ПРОТЕКТОР
юридические услуги

протектор.москва

ГАЙД БЛОГА № 9670 · ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО · 2026

Нежилое помещение в КРТ: возмещение и упущенная выгода

Структура возмещения по ст. 56.8 ЗК РФ, документы бизнеса и возражения на проект соглашения.

1 Из чего складывается возмещение
2 Документы для упущенной выгоды
3 Памятка собственнику
4 Образец возражений



Игорь Вахромов
управляющий партнёр юридической компании «ПРОТЕКТОР»

Телефон
+7 (999) 337-64-57

Telegram
t.me/mProtektor

Email
your-protektor@bk.ru

Офис
Космонавтов, 18, к. 2

РАЗДЕЛ 1

Из чего складывается возмещение

Размер возмещения по п. 2 ст. 56.8 ЗК РФ.

Слагаемое	Чем подтвердить	Норма
Рыночная стоимость помещения	Отчёт независимого оценщика	п. 2 ст. 56.8 ЗК
Доля в земле и общем имуществе	Выписка ЕГРН, расчёт по площади	ст. 56.8 ЗК
Прямые убытки	Сметы, договоры, акты	ст. 15 ГК
Убытки перед третьими лицами	Договоры, претензии	п. 2 ст. 56.8 ЗК
Упущенная выгода	Договоры аренды, выписки, расчёт оценщика	ст. 15 ГК
Иск о размере возмещения	Суд по месту помещения	ст. 56.10 ЗК

! **Важно**

Не подписывайте соглашение, пока нет своей оценки.

РАЗДЕЛ 2

Документы для упущенной выгоды

Что собрать за 12–24 месяца.

Документ	Зачем
Договоры аренды и допсоглашения	Подтверждают доход от помещения
Акты и платёжные поручения	Показывают фактические платежи
Выписки по расчётному счёту	Совпадают с отчётностью
Налоговые декларации	Подтверждают выручку
Договоры с арендаторами о расторжении	Связь убытков с изъятием
Расчёт оценщика	Прогноз дохода и срок восстановления

Помните

Что не подтверждено документом, суд обычно не принимает.

РАЗДЕЛ 3

Памятка собственнику

Отметьте, что уже сделано.

- [ ] Уведомление получено, дата зафиксирована
- [ ] Проект соглашения и отчёт оценщика запрошены полностью
- [ ] Заказана независимая оценка помещения
- [ ] Расчёт упущенной выгоды готов
- [ ] Документы по бизнесу собраны
- [ ] Возражения направлены письменно, есть отметка о получении
- [ ] Соглашение не подписано до согласования цены
- [ ] Дорогой ремонт после уведомления не проводился

РАЗДЕЛ 4

Образец возражений

Полный текст в Word по ссылке.

В _____ (орган или застройщик)
От: _____ (ФИО или наименование собственника)
Адрес помещения: _____

ВОЗРАЖЕНИЯ

на проект соглашения об изъятии нежилого помещения

Я получил(а) «____» _____ 20____ г. проект соглашения об изъятии помещения по адресу _____ в связи с комплексным развитием территории.

Предложенная сумма _____ ₽ не соответствует ст. 56.8 ЗК РФ: не учтены убытки и упущенная выгода.

Прошу пересчитать возмещение с учётом приложенных отчёта оценщика и расчёта убытков.

Основание: ст. 279–281 ГК РФ, ст. 56.2–56.11 ЗК РФ.

Приложения: отчёт оценщика, расчёт убытков, договоры аренды, выписки по счёту

Дата _____ Подпись _____ / ФИО

ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

Что ещё пригодится

Все ссылки в этом гайде кликабельны.

1. **Статья в блоге: нежилое помещение в КРТ**
   протектор.москва/blog/zhilischnoe-pravo/dgi-i-izyatie/nezhiloe-pomeshchenie-v-krt-vozmeshchenie-biznesu

2. **Калькулятор возмещения при КРТ**
   протектор.москва/calculator-kompensatsii-krt

3. **Образец возражений (Word)**
   протектор.москва/wp-content/uploads/2026/10/Obrazec_vozrazheniy_nezhiloe_pomeshchenie_krt_9670.docx

4. **Компенсация при изъятии по КРТ: услуга**
   протектор.москва/uslugi/zhilischnie-spory/kompensatsiya-pri-izyatii-po-krt

5. **Юрист по жилищным вопросам**
   протектор.москва/uslugi/zhilischnie-spory

6. **Наши юристы**
   протектор.москва/uristy

Разберём вашу ситуацию до договора

Позвоните +7 (999) 337-64-57 или напишите в Telegram t.me/mProtektor — юрист оценит документы, перспективы и стоимость работы до подписания договора.

юридические услуги

ПРОТЕКТОР

КОНТАКТЫ

протектор.москва

Телефон
+7 (999) 337-64-57

Telegram
t.me/mProtektor

Email
your-protektor@bk.ru

Офис
Москва, ул. Космонавтов, 18, корп. 2

Построить маршрут ↗

Гайд носит справочный характер и не заменяет консультацию по вашей ситуации. Нормы — по состоянию на октябрь 2026 года.
ООО «Протектор» · ИНН 9723230130 · ОГРН 1247700344770