

Уведомление об изъятии по КРТ: что делать и сколько у вас времени

Сначала определите свой срок, он зависит от основания в полученном документе. Пункт 9 статьи 56.12 ЗК РФ (изъятие в целях КРТ) означает ОДИН МЕСЯЦ со дня, когда вам дали ознакомиться с проектом соглашения, дальше орган идёт в суд. Пункт 10 статьи 56.10 ЗК РФ (общее изъятие для госнужд) означает 90 дней. Порядок действий одинаков, меняется темп.

Почему нельзя просто согласиться с тем, что предложили

Оценка города системно ниже рыночной: производственные объекты занижают до 80% (не учитывают оборудование и специфику), склады на 60%, офисы на 45%, торговлю на 35%. Суд с этим не согласен: по делам KEO GROUP средний прирост компенсации +82%, максимальный +183%, все они проверяемы в картотеке арбитражных судов. **Пример:** дело А40-205939/24, ул. Судакова, помещение 99,2 кв.м, город оценил в 8 533 125 р, суд взыскал 24 118 250 р. Прибавка +183%, или +15,6 млн р к первому предложению.

Начало срока, дни 1-7 при месяце или недели 1-2 при 90 днях

1. Не спешите подписывать, даже «чтобы не потерять время»: этим вы принимаете цену города.
2. Соберите документы: выписка ЕГРН, техдокументация, договоры аренды (арендный поток влияет на стоимость), данные об оборудовании и улучшениях.
3. Закажите независимую оценку. Она станет опорой переговоров и суда.
4. Покажите уведомление и расчёт города юристу по изъятиям: разбор за несколько дней ответит, за какую сумму стоит бороться.

Середина срока, дни 8-21 или недели 3-8

1. Направьте мотивированные возражения по цене с независимым отчётом.
2. Ведите переписку письменно: она станет доказательной базой в суде.
3. Готовьтесь к судебному сценарию, он вероятен и это нормально. Экспертизу назначают через 2-3 месяца, идёт она 1-2, решение ещё столько же, итого полгода или девять.

Развилка в конце срока, дни 22-30 или недели 9-12

1. Цена поднята до справедливой: соглашайтесь, вы выиграли без суда.
2. Город стоит на своём: спор переходит в суд. Ключ к делу судебная оценочная экспертиза, в делах KEO GROUP суд принял 100% наших.
3. Деньги: выплата в 30 дней после решения, при задержке идут проценты по ст. 395 ГК РФ. Стоимость экспертизы (25-30 тыс. р) в наших делах взыскивалась с проигравшей стороны, то есть с города.

Три ошибки, которые стоят миллионы

- **Подписать в первую неделю** «пока дают». Первое предложение почти всегда стартовое.
- **Пропустить срок в надежде, что рассосётся.** По КРТ он бывает всего месяц, а отсчёт идёт со дня, когда вам дали ознакомиться с проектом, а не когда вы его прочли.
- **Идти в суд без подготовки объекта к экспертизе.** Исход решает она, а не эмоции.

Что дальше

KEO GROUP ведёт дела об изъятии по КРТ без предоплаты: наш интерес это процент от прибавки к компенсации. Пришлите уведомление и кадастровый номер, эксперт определит ваш срок, назовёт порядок действий и оценит перспективы.

Разбор вашего объекта

Телефон: +7 (499) 647-75-66 (будни с 9 до 18) · info@keogroup.ru · keogroup.ru

Или пройдите разбор из 5 вопросов на сайте: keogroup.ru/razbor, эксперт перезвонит в течение 2 часов в рабочее время.