момент город начал испытывать острую нехватку площадей для реализации проектов общественно-деловой застройки. Новые станции метрополитена, электродепо, непрерывное развитие улично-дорожной сети, дома для переселенцев в рамках программы реновации — всё это проекты, реализация которых требует наличия свободных площадей в черте города. Но что делать, если эти площади отсутствуют?

Правительство Москвы выработало собственное ноу-хау для решения этой проблемы — программу комплексного развития территории (КРТ). Декларируемая цель КРТ — избавить город от «ржавого пояса». В рамках конкретного района городские власти определяют территорию — земельные участки, здания и сооружения, — которые, по их мнению, используются собственниками неэффективно, и предлагают собственнику реализовать программу комплексного развития этой территории в соответствии с видением города. Если собственник не может или не хочет реализовывать программу КРТ самостоятельно, город изымает его объекты недвижимости с выплатой денежной компенсации — неприкосновенность частной собственности в этом случае уступает государственным нуждам, при наличии которых органы власти вправе произвести такое изъятие в соответствии с нормами Гражданского кодекса РФ и Земельного кодекса РФ.

КРТ
КРТ
КРТ
КРТ
КРТ

> *То, что для городских властей — обновление городской среды, для рядового собственника недвижимости (будь то гараж в гаражном кооперативе, склад или торговый центр) — внезапное событие, как правило влекущее за собой утрату прав на свою недвижимость.*

Статистика изъятий

1000+

распоряжений об изъятии объектов недвижимости выпущено и реализовано Правительством Москвы за последние 5 лет — подавляющее большинство в связи с КРТ.

1600+

собственников недвижимости столкнулись с процедурой изъятия для государственных нужд только за первые 7 месяцев 2026 года — половина не согласна с процедурой изъятия или суммой компенсации.

3 млрд ₽+

суммарная стоимость компенсаций, выплаченных собственникам, чьи интересы на досудебной и/или судебной стадии представляли юристы GRITUM LAW FIRM.

Группа риска: кто может столкнуться с изъятием

Собственники земельных участков и зданий на них

Собственники земельных участков и расположенных на них зданий и сооружений — основная категория, чьи права затрагиваются при реализации проектов КРТ.

Собственники зданий на арендованной земле

Собственники зданий, возведённых на земельных участках, арендованных у органов публичной власти, также попадают в периметр программы.

Собственники коммерческих помещений в домах под снос по реновации

Собственники коммерческих помещений, расположенных в домах, включённых в проект реновации и подлежащих сносу, также оказываются в периметре изъятия.

«Я большой, меня не тронут» — не работает

Под изъятие может попасть как гараж в гаражном кооперативе, так и крупный торговый центр или производственная площадка.

Дорожная карта: этапы реализации КРТ

01 Подготовка к КРТ

Город анализирует нужды района в общественно-деловой застройке и инфраструктуре, подбирает соответствующую территорию для комплексного развития.

02 Проект решения о КРТ

Город письменно формулирует своё видение КРТ. Проект публикуется на сайте Правительства Москвы (mos.ru).

03 Предложение правообладателям

Город направляет правообладателям недвижимости предложение о заключении соглашения о комплексном развитии территории. Приоритет закреплён за правообладателем — на согласие о самостоятельной реализации у него есть 45 дней с момента получения письма.

04 Постановление о КРТ

Постановление утверждается в окончательной редакции с указанием всех параметров КРТ, а также способа его реализации — напрямую правообладателем или застройщиком, определённым по результатам торгов.

ВАРИАНТ А

Собственник реализует КРТ самостоятельно

На этом процедура для собственника завершается.

На практике встречается крайне редко — как правило, только если правообладатель сам является профессиональным застройщиком, а вся территория, попавшая под КРТ, изначально принадлежала ему.

ВАРИАНТ Б

Правообладатель не реализует КРТ самостоятельно

Процедура продолжается и переходит к изъятию объектов недвижимости — к шагу 5.

05 Распоряжение об изъятии

Учитывая, что правообладатель не захотел или не смог реализовать постановление о КРТ самостоятельно, на основании ходатайства лица, которое фактически будет заниматься его реализацией, Департамент городского имущества Москвы публикует и направляет правообладателю распоряжение об изъятии объектов недвижимости для государственных нужд.

06 Проект соглашения и оценка

Правообладателю направляется проект соглашения об изъятии и отчёт об оценке рыночной стоимости изымаемых объектов, подготовленный по заказу лица, реализующего изъятие. На рассмотрение документов у правообладателя есть 30 дней с момента получения — как правило, в этот период проходят переговоры об отчёте об оценке и размере компенсации.

ВАРИАНТ А

Стороны договариваются о цене

Подписывается соглашение об изъятии, в котором также прописываются сроки и порядок освобождения территории. На этом процедура завершается.

ВАРИАНТ Б

Договорённость не достигнута

Дело переходит в судебную плоскость — к шагам 7–8.

07 Судебное разбирательство

Департамент городского имущества инициирует судебное разбирательство — о принудительном изъятии объектов и определении рыночного размера компенсации. Для определения размера назначается судебная экспертиза: вопрос оценки занимает, как правило, до 1,5 лет, вопрос законности принудительного изъятия — порядка 6 месяцев.

08 Выплата возмещения

Выплата возмещения производится в течение 7 дней с момента вступления в силу судебного акта.

ПРОЦЕДУРА ЗАВЕРШЕНА — СОБСТВЕННИК ПОЛУЧАЕТ КОМПЕНСАЦИЮ

—Команда GRITUM LAW FIRM поможет

01 Проанализировать риск изъятия Вашего объекта недвижимости для государственных нужд: в рамках программы КРТ или по другому основанию.

02 Подготовить дорожную карту изъятия с хронологией предстоящих событий.

03 Привести документы, связанные с объектом недвижимости и его эксплуатацией, в состояние, которое позволит добиться максимально возможного размера оценки при изъятии.

04 Сопроводить досудебные переговоры с городскими органами власти, а также лицом, наделённым правом на реализацию программы КРТ. Примерно в **80%** случаев нам удаётся добиться желаемого собственником размера компенсации уже на досудебной стадии. Для выстраивания твёрдой переговорной позиции и достижения такого результата требуется тщательная и заблаговременная подготовка.

05 В случае недостижения согласия относительно суммы компенсации на стадии досудебных переговоров мы готовы представлять интересы собственников в суде. По статистике в **100%** случаев перевода спора в судебную плоскость нам удавалось увеличить сумму компенсации для собственника.

06 Большой опыт работы в делах об изъятии и уверенность в собственных силах позволяют нам ставить факт выплаты нашего гонорара в прямую зависимость от результата работы. Авансовая часть гонорара является минимальной. Основная часть подлежит оплате только после того, как собственник получит тот размер компенсации, который его устроит.

—Частые вопросы

Можно ли отказаться от участия в КРТ?

Решение о комплексном развитии территории принимается властями и является обязательным для объектов, попавших в границы проекта. Вместе с тем у собственника есть законные механизмы влияния на условия изъятия — размер компенсации, сроки, вариант возмещения. В редких случаях возможно исключение объекта из границ КРТ, но это требует «политической воли» со стороны государственных органов.

Как рассчитывается размер компенсации?

На досудебной стадии размер возмещения определяется на основании оценки рыночной стоимости объекта. Заказчиком отчёта об оценке (экспертизы) выступает город или оператор КРТ. При этом собственник вправе и должен влиять на результаты этой оценки: через подготовку документов, возражения и иные механизмы. Грамотно проделанная работа в рамках оценки на досудебной стадии зачастую позволяет добиться нужного результата оценки. В случае передачи дела на рассмотрение в суд для определения размера компенсации назначается судебная экспертиза. В этом случае также необходима про-активная позиция собственника: работа с кандидатурами экспертных учреждений, с возражениями на результаты экспертизы, при необходимости — работа по назначению повторной или дополнительной экспертиз.

Что входит в сумму компенсации?

В силу ст. 281 Гражданского кодекса РФ и ст. 56.8 Земельного кодекса РФ в размер возмещения входит не только рыночная стоимость недвижимости, но и убытки, причинённые изъятием. Однако на практике отчёты об оценке, подготовленные по заказу города или оператора КРТ, содержат заниженную рыночную стоимость изымаемых объектов и учитывают далеко не все убытки. С этим можно бороться уже на досудебной стадии при соблюдении определённого алгоритма действий.

Сколько времени занимает процедура?

В случае урегулирования спора на досудебной стадии денежные средства поступают на счёт в среднем не позднее 30 дней с момента подписания всеми сторонами соглашения об изъятии. Если основанием для выплаты является судебный акт, то в течение 7 дней с момента вступления в законную силу такого акта. При этом следует помнить, что возможно разделение судебного процесса на два отдельных производства: 1) производство о принудительном изъятии; 2) производство об определении размера компенсации. Производство о принудительном изъятии длится в среднем 6 месяцев (в 1-й инстанции). По его результатам собственнику будет выплачен тот размер денежных средств, который ему предлагался на досудебной стадии. Производство об определении размера компенсации может продлиться вплоть до 1,5 лет (в 1-й инстанции). В случае, если в рамках него будет установлен больший размер компенсации, чем тот, который уже был выплачен собственнику ранее, разница будет доплачена.

Арман Тумасян
Партнёр, GRITUM LAW FIRM
+7 (903) 015-66-99 · a.tumasian@gritum.ru

Эта методичка носит ознакомительный характер и не является юридической консультацией по конкретной ситуации.