ПРОТЕКТОР
юридические услуги

протектор.москва

ГАЙД БЛОГА № 9671 · ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО · 2026

Частный дом и участок ИЖС в КРТ: основания и возмещение

Когда дом можно изъять, из чего складывается возмещение по ст. 56.8 ЗК РФ и как ответить на проект соглашения.

1 Можно ли изъять дом
2 Из чего складывается возмещение
3 Памятка собственнику
4 Образец предложений



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

Можно ли изъять дом

Проверьте основания раньше, чем цену.

Ситуация	Что проверить	Норма
Дом жилой, не аварийный	Внесён ли адрес в перечень КРТ	п. 3 ч. 8 ст. 65 ГрК
Дом признан аварийным	Заключение комиссии, осмотр дома	п. 3 ч. 8 ст. 65 ГрК
Дом не по критериям региона	Акт региона с критериями	п. 3 ч. 8 ст. 65 ГрК
Порядок изъятия	Уведомление, проект соглашения	ст. 56.2–56.11 ЗК
Иск об изъятии	Не ранее 90 дней после проекта	п. 10 ст. 56.10 ЗК

Важно

Равнозначное жильё по ст. 32.1 ЖК РФ владельцу ИЖС не положено.

РАЗДЕЛ 2

Из чего складывается возмещение

Статьи расчёта по ст. 56.8 ЗК РФ.

Слагаемое	Чем подтвердить
Участок	Выписка ЕГРН, отчёт оценщика
Дом	Технический план, фото, отчёт
Постройки: баня, скважина, септик	Акт осмотра, фото, чеки
Убытки: переезд, съём жилья	Договоры, чеки, расчёт
Упущенная выгода	Договор аренды, выписки по счёту
Право аренды земли (п. 3 ст. 56.8 ЗК)	Договор аренды, отчёт

Помните

Улучшения после уведомления об изъятии не возмещают (п. 8 ст. 56.8 ЗК РФ).

РАЗДЕЛ 3

Памятка собственнику

Отметьте, что уже сделано.

- ☐ Дата получения письма зафиксирована, конверт сохранён
- ☐ Решение о КРТ с приложениями запрошено
- ☐ Критерии региона для ИЖС найдены
- ☐ Выписки ЕГРН на участок и дом получены
- ☐ Отчёт оценщика получен целиком
- ☐ Заказана независимая оценка с осмотром
- ☐ Постройки и убытки подтверждены документами
- ☐ Предложения направлены письменно, до конца срока
- ☐ Соглашение не подписано до согласования цены

РАЗДЕЛ 4

Образец предложений

Полный текст в Word по ссылке.

В _____ (орган или застройщик)
От: _____ (ФИО собственника)
Адрес участка и дома: _____

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

к проекту соглашения об изъятии земельного участка и жилого дома

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

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

Прошу изменить условия соглашения и пересчитать возмещение по приложенному отчёту оценщика.

Основание: п. 9 ст. 56.10, ст. 56.8 ЗК РФ.

Приложения: отчёт оценщика, выписки ЕГРН, расчёт убытков, фото построек

Дата _____ Подпись _____ / ФИО

ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

Что ещё пригодится

Все ссылки в этом гайде кликабельны.

1. **Статья в блоге: частный дом и участок ИЖС в КРТ**
   протектор.москва/blog/zhilischnoe-pravo/dgi-i-izyatie/chastnyy-dom-i-uchastok-izhs-v-granitsakh-krt

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

3. **Образец предложений (Word)**
   протектор.москва/wp-content/uploads/2026/10/Obrazec_predlozheniy_k_soglasheniyu_izhs_krt_9671.docx

4. **КРТ для частных домов и участков ИЖС: услуга**
   протектор.москва/uslugi/zhilischnie-spory/kompleksnoe-razvitie-territoriy/izhs

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