**Споры, связанные с изъятием земельных участков**

Выводы местных судов о нарушении истцом требований пункта 1 статьи 94 Земельного кодекса Республики Казахстан об уведомлении залогодержателя не соответствуют обстоятельствам дела

Коммунальное государственное учреждение «Управление по контролю за использованием и охраной земель города Алматы» (далее – Управление) обратилось в суд с иском к товариществу с ограниченной ответственностью «A» (далее – ТОО, Товарищество), третьему лицу – акционерному обществу «Ф» (далее – АО) о принудительном изъятии земельного участка, мотивируя тем, что при обследовании земельного участка, принадлежащего Товариществу, установлено, что земельный участок не используется по целевому назначению. Решением специализированного межрайонного экономического суда города Алматы от 24 апреля 2018 года в удовлетворении иска Управлению отказано.

Постановлением судебной коллегии по гражданским делам суда Алматинского городского суда от 27 июня 2018 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда отменила судебные акты местных судов и [вынесла новое решение об удовлетворении иска Коммунального](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) государственного учреждения «Управление по контролю за использованием и охраной земель города Алматы». Постановлено изъять у ТОО «A» в принудительном порядке земельный участок площадью 21,385 га, кадастровый номер 20-321-043-006, расположенный по адресу: город Алматы, Алатауский район, севернее улицы Акын Сара, западнее улицы Б.Момышулы, по следующим основаниям. Из материалов дела следует, что ТОО «A» является собственником земельного участка площадью 21,385 га, кадастровый номер 20-321-043-006, расположенного по адресу: город Алматы, Алатауский район, севернее улицы Акын Сара, западнее улицы Б.Момышулы, с целевым назначением – для строительства и эксплуатации много этажных жилых домов со встроенными помещениями и автопаркингом.

Право собственности зарегистрировано 8 мая 2008 года. Государственным инспектором по использованию и охране земель на основании акта обследования использования земельного участка от 16 июня 2016 года установлено, что вышеуказанный земельный участок не используется по целевому назначению, пустует. Предписание должностного лица Управления от 17 июня 2016 года о необходимости принятия мер по использованию земельного участка по целевому назначению ответчиком не исполнено. Установлено, что данный земельный участок предоставлен ответчиком в качестве залогового имущества в обеспечение своих кредитных обязательств перед АО «К» по договору залога от 13 июня 2012 года № ККВ-2012-00254, в дальнейшем АО «Б» по дополнительному соглашению от 21 июня 2012 к договору залога от 13 июня 2012 года № ККВ-2012-00254. В последующем по договору приобретения активов от 1 июля 2017 года, заключенному между АО «Б» и АО «Ф», право обеспечения по вышеуказанному земельному участку перешло к Фонду, который 31 октября 2017 года зарегистрировал право залогодержателя. Данные обстоятельства сторонами не оспариваются.

Судебными инстанциями отказано истцу в принудительном изъятии земельного участка по основаниям, предусмотренным статьей 92 Земельного кодекса Республики Казахстан (далее – Земельный кодекс), ввиду несоблюдения порядка, установленного законом, поскольку залогодержатель не был уведомлен о начале процедуры изъятия. В соответствии с пунктом 1 статьи 94 Земельного кодекса принудительное изъятие земельных участков у собственников земельных участков и землепользователей, предусмотренное статьями 92 и 93 данного кодекса, производится в судебном порядке по иску органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель, по месту нахождения земельного участка. В случае предъявления иска о принудительном изъятии земельных участков, находящихся в залоге, по основаниям, предусмотренным статьями 92 и 93 данного кодекса, залогодержатель должен быть уведомлен о начале процедуры изъятия таких земельных участков.

Между тем из материалов дела усматривается, что истцом направлены уведомления о начале процедуры принудительного изъятия земельного участка в АО «К» - 24 января 2017 года, в АО «Б», АО «Ф» - 24 января 2018 года. При таких обстоятельствах выводы местных судов о нарушении истцом требований пункта 1 статьи 94 Земельного кодекса об уведомлении залогодержателя не соответствуют обстоятельствам дела. Как установлено, данный земельный участок не используется по целевому назначению на протяжении десяти лет. Таким образом, доводы истца о неиспользовании ответчиком земельного участка по целевому [назначению не опровергнуты, следовательно, исковые требования уполномоченного](https://zakonpravo.kz/publikacii/) органа о принудительном изъятии земельного участка являются обоснованными.