**Как получить компенсацию за КРТ**

Юрист в строительстве Алмаз Кучембаев рассказал о возможности получения справедливой компенсации за недвижимость, попавшую под комплексное развитие территории

[**Алмаз Кучембаев**](https://companies.rbc.ru/experts/20657/almaz-kuchembaev/)Основатель и руководитель «Кучембаев и партнеры»

Основатель и руководитель юридического агентства «Кучембаев и партнеры». Стаж 18 лет. Помощник Депутата Государственной Думы РФ VIII созыва. Преподаватель МГЮА имени О.Е. КУТАФИНА.

В [**юридическое агентство**](https://almazlegal.com/) «Кучембаев и партнеры» обратилась компания, чьи объекты недвижимости попали в проект комплексного развития территории. Уже проведены торги, определен победитель, который в ноябре 2023 года должен представить на утверждение проект планировки территории и в перспективе приступить к застройке в рамках КРТ.

До начала самих работ победителю торгов необходимо изъять недвижимость у всех правообладателей. Он уже направил клиенту предложение о выкупе имущества. Однако это еще не предложение о заключении соглашения об изъятии, так как к нему не был приложен проект этого соглашения. По сути, победитель торгов проинформировал правообладателя о том, что планируется им к осуществлению на данной территории, и предложил выкупить имущество на общих основаниях.

Не всегда предлагаемая сумма в рамках изъятия удовлетворяет правообладателей и не всегда соответствует рынку. Но в этой ситуации еще можно получить максимально справедливую компенсацию за активы. Чтобы ее добиться, нужно предпринять два глобальных действия.

Во-первых, необходимо должным образом оценить имущество. Как показывает практика, разница между первоначально предлагаемой ценой выкупа (или компенсацией по соглашению об изъятии) и суммой, установленной по суду, порой бывает значительной. Бывали случаи увеличения и более чем на 50%. Как правило, сумма по судебной экспертизе всегда выше предлагаемой изначально.

В стоимость активов в зависимости от конкретной ситуации грамотная экспертиза может включить следующие аспекты:

* убытки, которые собственник несет в связи с невозможностью выполнять обязательства перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода;
* убытки в виде расходов на зарплату обслуживающего персонала;
* оплата специалистов по поиску аналогичного объекта недвижимости;
* аренда помещения на период переезда;
* расходы на переезд;
* расходы, связанные с регистрацией права собственности на аналогичный объект недвижимости;
* расходы на освоение участка;
* реальный ущерб, то есть стоимость изымаемого имущества;
* стоимость права долгосрочной аренды на участок.

Также не стоит забывать, что правообладатель может свободно капитализировать активы, например, сдавать в аренду, организовывать наиболее эффективное использование имущества, производить ремонт и прочее. Чем выше эффективность использования, тем больше размер компенсации. Но все мероприятия по капитализации можно проводить до того момента, как непосредственный акт органа власти об изъятии будет опубликован и доведен до сведения правообладателя. После этого все расходы и затраты не будут учитываться в выкупной стоимости.

После проведения оценки и прочих работ можно самостоятельно выйти со встречным предложением о компенсации к компании, занимающейся реализацией КРТ, а также оспорить в суде предлагаемый ею размер компенсации. Предварительная подготовка к изъятию даст и хорошую позицию в суде в части размера компенсации, когда и если будет иск о принудительном изъятии.

Во-вторых, можно оспорить само изъятие через признание недействительным решения о КРТ.

Часто правообладатели в принципе не согласны с самим фактом изъятия имущества. Особенно остра проблема в части комплексного развития территорий: для иных случаев изъятия законом предусмотрены понятные правила и основания, а в рамках КРТ таким основанием является само решение о нем. При этом решение не содержит в себе планировку территории, позволяющую сделать вывод, можно ли сохранить объект при реализации проекта или нет, понять, например, есть ли бесспорные основания для изъятия и сноса именно этого здания, а не, допустим, здания в другой части территории.

Так как решение об изъятии в своей основе имеет решение о комплексной развитии территории, можно оспорить сам проект КРТ.

Институт КРТ еще только развивается, и решения, которые разрабатываются и принимаются, могут содержать в себе спорные положения. Их может оценить суд.

Все это указывает на то, что в суде в принципе возможно отменить КРТ или фактически отстрочить его до устранения всех недочетов.

Кроме того,  в основе включения недвижимости в решение о КРТ во многих случаях лежит такой критерий, как несоответствие вида разрешенного использования тому, который установлен градостроительным регламентом. Такие регламенты специально меняют под проект КРТ, поэтому можно оспорить и градостроительную документацию, например, правила землепользования и застройки. Успех в признании изменения градостроительного регламента незаконным может привести к успешному процессу о признании решения о КРТ недействительным.

В целом, активные действия правообладателей могут скорее привести к получению справедливой рыночной компенсации. В то время как пассивное наблюдение за развитием событий приведет к тому, что фактически цену будет предлагать покупатель, которому нельзя отказать.