

Информационное письмо

Изъятие недвижимости в свете Постановления КС РФ от 09.04.2026 № 22-П

17 августа 2026 г.

Уважаемые дамы и господа!

В связи с расширением планов государства по созданию новых и модернизации старых транспортно-логистических коридоров, обновлением курортной инфраструктуры, популяризации механизма КРТ для речедевелопмента городов, вопрос изъятия недвижимости для публичных нужд становится все более актуальным. Изъятие обнажает столкновение публичных и частных интересов: собственники надеются на справедливую компенсацию, а государство заинтересовано в скорейшем изъятии для реализации публично значимого проекта, осуществления комплексного развития территории (**КРТ**).

В одном из недавних дел баланс публичных и частных интересов в исках об изъятии искал Конституционный Суд (**КС РФ**). Ниже Вы найдете обзор ключевых правовых позиции КС РФ по делу Краснощекова, анализ его влияния на судебную практику и рекомендации для сторон.

ПРЕДПОСЫЛКИ

К 2026, когда КС РФ вынес Постановление от 09.04.2026 № 22-П (**Постановление КС РФ**) по делу Краснощекова, судебная практика складывалась таким образом, что при подаче иска об изъятии суды выделяли требование о размере компенсации в предварительном заседании, а решение об изъятии выносили в первом заседании иногда без установления в резолютивной части условий предварительного возмещения на основании проведенной оценки¹. Временной разрыв между изъятием и окончательным определением размера возмещения мог быть значительным.

ФАБУЛА СПОРА

В деле, которое стало предпосылкой для обращения в КС РФ, собственник земельного участка отказался от предложенной ему компенсации, в связи с чем истец обратился в суд с иском об изъятии. Суд разделил требования, выделив требование об установлении размера компенсации в отдельное производство, и практически сразу удовлетворил иск об изъятии, обратив решение к немедленному исполнению. Только шесть месяцев спустя в рамках выделенного дела суд определил окончательный размер возмещения.

Обращаясь в КС РФ, заявитель утверждал, что толкование оспариваемых положений допускает изъятие недвижимости без предоставления предварительного и равноценного возмещения в нарушение Конституции РФ.

ПОЗИЦИЯ КС РФ

КС РФ определил следующие ключевые позиции, касающиеся процедуры изъятия и гарантий бывшего собственника земельного участка:

- (А) спор о компенсации допускается выделить в отдельное производство, только если обоснованность изъятия не вызывает сомнений и (i) при промедлении с изъятием имеется риск неблагоприятных последствий для третьих лиц, обороны и безопасности государства; или (ii) на момент спора земельный участок фактически используется для целей изъятия с согласия правообладателя и при отсутствии иных объектов недвижимости на нем;

¹ Решение АС Калужской области от 30.05.2024 по делу № А23-941/2024, Решение АС Республики Татарстан от 21.02.2026 по делу № А65-30474/2025

- (В) решение об изъятии, вынесенное до установления окончательного размера возмещения, должно предусматривать предварительную выплату либо внесение в депозит нотариуса суммы, предложенной на основании отчета об оценке;
- (С) если итоговое возмещение больше, чем предложенное, то выплатить разницу нужно незамедлительно (*в законодательстве и судебной практике позиция по определению этого срока отсутствует*) после вступления в силу судебного акта о размере компенсации.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА В РАЗВИТИЕ ДАННЫХ ПОЛОЖЕНИЙ

Несмотря на то, что Постановление КС РФ было опубликовано непродолжительное время назад, мы видим, что оно уже оказывает влияние на развитие судебной практики:

Выделение требований

Анализ последних судебных дел об изъятии свидетельствует, что:

- (А) Суды продолжают разделять требования, но делают это более осторожно, ссылаясь на необходимость соблюдения баланса частных и публичных интересов, который обеспечивается: для правообладателя – выплатой предварительного возмещения и разницы после определения окончательной суммы, для публичной стороны – соблюдением сроков реализации значимых федеральных проектов²;
- (В) Между тем, мы также наблюдаем более формальный подход судов (особенно АС Тверской области), которые со ссылкой на Постановление КС начали отказывать в выделении требований при отсутствии доказательств наличия критериев, установленных КС РФ³.

NB! На разделение влияет позиция правообладателя – если у него отсутствуют возражения, суды разделяют требования⁴. Также мы видим, что в спорах по КРТ суды продолжают разделять требования – мы полагаем, что это связано с тем, что обоснованность изъятия в данном случае не вызывает сомнений⁵.

Взыскание процентов

КС РФ также обратил внимание на возможность взыскания собственником процентов на разницу между суммами итогового и предварительного возмещения *«по крайней мере»* в случаях, когда (i) промедление с изъятием может влечь риски для здоровья, прав и интересов третьих лиц или интересов государства; (ii) промедление вызвано ненадлежащим исполнением функций по изъятию. К таким случаям, в частности, относятся ситуации, когда собственникам предлагают заведомо заниженный размер возмещения. Размер процентов может определяться ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды.

NB! В отдельных случаях суды применяют указанную позицию КС РФ с учетом п. 6 ст. 242.2 Бюджетного кодекса РФ, согласно которому исполнение судебных актов производится в течение 3 месяцев с даты поступления документов. В отсутствие нарушения указанного срока возможность взыскания процентов может быть ограничена⁶.

При этом в свежих решениях суды московского региона отмечают, что у собственника изъятых имущества есть право на начисление процентов, поскольку имеет место разрыв во времени между выплатой окончательного возмещения и регистрацией перехода права собственности, без установления иных обстоятельств⁷.

² Постановление АС Северо-Кавказского округа от 22.07.2026 по делу № А32-50097/2025, Постановление 10ААС от 23.07.2026 по делу № А41-101528/2025

³ Решение АС Тверской области от 07.07.2026 по делу № А66-6635/2026, от 15.07.2026 по делу № А66-164/2026, Постановление АС СЗО от 07.05.2026 по делу № А42-6421/2024

⁴ Решение АС Ростовской области от 24.06.2026 по делу № А53-7693/2026

⁵ Решение АСГМ по делу № А40-78158/26-6-518, Постановление АС СЗО от 05.05.2026 по делу № А45-16023/2025

⁶ Решение АСГМ от 09.06.2026 по делу № А40-349640/25-28-2792, Определение 7 КСО от 17.06.2026 № 88–8761/2026, Решение АС Московской области от 07.05.2026 по делу № А41-61978/2025, Постановление 9ААС от 22.05.2026 по делу № А40-19022/2025

⁷ Постановление 9ААС от 02.06.2026 по делу № А40-187404/2025, Решение АСГМ от 26.06.2026 по делу № А40-126579/25-64-875

Выводы и рекомендации

Принимая во внимание, что судебная практика продолжает формироваться, **мы рекомендуем:**

Правообладателям	Лицам, осуществляющим изъятие
(А) Действовать активно, предоставляя независимое заключение об оценке до начала суд. процесса; (В) В судебном процессе предлагать экспертные организации и контролировать вопросы экспертам (<i>обращаем внимание с 01.01.2027 судебная экспертиза в делах об изъятии будет проводиться только государственными организациями</i>); (С) В зависимости от основания изъятия – возражать против разделения требований; (D) Заявлять требования о выплате убытков и процентов; (Е) Учитывать обязанность действовать добросовестно.	(А) Обосновывать разделение требований, ссылаясь на публичную необходимость и наличие рисков затягивания сроков реализации значимых для государства проектов; (В) При определении предварительного размера возмещения стоит учитывать возможность начисления процентов на сумму разницы между предварительным и окончательным возмещением, которые могут существенно повлиять на итоговые расходы; (С) Учитывать обязанность действовать добросовестно.

Мы надеемся, что информация, представленная в настоящем информационном письме, будет для Вас полезной. Если кто-либо из Ваших коллег также хотел бы получать наши информационные письма, пожалуйста, направьте ему [ссылку](#) на электронную форму подписки. Если Вы хотите узнать больше о нашей практике [Недвижимости](#), напишите нам об этом в ответном письме. Мы будем рады направить Вам наши материалы.

Примечание: обращаем Ваше внимание на то, что информация, представленная в данном Информационном письме, основана на нашем понимании и толковании законодательных норм и правоприменительной практики. Авторы данного письма, равно как и юридическая фирма АЛРУД, не несут ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.

В случае возникновения вопросов, пожалуйста, свяжитесь с экспертами АЛРУД:



Андрей Жарский
Партнер, к.ю.н., Адвокат,
Солиситор Англии и Уэльса

Е: andrey.zharskiy@alrud.com



Владислав Соловьев
Старший юрист

Е: vsoloviev@alrud.com

С уважением,
Юридическая фирма [АЛРУД](#)