



5676645411



РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

05 ноября 2019 года дело №7515-19-00 [REDACTED] город Алматы

Жетысуский районный суд г.Алматы в составе:
председательствующего судьи Кудиярбекова Н.Ж.,
при секретаре судебного заседания Какеновой Л.Т.,
рассмотрел в открытом (закрытом) судебном заседании гражданское дело
по иску:

ИСТЕЦ (ИСТЦЫ):

Акимат г.Алматы;

ОТВЕТЧИК (ОТВЕТЧИКИ):

[REDACTED] Надежда Ивановна, [REDACTED] Алла Геннадьевна, [REDACTED]
Лариса Геннадьевна,

ТРЕБОВАНИЯ ИСТЦА:

1. Произвести принудительное отчуждение для государственных нужд долю земельного участка, площадью 0,0363 га и находящейся на ней части жилого дома, площадью 58,4 кв.м., расположенного по адресу: г.Алматы, Жетысуский район, улица [REDACTED], 355, кадастровый номер 20-314-011-194, принадлежащих [REDACTED] Надежде Ивановне, [REDACTED] Алле Геннадьевне, [REDACTED] Ларисе Геннадьевне.

2. Определить размер возмещения за принудительно отчуждаемые для государственных нужд долю земельного участка, площадью 0,0363 га и находящейся на ней части жилого дома, площадью 58,4 кв.м., расположенного по адресу: г.Алматы, Жетысуский район, улица [REDACTED], 355, кадастровый номер 20-314-011-[REDACTED], в сумме 18 371 299 тенге (для последующей выплаты [REDACTED] Надежде Ивановне, [REDACTED] Алле Геннадьевне, [REDACTED] Ларисе Геннадьевне.

3. Принудительно прекратить право собственности [REDACTED] Надежды Ивановны, [REDACTED] и Аллы Геннадьевны, [REDACTED] Ларисы Геннадьевны на долю земельного участка, площадью 0,0363 га и находящейся на ней части жилого дома, площадью 58,4 кв.м.,



расположенного по адресу: г.Алматы, Жетысуский район, улица [REDACTED], 355, кадастровый номер 20-314-011-194.

4. Выселить [REDACTED] Надежду Ивановну, [REDACTED] Аллу Геннадьевну, [REDACTED] Ларису Геннадьевну с доли земельного участка, площадью 0,0363 га и находящейся на ней части жилого дома, площадью 58,4 кв.м., расположенного по адресу: г.Алматы, Жетысуский район, улица [REDACTED], 355, кадастровый номер 20-314-011 [REDACTED]

В СУДЕ УЧАСТВОВАЛИ:

представитель истца Бревнов Р.Е.;

ответчики [REDACTED] Надежда Ивановна, [REDACTED] Алла Геннадьевна,

[REDACTED] Лариса Геннадьевна их представитель по доверенности Саржанов Г.,

прокурор Наурузова А.А.,

ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:

Судом установлено, что в целях реализации Генерального плана г.Алматы, утвержденного постановлением Правительства РК от 19.12.2002г. № 1330, на основании постановления акимата г.Алматы «О начале принудительного отчуждения земельных участков или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельных участков для государственных нужд» от 30.11. 2017г. № 4/392-2390 для строительства объекта автомобильного транспорта принудительному отчуждению, в том числе путем выкупа, для государственных нужд подлежат принадлежащие ответчикам доля земельного участка кадастровый № 20-314-011-194 площадью 0,0363 га (общая площадь участка 0,0656) и расположенный на ней жилой дом общей площадью 58,4 кв.м. по адресу: г.Алматы, Жетысуский район, пр. [REDACTED], д.355.

Во исполнение вышеуказанного постановления ответчики 07.11.2017 года получили уведомление о предстоящем отчуждении земельного участка для государственных нужд с проектом договора выкупа содержащим сведения о сумме компенсации.

Акимат г. Алматы свои исковые требования мотивировал тем, что ответчикам предлагалась сумма компенсации за принудительно отчуждаемые для государственных нужд земельный участок и дом в сумме 18 371 299 тенге (из которых: 7 567 209 тенге – рыночная стоимость земельных улучшений; 10 452 432 тенге – рыночная стоимость земельного участка; 351658 – рыночная стоимость зеленых насаждений), определенной по отчету об оценке недвижимого имущества ТОО «ИПЦ Гранд Проект» от 28.08.2017 года, однако от заключения договора ответчики отказались.



В судебном заседании представитель Акимата г.Алматы иск поддержал, просил его удовлетворить.

Ответчики и их представитель обстоятельства изъятия своего имущества не оспаривали, не согласились с суммой компенсации, представили иную оценку изымаемого имущества, просили сумму компенсации определить в размере 29 946 782 тенге.

Заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, показания свидетелей, исследовав материалы гражданского дела, оценив представленные доказательства, суд приходит к следующим выводам.

МОТИВИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ:

Согласно статьи 26 Конституции Республики Казахстан никто не может быть лишен своего имущества, иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд в исключительных случаях, предусмотренных законом, может быть произведено при условии равноценного его возмещения.

В силу ст.67 Закона «О государственном имуществе» стоимость земельного участка, а также недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, отчуждаемого для государственных нужд, определяется в размере их рыночной стоимости независимо от оснований возникновения прав на земельный участок.

Рыночная стоимость отчуждаемого земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд определяется оценщиком на дату проведения оценки с учетом положений пункта 1 статьи 208 настоящего Закона.

Размер возмещения определяется в соответствии с пунктами 4 и 5 статьи 9 Гражданского кодекса Республики Казахстан исходя из стоимости имущества и убытков в полном объеме, причиненных собственнику или негосударственному землепользователю в результате принудительного отчуждения земельного участка для государственных нужд и (или) вызванных досрочным прекращением исполнения собственником или негосударственным землепользователем обязательств перед третьими лицами. Размер возмещения определяется в тенге.

Согласно п. 1 статьи 208 вышеуказанного Закона при проведении оценки отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием для государственных нужд установлению подлежит рыночная стоимость данного имущества без учета ее изменения в результате принятия постановления, указанного в пункте 2 статьи 63 настоящего Закона.

В соответствии с п.12 Нормативного постановления Верховного Суда Республики Казахстан « О некоторых вопросах применения судами законодательства о принудительном отчуждении земельных участков для



государственных нужд» при исследовании отчетов, письменных консультаций специалистов и других документов, связанных с оценочной деятельностью, судам следует проверить их на соответствие положениям нормативных правовых актов, предусматривающих порядок, стандарт и методику оценки по рыночной стоимости земельного участка (права землепользования), домостроения, других объектов недвижимости, а также другого имущества, подлежащего оценке. При этом следует иметь в виду, что, размер денежной компенсации за принудительно отчуждаемый земельный участок не может определяться исходя из его нормативной либо кадастровой цены, поскольку они не отражают рыночную стоимость земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 67 Закона о государственном имуществе.

Документы, связанные с оценочной деятельностью, не имеют заранее установленной силы, и подлежат оценке судом наряду с другими доказательствами по делу.

Если в предоставленных сторонами оценочных документах имеются разногласия, в результате которых не представляется возможным выяснить размер компенсации за принудительно отчуждаемое имущество, то судом может быть привлечен специалист в области оценочной деятельности для дачи письменных консультаций, либо для изготовления письменного отчета об оценке. Если же разногласия о размере рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости имеют место из-за неясности использованного строительного материала исследуемого объекта, то суду следует назначить судебную экспертизу.

Судам также необходимо учитывать, что оценщик должен иметь лицензию на осуществление оценочной деятельности и вправе самостоятельно применять методы оценки в соответствии с требованием законодательства.

Как установлено судом в целях реализации Генерального плана г.Алматы, утвержденного постановлением Правительства РК от 19.12.2002г. № 1330, на основании постановления акимата г.Алматы «О начале принудительного отчуждения земельных участков или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельных участков для государственных нужд» от 30.11. 2017г. № 4/392-2390 для строительства объекта автомобильного транспорта принудительному отчуждению, в том числе путем выкупа, для государственных нужд подлежат принадлежащие ответчикам доля земельного участка кадастровый № 20-314-011-194 площадью 0,0363 га (общая площадь участка 0,0656) и расположенный на ней жилой дом общей площадью 58,4 кв.м. по адресу: г.Алматы, Жетысуский район, пр. [REDACTED], д.355.

Во исполнение вышеуказанного постановления ответчики 07.11.2017 года получили уведомление о предстоящем отчуждении земельного



участка для государственных нужд с проектом договора выкупа содержащим сведения о сумме компенсации.

Акиматом г. Алматы предлагалась ответчикам сумма компенсации за принудительно отчуждаемые для государственных нужд земельный участок и дом в сумме 18 371 299 тенге, однако от заключения договора ответчики отказались.

Так в ходе рассмотрения дела в обоснование иска Акиматом г. Алматы был представлен отчет об оценке спорного недвижимого имущества ТОО «ИПЦ Гранд Проект» от 28.08.2017 года по которому рыночная стоимость изымаемого имущества составила 18 371 299 тенге (из которых: 7 567 209 тенге – рыночная стоимость земельных улучшений; 10 452 432 тенге – рыночная стоимость земельного участка; 351 658 – рыночная стоимость зеленых насаждений).

Не согласившись с указанной оценкой, ответчики представили отчет об оценке от 17.06.2019 года ТОО «Институт оценки» по которому рыночная стоимость изымаемого имущества определена в сумме 29 946 782 тенге (из которых: 20 733 199 тенге – рыночная стоимость земельных улучшений; 7 669 217 тенге – рыночная стоимость земельного участка; 1 544 366 – рыночная стоимость зеленых насаждений)

В виду того, что в предоставленных сторонами оценочных документах имелись разногласия, в результате которых не представлялось возможным выяснить размер компенсации за принудительно отчуждаемое имущество, то судом был привлечен специалист в области оценочной деятельности для дачи письменных консультаций и для изготовления письменного отчета об оценке- ТОО «Резон».

Согласно отчета указанного специалиста за № 107-Р от 21.10.2019 года рыночная стоимость объекта оценки составила 25 134 433 тенге, из которых 11 144 508 тенге - земельный участок, 13 093 253 - строения, 896 672 –зеленые насаждения, 465 519 - убытки, связанные с изъятием.

Суд, исследовав все представленные отчеты оценщиков, считает, что при определении компенсации следует принять во внимание отчет ТОО «Резон» по следующим основаниям.

Так отчет об оценке объекта специалиста по своей форме, содержанию и выводам отвечает положениям ст.67, ст.208 Закона «О государственном имуществе» и требованиям Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан».

Сторонами отчет хотя и оспаривался, однако доводов, заслуживающих внимание суда, по которым следовало бы не принимать указанный отчет, не представлено.

Довод представителя Акимата о том, что в отчете неверно отражены площади холодных пристроек литер А 3 и А 4 площадью 20 кв.м., суд считает несостоятельными, поскольку указанные строения были ранее узаконены, а в последующем переоборудованы в жилые, что было учтено



оценщиком при расчетах в таблице 12 расчета «Стоимость объекта методом сравнительного анализа» в графе 38 корректировка на отопление в холодной пристройке (стр.32 отчета).

При этом в отчетах истца площади холодных пристроек не учтены, кроме того, со дня изготовления отчета прошло более 10 месяцев.

Согласно п.11 Требования к форме и содержанию отчета об оценке утвержденных приказом Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501 итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

В свою очередь в отчете об оценке представленной ответчиками вышеуказанные помещения включены полностью, без учета сведений правового кадастра, кроме того, оценщиком приняты во внимание аналоги, находящиеся в другой части района.

Таким образом, принимая во внимание вышеизложенное, при определении цены за принудительно отчуждаемые для государственных нужд земельный участок и жилой дом, принадлежащих ответчику суд считает необходимым исходить из рыночной стоимости спорного объекта по стоимости, представленной специалистом - ТОО «Резон» в сумме 25 134 433 тенге.

В силу п.14 ст.65 Закона «О государственном имуществе» фактическая передача отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд может осуществляться только после получения собственником или негосударственным землепользователем, права которого в отношении отчуждаемого имущества прекращаются или ограничиваются при принудительном отчуждении, равноценного возмещения, произведенного в порядке, установленном настоящим Законом.

Государственная регистрация прекращения прав собственника или негосударственного землепользователя и возникновения прав государства на данное имущество осуществляется при условии представления органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, документа, подтверждающего выплату возмещения.

При таких обстоятельствах, суд находит заявленный иск Акимата г.Алматы к ответчикам о принудительном отчуждении (выкупе) земельного участка и иного недвижимого имущества для государственных нужд, правомерным, обоснованным, но подлежащим удовлетворению частично.



Суд полагает необходимым произвести принудительное отчуждение для государственных нужд земельного участка с жилым домом и принудительно прекратить право собственности ответчиков на них.

При этом, суд считает возможным определить цену за них в сумме 25 134 433 тенге, соответственно, с отказом в удовлетворении иска Акимата г.Алматы в части определения цены в сумме 18 371 299 тенге .

Также после выплаты ответчикам денежной компенсации ответчики [REDACTED] Надежда Ивановна, [REDACTED] Алла Геннадьевна, [REDACTED] Лариса Геннадьевна подлежат выселению из спорного земельного участка и жилого дома.

Согласно ч.1 ст.117 ГПК, государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, а также издержки, связанные с производством по делу, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в доход государства полностью или пропорционально удовлетворенной части иска.

Поскольку, в силу ст.541 Кодекса Республики Казахстан «О налогах и других обязательных платежах в бюджет» (Налоговый кодекс), истец Акимат г.Алматы был освобожден от уплаты государственной пошлины, то с ответчиков в доход государства подлежит взысканию судебные расходы в виде государственной пошлины в размере 1262 тенге.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст.222-226 ГПК РК суд,

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ:

Руководствуясь статьями 222-226 ГПК, суд

РЕШИЛ:

Исковое заявление Акимата г.Алматы удовлетворить частично.

Произвести принудительное отчуждение для государственных нужд долю земельного участка, площадью 0,0363 га и находящейся на ней части жилого дома, площадью 58,4 кв.м., расположенного по адресу: г.Алматы, Жетысуский район, улица [REDACTED], 355, кадастровый номер 20-314-011-194, принадлежащих [REDACTED] Надежде Ивановне, [REDACTED] Алле Геннадьевне, [REDACTED] Ларисе Геннадьевне.

Определить размер возмещения за принудительно отчуждаемые для государственных нужд долю земельного участка, площадью 0,0363 га и находящейся на ней части жилого дома, площадью 58,4 кв.м., расположенного по адресу: г.Алматы, Жетысуский район, улица [REDACTED], 355, кадастровый номер 20-314-011-194, в сумме 25 599 952 (двадцать пять миллионов пятьсот девяносто девять тысяч девятьсот



пятьдесят две) тенге для последующей выплаты [REDACTED] Надежде Ивановне, [REDACTED] Алле Геннадьевне, [REDACTED] Ларисе Геннадьевне.

Принудительно прекратить право собственности [REDACTED] Надежды Ивановны, [REDACTED] Аллы Геннадьевны, [REDACTED] Ларисы Геннадьевны на долю земельного участка, площадью 0,0363 га и находящейся на ней части жилого дома, площадью 58,4 кв.м., расположенного по адресу: г.Алматы, Жетысуский район, улица [REDACTED], 355, кадастровый номер 20-314-011 [REDACTED].

После выплаты денежной компенсации в размере 25 599 952 (двадцать пять миллионов пятисот девяносто девять тысяч девятьсот пятьдесят две) тенге выселить [REDACTED] Надежду Ивановну, [REDACTED] Аллу Геннадьевну, [REDACTED] Ларису Геннадьевну с доли земельного участка, площадью 0,0363 га и находящейся на ней части жилого дома, площадью 58,4 кв.м., расположенного по адресу: г.Алматы, Жетысуский район, улица [REDACTED], 355, кадастровый номер 20-314-011 [REDACTED].

Взыскать с [REDACTED] Надежды Ивановны, [REDACTED] Аллы Геннадьевны, [REDACTED] Ларисы Геннадьевны в доход государства государственную пошлину 1262 (одна тысяча двести шестьдесят две) тенге с каждой.

В удовлетворении иска Акимата г.Алматы в части определения размера возмещения за принудительно отчуждаемые для государственных нужд доли земельного участка, площадью 0,0363 га и находящейся на ней части жилого дома, расположенного по адресу: г.Алматы, Жетысуский район, улица [REDACTED], 355, кадастровый номер 20-314-011 [REDACTED] в сумме 18 371 299 тенге – отказать.

Апелляционная жалоба, ходатайство прокурора могут быть поданы в апелляционном порядке в судебную коллегия по гражданским делам Алматинского городского суда через Жетысуский районный суд г.Алматы в течение одного месяца со дня вынесения решения в окончательной форме, а лицами, не участвовавшими в судебном разбирательстве, со дня направления им копии решения.

Судья _____ ФИО
(подпись)

