



7650685970



Р Е Ш Е Н И Е **ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**

04 мая 2021 года

дело №7585-20-00-2/2486

город Алматы

Наурызбайский районный суд города Алматы в составе:
председательствующего судьи Оспановой Д.К.
при секретаре судебного заседания Атамкуловой А.Е.
рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело:

ИСТЕЦ:

Акимат города Алматы

ОТВЕТЧИК:

Ермоленко Людмила Викторовна

ТРЕБОВАНИЯ ИСТЦА:

1. О принудительном отчуждении для государственных нужд земельного участка за кадастровым №20-322-007-545 площадью 0,07 га /общая площадь участка 0,1139га/ и жилого дома 38,4 м² расположенного по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр.Калкаман-2, ул. Б.Ашимова, д.100/1 с выплатой компенсации
2. О выселении Ермоленко Л.В. со всеми проживающими лицами

В СУДЕ УЧАСТВОВАЛИ:

представитель истца Акбаров Е.
ответчик Ермоленко Л.В., и ее представитель Саржанов А.
прокурор Мурзамадиевой А.

ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:

Ермоленко Л.В.. является собственником недвижимого имущества в виде земельного участка за кадастровым №20-322-007-545 площадью 0,07 га /общая площадь участка 0,1139га/ и жилого дома 38,4 м² расположенного по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр.Калкаман-2, ул. Б.Ашимова, д.100/1 /далее-спорное имущество/.

Постановлением акимата г.Алматы от 28 февраля 2019 года №1/1-284 принято решение о принудительном отчуждении для государственных нужд



земельных участков расположенных в мкр.Калкаман Наурызбайского района. Цель выкупа – строительство объекта электрического транспорта.

11 марта 2020 года ответчик письменно уведомлен о предстоящем выкупе земельного участка. Ему предложена компенсация в размере 21 289 457 тенге.

Ответчик не согласился с предложенной суммой.

Истец обратился в суд с вышеуказанными требованиями. Указал, что договор выкупа земельного участка для государственных нужд не заключен, соглашение о выкупной цене с ответчиком не достигнуто.

Ответчиком предоставлен отзыв на исковое заявление.

Представитель истца Акбаров Е. поддержал заявленные требования. Просил удовлетворить иск, определить цену на спорное имущество в сумме 21 289 457 тенге для последующей выплаты Ермоленко Л.В. на спорное имущество и выселить Ермоленко Л.В. со всеми совместно проживающими лицами из занимаемого недвижимого имущества.

Ответчик Ермоленко Л.В. и ее представитель Саржанов А. иск признали частично. Просили установить стоимости спорного имущества на сумму установленной отчетом №002 составленной Товариществом с ограниченной ответственностью /далее-ТОО/ «Assesment Group Бақыт» от 09 января 2021 года.

Прокурор дал заключение об удовлетворении иска.

МОТИВИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ:

По требованию №1

В соответствии со статьей 26 Конституции Республики Казахстан, принудительное отчуждение имущества для государственных нужд в исключительных случаях, предусмотренных законом, может быть произведено при условии равноценного его возмещения.

Согласно пункту первому статьи 85 Земельного кодекса Республики Казахстан /далее-Кодекс/, собственник земельного участка или негосударственный землепользователь должен быть письменно уведомлен о принудительном отчуждении в сроки и порядке, которые установлены главой 6 Закона Республики Казахстан «О государственном имуществе» /далее-Закон/.

Согласно пункта

Закона, стоимость земельного участка, отчуждаемого для государственных нужд, предоставленного для ведения личного подсобного хозяйства /кроме полевых наделов/, на котором находится индивидуальный жилой дом, определяется в размере стоимости земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества в размере, не превышающего их рыночную стоимость.



Стоимость земельного участка, перешедшего к собственнику по гражданско-правовой сделке, определяется в размере стоимости, указанной в гражданско-правовом договоре, а в случае, если в договоре цена на земельный участок не указана, стоимость земельного участка определяется по его кадастровой стоимости.

Стоимость недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, определяется в размере, не превышающего его рыночную стоимость.

Рыночная стоимость земельного участка или иного недвижимого имущества, отчуждаемого в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, определяется независимым оценщиком в соответствии со статьей указанного выше закона на момент получения собственником или негосударственным землепользователем уведомления о предстоящем принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд.

В суде установлено, что предусмотренная норма законом процедура изъятия истцом соблюдена. Спорный земельный участок подпадает под зону изъятия. Обстоятельств, препятствующих принудительному отчуждению недвижимого имущества, суд не усматривает.

Признавая обоснованность исковых требований об изъятии земельного участка, при определении стоимости, подлежащей возмещению собственникам, суд приходит к следующему.

Согласно отчету об оценке недвижимого имущества предоставленного истцом, осуществленной ТОО «КазЖолИнжиниринг» от 05 октября 2020 года рыночная стоимость, подлежащая выплате компенсация за изымаемую недвижимость ответчика составляет 21 289 457 тенге, в том числе рыночная стоимость земельного участка – 21 289 457 тенге, без определения рыночной стоимости сооружения и строений, а также многолетних насаждений.

Согласно отчету об оценке недвижимого имущества предоставленного ответчиком, осуществленной ТОО «Assesment Group «Бакыт» от 09 января 2021 года стоимость определена на сумму 104 726 450 тенге, в том числе рыночная стоимость земельного участка 45 130 313 тенге, сооружения и строений - 45 036 702 тенге, стоимость многолетних насаждений - 6 658 120 тенге, убытки связанные с переездом – 1 599 426 тенге, не узаконенные строения – 6 301 889 тенге.

В ходе судебного заседания назначена судебно-товароведческая экспертиза.

Согласно заключению эксперта Республиканской Палаты судебных экспертов Республики Казахстан №7 от 15 апреля 2021 года рыночная стоимость, подлежащая выплате компенсация за изымаемую недвижимость ответчика составляет 35 572 959 тенге, в том числе рыночная стоимость земельного участка – 22 588 374 тенге, рыночная стоимость жилого дома 5 737 264 тенге, надворные постройки 2 182 286 тенге, благоустройства – 3 424 479 тенге, не узаконенное строения /как строительный материал/



272 508 тенге, стоимость многолетних насаждений - 1 368 049 тенге, убытки связанные с переездом – 588 464 тенге.

Учитывая, что срок рекомендуемого отчета истца истек, а заключение специалиста не отражают действительность рыночной стоимости отчуждаемого имущества, суд, полагает, что сумму компенсации за жилой дом с земельным участком подлежит определению по заключению эксперта Республиканской Палаты судебных экспертов Республики Казахстан №7 от 15 апреля 2021 года.

Размер компенсации соответствует той стоимости жилого помещения и земельного участка, которая сложилась на территории Наурызбайского района г.Алматы. Компенсация достаточна для приобретения аналогичного жилого помещения.

С учетом изложенного исковое заявление в данной части подлежит удовлетворению.

По требованию №2

В соответствии с пунктом вторым статьи 8 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» /далее – Закон/ выселение граждан и юридических лиц из занимаемых ими жилых помещений допускается лишь по основаниям, установленным настоящим Законом, в судебном порядке.

Вместе с тем, согласно пункту 3-1 статьи 29 указанного Закона, запрет на выселение в отопительный сезон установлен только в том случае, когда принудительное /помимо воли собственника/ прекращение права собственности на жилище наступило по основанию обращения взыскания на жилище вместе с земельным участком по долгам собственника.

Учитывая, что судом посредством решения осуществляется изъятие земельного участка для государственных нужд, собственник подлежит выселению после выплаты денежной компенсации, соответственно, требования в этой части также подлежат удовлетворению.

Согласно статье 117 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан /далее-ГПК/ с ответчика в доход государства следует взыскать подлежащую уплате государственную пошлину 5 050 тенге.

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ:

Руководствуясь ст. ст. 223-226 ГПК, суд

РЕШИЛ:

Иск Акимата города Алматы к Ермоленко Людмиле Викторовне о принудительном отчуждении (выкупе) земельного участка и иного недвижимого имущества для государственных нужд и выселении – удовлетворить частично.



Произвести принудительное отчуждение для государственных нужд земельного участка, кадастровый №20-322-007-545 площадью 0,07 га /общая площадь участка 0,1139га/ и жилого дома 38,4 м² расположенного по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр.Калкаман-2, ул. Б.Ашимова, д.100/1 принадлежащий Ермоленко Людмиле Викторовне.

Определить цену за принудительно отчуждаемый для государственных нужд земельный участок и жилой дом, находящихся по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр.Калкаман-2, ул. Б.Ашимова, д.100/1 в сумме 35 572 959 (тридцать пять миллионов пятьсот семьдесят две тысячи девятьсот пятьдесят девять) тенге, для последующей выплаты Ермоленко Людмиле Викторовне.

Принудительно прекратить право собственности Ермоленко Людмилы Викторовны на земельный участок и жилой дом, расположенные по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр.Калкаман-2, ул. Б.Ашимова, д.100/1

После выплаты денежной компенсации выселить Ермоленко Людмилу Викторовну со всеми совместно проживающими лицами из занимаемого земельного участка и жилого дома, расположенного по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр.Калкаман-2, ул. Б.Ашимова, д.100/1.

Взыскать с Ермоленко Людмилы Викторовны в доход государства государственную пошлину в сумме 5 050 (пять тысяч пятьдесят) тенге.

На решение суда могут быть поданы апелляционная жалоба, принесено ходатайство прокурора с соблюдением статьей 403-404 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан в судебную коллегия по гражданским делам Алматинского городского суда через Наурызбайский районный суд города 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

Оспанова Д.К.



