

# Роль судебной экспертизы при выкупе недвижимости под КРТ

---

Правоприменительный аспект

Докладчик: Аверина Людмила

# Чаще всего споры о КРТ нежилой застройки

1

## О признании решения о КРТ недействительным

В открытых источниках есть примеры оспаривания решения о КРТ только в случаях грубого нарушения требований к процедуре КРТ.

Например: Кассационное определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 16.05.2023 № 88а-7493/2023.

2

## Об изъятии недвижимости и оспаривании такого изъятия

Требования публично-правовых образований об изъятии объектов недвижимости, требования собственников об установлении соразмерной цены выкупа.

Применимо к КРТ жилой застройки, нежилой застройки.

Например: Постановление 9ААС от 15.04.2024 № 09АП-9291/2024 по делу № А40-225780/2023.

3

## Оспаривание договора о КРТ, процедуры торгов

Требования о заключении договора о КРТ по инициативе правообладателей, расторжении договора в связи с его неисполнением, о признании торгов на заключение договора недействительными.

Например: Постановление АС Московского округа от 09.04.2024 № Ф05-34606/2023 по делу № А40-288841/2022.

# Лидер по спорам о КРТ – Москва и область



Технологии Доверия

## 31 спор

Москва

## 9 споров

Московская обл.

## 6 споров

Краснодарский край

## 5 споров

Пермский край

## 4 спора

Кировская обл.  
Новосибирская обл.  
Санкт-Петербург  
ЯНО

## 3 спора

Приморский край

## 2 спора

Кемеровская обл.  
Красноярский край  
Курганская обл.  
Свердловская обл.  
Севастополь

## 1 спор

Архангельская обл.  
Респ. Башкортостан  
Владимирская обл.  
Воронежская обл.  
Респ. Дагестан  
Калужская обл.  
Респ. Крым  
Респ. Мордовия  
Мурманская обл.  
Нижегородская обл.  
Респ. Коми  
Ростовская обл.  
Саратовская обл.  
Тамбовская обл.  
Респ. Татарстан  
Красноярский край  
Хабаровский край  
Костромская обл.

\*Соответствующих следующим критериям:

1. Рассмотрены за период с 2021 по 2024 годы
2. Судом применялись положения ГрК РФ о КРТ
3. Судебное решение доступно в открытых источниках (КАД, К+)

# Судебная и досудебная экспертиза. Устранение сомнений суда

Определение  
ВС РФ от  
03.03.2016  
№ 309-ЭС15-  
13936

Сомнения в экспертном заключении подлежат устранению посредством назначения дополнительной или повторной экспертизы, в связи с чем суд не может ограничиться неприятием в качестве надлежащего доказательства первоначального экспертного заключения

Определение  
ВС РФ от  
31.01.2017  
№ 305-КГ16-  
15981

Определение  
ВС РФ от  
04.03.2021  
№305-ЭС20-  
10335

При наличии в деле заключения эксперта и заключения, полученного по результатам проведения внесудебной экспертизы, суду необходимо оценить как экспертное заключение, так и внесудебное заключение по правилам статьи 71 АПК РФ. По результатам оценки суду необходимо привести мотивы по существу данных заключений, по которым он принимает или отвергает каждое из этих доказательств

# А40-159306/23

---

- Взыскана упущена выгода при изъятии ряда нежилых объектов, но в кассации возник вопрос о статусе этих объектов, что очень нехарактерно, а именно: являются ли данные объекты имущественным комплексом?

если да, то по мнению суда, оценка проведена неверно, тк это полностью меняет подход к оценке,

итог: решение отменено и дело направлено на новое рассмотрение.

- Чему учит этот кейс: внимание к таким деталям , как статус объекта на начальной стадии рассмотрения дела.

# А 40-192354\22

---

- Дело интересно тем, что ДГИ обратился за пересмотром стоимости возмещения за изымаемое имущество и суд увеличил сумму возмещения при новом рассмотрении. Расчет проводился с включением суммы упущенной выгоды.

# А41-4975\22

---

- При оценке учтена сумма упущенной выгоды от сдачи имущества в аренду, но суд счел размер убытков недоказанным. Интересен разбор ошибок эксперта.

# А40-84682\22

---

- Повторная судебная экспертиза, где требовались пояснения в части размера убытков, в том числе, упущенной выгоды. Кейс интересен тем, что назначена повторная экспертиза, когда по остальным делам в массе своей в проведении повторной экспертизы суд отказывает.



---

Спасибо за внимание!