



5947065246



ПОСТАНОВЛЕНИЕ
СУДЕБНОЙ КОЛЛЕГИИ
дело №2а-63/20

13 февраля 2020 года

город Алматы

Судебная коллегия по гражданским делам Алматинского городского суда в составе председательствующего судьи Исаевой Э.Л., судей Касымова М.А., Рамазанова А.Е.,

с участием прокурора Сарыбаева Ш.А., представителя истца Хренова Р.Е., ответчика [REDACTED], представителя ответчика Саржанова Г.Т.,

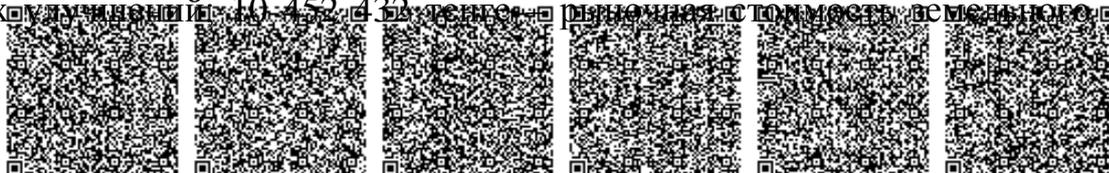
рассмотрев в помещении Алматинского городского суда гражданское дело по иску Акимата города Алматы к [REDACTED], [REDACTED] о принудительном отчуждении (выкупе) земельного участка и иного недвижимого имущества для государственных нужд,

поступившее по апелляционной жалобе истца на решение Жетысуского районного суда города Алматы от 05 ноября 2019 года, судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Истец Акимат города Алматы предъявил иск к ответчику [REDACTED] с требованиями о принудительном отчуждении, в целях реализации Генерального плана г.Алматы, утвержденного постановлением Правительства РК от 19 декабря 2002 года № 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 ноября 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.

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 участков, 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 августа 2017 года, однако от заключения договора ответчики отказались.

Решением Жетысуского районного суда г. Алматы от 05 ноября 2019 года требования истца удовлетворены частично и постановлено:

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]

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 Сейфуллина, 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]

Принудительно прекратить право собственности [REDACTED] 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.

После выплаты денежной компенсации в размере 25 599 952 (двадцать пять миллионов пятьсот девяносто девять тысяч девятьсот пятьдесят две) тенге выселить [REDACTED]

[REDACTED] 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 20-314-011-194.

Взыскать с [REDACTED] в доход государства государственную пошлину 1262 (одна тысяча двести шестьдесят две) тенге с каждой.

В удовлетворении иска Акимата города 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 Сейфуллина, 355, кадастровый номер 20-314-011-194 в сумме 18 371 299 тенге – отказать.

Не согласившись с решением суда, истец просит его изменить в части



снижения суммы денежной компенсации за выкупаемый объект с 25 599 952 тенге до 18 371 299 тенге.

Выслушав позицию представителя истца полностью поддержавшего доводы апелляционной жалобы, заслушав возражения ответчиков и их представителя, заключение прокурора об оставлении решения без изменения, исследовав доводы жалобы, изучив материалы дела, коллегия полагает, что обжалуемый судебный акт подлежит оставлению без изменения по следующим основаниям.

Согласно статьям 426, 427 Гражданского Процессуального Кодекса Республики Казахстан (далее ГПК) при оставлении апелляционных жалобы или протеста без удовлетворения в связи с отсутствием новых доводов в мотивировочной части постановления указывается только на отсутствие предусмотренных настоящим Кодексом оснований для внесения изменений в решение суда первой инстанции либо его отмены.

Статья 427 ГПК содержит перечень оснований к отмене либо изменению решения суда в апелляционном порядке.

Оснований для отмены или изменения решения суда не установлено.

Судом первой инстанции правильно применены нормы материального и процессуального права, правильно определен и выяснен круг спорных обстоятельств, им дана надлежащая правовая оценка.

Судом первой инстанции правомерно установлено и обоснованно удовлетворено требование истца в части принудительного отчуждения для государственных нужд земельного участка кадастровый № 20-314-011-194, площадью 0,0363 га., расположенный на ней жилой дом общей площадью 58,4 кв.м. по адресу: г.Алматы, Жетысуский район, улица [REDACTED], 355, принадлежащих [REDACTED], с его освобождением, после выплаты денежной компенсации.

Сторонами процесса, решение в данной части не оспаривается.

С учетом изложенного, судебная коллегия не считает необходимым повторно излагать мотивы и основания, для удовлетворения иска в данной части.

Истцом оспаривается решение суда в части определения цены за принудительно отчуждаемые для государственных нужд земельный участок кадастровый № 20-314-011-194, площадью 0,0363 га., расположенный на нем жилой дом общей площадью 58,4 кв.м. по адресу: г.Алматы, Жетысуский район, улица [REDACTED], 355, принадлежащих [REDACTED] в сумме 25 599 952 тенге для последующей выплаты ответчикам, полагая, что рыночная цена объекта завышена и должна быть определена по рыночной цене объекта согласно отчета об оценке недвижимого имущества ТОО «ИПЦ Гранд Проект» от 28 августа 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).

Судебная коллегия, не может согласиться с данными доводами, по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 13 Нормативного постановления Верховного Суда Республики Казахстан от 25 декабря 2006 года № 8 «О некоторых вопросах применения судами законодательства о принудительном изъятии земельных участков для государственных нужд», судами при разрешении споров об определении размера денежной компенсации решаются все вопросы возмещения собственнику убытков, причиненных прекращением права собственности в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных нужд, при этом имущество оценивается исходя из его рыночной цены.

Не согласившись с указанной истцом оценкой, ответчики представили отчет об оценке от 17 июня 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 октября 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, правомерно посчитал, что при определении компенсации следует принять во внимание отчет ТОО «Резон» по следующим основаниям.

Поскольку размер возмещения убытков определяется в соответствии с пунктами 4 и 5 статьи 9 Гражданского Кодекса Республики Казахстан (далее ГК), при наличии спора судом, 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, судебная коллегия признает обоснованными возражения ответчика, что определение стоимости принадлежащего ему земельного участка подлежит с учетом его рыночной цены.



Согласно части 2 статьи 67 Закона «О государственном имуществе», с изменениями от 21 января 2019 года, стоимость земельного участка, а также недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, отчуждаемого для государственных нужд, определяется в размере их рыночной стоимости.

При этом, 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.

Поэтому, при определении цены выкупаемого для государственных нужд объекта недвижимости, необходимо исходить из его рыночной стоимости, определенной оценщиком, экспертом, что было выполнено судом первой инстанции, и с чем соглашается судебная коллегия.

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

При этом, суд первой инстанции обоснованно принял за основу определения рыночной цены объекта все представленные по делу доказательства, в их совокупности, с учетом всех обстоятельств по делу, характеристик изымаемого объекта, разумности и справедливости, требований, содержащихся в статье 68 ГПК, с применением критериев относимости, допустимости и достоверности, полученных по делу доказательств, в том числе специальными познаниями в области оценки недвижимости, представленного специалистами, обоснованно определен размер компенсации в размере 25 007 690 тенге.

Данная сумма компенсации исходя из размера земельного участка 0,0444 га, кадастровый номер № 20-322-007-630 и находящееся на нем жилого дома общей площадью 55,20 кв.м., надворных построек, зеленых насаждений, соответствует рыночной стоимости, которая сложилась на территории Жетысуского района г.Алматы, и достаточна для приобретения аналогичного земельного участка с возведенным на нем жилым домостроением.

Доводы истца о недостоверности установленного размера рыночной цены, не подтверждены достоверными, допустимыми доказательствами.

Таким образом, судебная коллегия находит, что судом обоснованно удовлетворен иск частично, с определением цены за принудительно отчуждаемый для государственных нужд земельный участок площадью 0,0444 га, кадастровый № 20-314-011-194, площадью 0,0363 га., расположенный на ней жилой дом общей площадью 58,4 кв.м. по адресу: г.Алматы, Жетысуский район, улица [REDACTED], 355, принадлежащих [REDACTED] в сумме 25 599 952 тенге.

С учетом изложенного, коллегия находит доводы апелляционной жалобы необоснованными и подлежащими оставлению без удовлетворения, а решение суда первой инстанции является законным и обоснованным,



оснований для его отмены либо изменения, не имеется.

Руководствуясь статьями 424-426, 431 ГПК, судебная коллегия

ПОСТАНОВИЛА:

Решение Жетысуского районного суда города Алматы от 05 ноября 2019 года по данному делу оставить без изменения.

Апелляционную жалобу истца - без удовлетворения.

Постановление судебной коллегии вступает в законную силу со дня его оглашения.

Стороны, лица, участвующие в деле, другие лица, интересы которых затрагиваются судебным актом, вправе с соблюдением требований статей 434, 436, 441 ГПК ходатайствовать об оспаривании судебного акта в течение шести месяцев со дня вступления его в законную силу в кассационном порядке в Верховный Суд Республики Казахстан.

Председательствующий:

Исаева Э.Л.

Судьи:

Рамазанов А.Е.

Касымов М.А.



ПАМЯТКА

Уважаемый участник судопроизводства!

В случае несогласия с постановлением апелляционной инстанции Вы вправе обжаловать в течение 6 месяцев со дня вступления его в законную силу (статья 435 ГПК)

Прежде чем обратиться в Верховный Суд необходимо ПРОВЕРИТЬ:

I. Имеет ли право кассация рассматривать Ваше ходатайство (часть 2 статьи 434 ГПК – перечень судебных актов, не подлежащих пересмотру в кассационном порядке);

II. Правильно ли заполнено ходатайство (статья 441 ГПК) и оформлены документы Вашего представителя (статья 61 ГПК).

Обязательно надо приложить к ходатайству доверенность, удостоверение адвоката и письменное уведомление о защите (представительстве), документ, подтверждающий членство в палате юридических консультантов.

III. Правильно ли уплачена госпошлина? Надо внимательно прочитать:

- статью 610 Налогового кодекса;

- статью 104 ГПК;

- пункт 3 Нормативного постановления Верховного Суда от 07.07.2016г. № 6 «О некоторых вопросах недействительности сделок и применении судами последствий их недействительности».

- основания освобождения от госпошлины? (статья 616 НК).

IV. Госпошлину в Верховный Суд следует уплатить по указанным реквизитам:

Бенефициар: РГУ «Управление государственных доходов по Есильскому району Департамента государственных доходов по городу Астане Комитета государственных доходов Министерства финансов Республики Казахстан»

БИН: 081240013779

ИИК: KZ24070105KSN0000000

Банк бенефициара: ГУ «Комитет казначейства Министерства финансов Республики Казахстан»

БИК: KCMFKZ2A

Код налогового органа: 6205

КБК 108126

КНП 911

ПРИМЕЧАНИЕ

Если судебные акты местных судов не подлежат пересмотру в кассационном (см.п.I.) или не были обжалованы в апелляционном порядке, стороны вправе обратиться на имя Председателя Верховного Суда с ходатайством о внесении представления при наличии оснований, предусмотренных частью 6 статьи 438 ГПК.

Ходатайство оформляется по вышеперечисленным требованиям, указанным в п.п.II - IV.

