



РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ:

19.12.2019 года

дело №7585-19-00-2 [REDACTED]

город Алматы

Наурызбайский районный суд города Алматы в составе:
председательствующего судьи Тулепбергенов С.А.
при секретаре судебного заседания Мырзабаев М.
рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело:

ИСТЕЦ:

Акимат города Алматы

ОТВЕТЧИК:

ТРЕБОВАНИЯ ИСТЦА:

1. Произвести принудительное отчуждение для государственных нужд земельный участок кадастровый №20-322-006 [REDACTED], площадью 0,0769га и находящегося на нем жилой дом площадью 339,5кв.м. расположенные по адресу: город Алматы, Наурызбайский район, мкр. [REDACTED], д.2, кв.1, принадлежащей [REDACTED].

2. Определить цену за принудительно отчуждаемый для государственных нужд земельный участок и жилой дом, находящихся по адресу: город Алматы, Наурызбайский район, мкр. [REDACTED], д.2, кв.1, в сумме 109 252 714тенге, для последующей выплаты [REDACTED].

3. Принудительно прекратить право собственности [REDACTED] на земельный участок и жилой дом, расположенные по адресу: город Алматы, Наурызбайский район, мкр. [REDACTED], д.2, кв.1.

4. Выселить [REDACTED] со всеми совместно проживающими лицами из занимаемого земельного участка и жилого дома по адресу: г.Алматы, мкр. [REDACTED], д.2, кв.1.

В СУДЕ УЧАСТВОВАЛИ:

представитель истца Кикимов У.А.,
представитель ответчика Саржанов Г.
прокурор Казмуханбетов Р.

ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:



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 28.02.2019 г. №1/1-279, в соответствии в подпунктом 4) пункта 2 ст.84 Земельного кодекса РК, в целях строительства объекта электрического транспорта в г.Алматы, принудительному отчуждению, в том числе путем выкупа, для государственных нужд подлежат принадлежащий [REDACTED] земельный участок, кадастровый №20-322-006 [REDACTED] площадью 0,0769га, расположенный на ней жилой дом общей площадью 339,5кв.м, по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр. [REDACTED], д.2, кв.1.

Ответчику 05.03.2019г. вручено уведомление о предстоящем отчуждении земельного участка для государственных нужд, с проектом договора выкупа, содержащим сведения о сумме компенсации.

Ответчик приобрел данный земельный участок и дом по договору купли-продажи от 25.07.2007г.

Согласно отчета об оценке недвижимого имущества ТОО «Capital Assessment Group» от 17.04.2019 года рыночная стоимость изымаемой недвижимости составляет 109 252 714 тенге.

Ответчику предлагалась сумма компенсации за принудительно отчуждаемые для государственных нужд земельный участок и дом, договор выкупа для государственных нужд не заключен, соглашение о выкупной цене не достигнуто, поэтому Акимат города Алматы обратился в суд с иском заявлением произвести принудительное отчуждение для государственных нужд земельного участка кадастровый №20-322-006 [REDACTED] площадью 0,0769га, расположенный на ней жилой дом общей площадью 339,5кв.м, по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр. [REDACTED] д.2, кв.1, принадлежащий [REDACTED]. Определить цену за принудительное отчуждение для государственных нужд земельный участок и жилой дом по адресу: Алматы, Наурызбайский район, мкр. [REDACTED], д.2, кв.1, в сумме 109 252 714тенге для последующей выплаты [REDACTED] С.А. Принудительно прекратить право собственности [REDACTED] на земельный участок и жилой дом по адресу: Алматы, Наурызбайский район, мкр. [REDACTED], д.2, кв.1. Выселить [REDACTED] со всеми совместно проживающими лицами из занимаемого земельного участка и жилого дома по адресу: Алматы, Наурызбайский район, мкр.Жайлы, д.2.

В судебном заседании представитель истца Кикимов У.А., поддержав исковые требования в полном объеме, просил иск удовлетворить.

Ответчик [REDACTED] с иском не согласилась в части определения компенсации и предоставила отчет об оценке недвижимого имущества составленный ТОО «Институт оценки», где рыночная стоимость определена в размере 253 152 822 тенге.

Определением суда была назначена судебная экспертиза Института



судебной экспертизы г.Алматы Министерства юстиции Республики Казахстан.

Согласно заключения эксперта №6325 от 27.11.2019г. Института судебной экспертизы г.Алматы Министерства юстиции Республики Казахстан, рыночная стоимость земельного участка общей площадью 0,0769га, кадастровый №20-322-006 [REDACTED] и находящееся на нем жилой дом общей площадью 339,5 кв.м., надворных построек, зеленых насаждений, расположенного по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр. [REDACTED], д.2, кв.1, подлежащее отчуждению для государственных нужд на момент исследования может составлять 196 284 728 (сто девяносто шесть миллионов двести восемьдесят четыре тысячи семьсот двадцать восемь) тенге.

Выслушав объяснения сторон, заключение прокурора, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему выводу.

МОТИВИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ:

Истец, соблюдая требования п.1 ст.85 Земельного кодекса РК уведомил ответчика - собственника изымаемого земельного участка о принудительном отчуждении земельного участка, поэтому в силу требований п.3 этой же нормы права, п.3 ст.61 Закона РК «О государственном имуществе» государство имеет преимущественное право покупки указанного земельного участка.

Поскольку стороны не пришли к соглашению относительно стоимости изымаемого для государственных нужд земельного участка с не жилым домостроением, Акимат обратился в суд с иском, поскольку согласно п.1 ст.88 Земельного кодекса РК, если собственник или негосударственный землепользователь не согласен с постановлением о начале принудительного отчуждения земельного участка для государственных нужд либо с ним не достигнуто соглашение о стоимости за изымаемый земельный участок или других условиях, местный исполнительный орган вправе обратиться в суд с иском о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд.

При указанных обстоятельствах, суд считает правомерным и подлежащим удовлетворению требование истца о принудительном отчуждении для государственных нужд земельного участка и жилого помещения, принадлежащего ответчикам.

Вместе с тем, требования истца в части определения цену за принудительное отчуждение для государственных нужд земельного участка и жилого дома принадлежащее ответчикам не могут быть удовлетворены в силу нижеследующего.

В соответствии со ст.87 Земельного кодекса Республики Казахстан размер, формы платежа и сроки выплаты возмещения стоимости земельного участка при его принудительном отчуждении для государственных нужд определяются главой 6 Закона Республики Казахстан "О государственном имуществе".



В силу положений пунктов 2-4 статьи 67 Закона «О государственном имуществе»:

2. 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.

3. 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.

4. 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.

Не допускаются действия граждан и юридических лиц, направленные на причинение вреда другому лицу, на злоупотребление правом в иных формах, а также на осуществление права в противоречии с его назначением.

Так, в соответствии с пунктом 3 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.

Согласно п.12 Нормативного постановления Верховного Суда Республики Казахстан от 25.12.2006 года №8 «О некоторых вопросах применения судами законодательства о принудительном отчуждении земельных участков для государственных нужд» 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.

Поскольку в предоставленных сторонами оценочных документах имеются разногласия, по ходатайству сторон судом была назначена судебно –товароведческая экспертиза.

Согласно заключения эксперта №6325 от 27.11.2019г. Института судебной экспертизы г.Алматы Министерства юстиции Республики Казахстан, рыночная стоимость земельного участка общей площадью



0,0769га, кадастровый №20-322-006- [REDACTED] и находящееся на нем жилой дом общей площадью 339,5 кв.м., надворных построек, зеленых насаждений, расположенного по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр. [REDACTED] д.2, кв.1, подлежащее отчуждению для государственных нужд на момент исследования может составлять 196 284 728 (сто девяносто шесть миллионов двести восемьдесят четыре тысячи семьсот двадцать восемь) тенге.

Исходя из вышеизложенного, с учетом заключения эксперта, а также учитывая, что ответчик получил уведомление о предстоящем принудительном выкупе земельного участка с домостроением для государственных нужд 12.03.2019 года, в связи с чем представленный истцом и ответчиком отчеты об оценке проведенные 17.04.2019 года ТОО «Capital Assessment Group» и 07.06.2019 года ТОО «Институт оценки» не являются актуальными, судом при определении цены за выкупаемую недвижимость принимается во внимание заключения эксперта №6325 от 27.11.2019г. Института судебной экспертизы г.Алматы Министерства юстиции Республики Казахстан, из которого следует, что рыночная стоимость составляет 196 284 728 тенге.

Анализируя заключение эксперта №6325 от 27.11.2019 года, составленный экспертом Института судебной экспертизы г.Алматы Министерства юстиции Республики Казахстан, суд считает, что заключение эксперта Института судебной экспертизы г.Алматы Министерства юстиции Республики Казахстан являются объективными и обоснованными.

Тем самым, суд полагает справедливым определить рыночную стоимость отчуждаемого имущества в размере 196 284 728 тенге.

Поскольку решение суда состоялось в пользу истца, суд считает необходимым взыскать с ответчика в доход государства государственную пошлину в сумме 5 050 тенге.

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ:

Руководствуясь ст.ст.223-226 ГПК РК, суд **РЕШИЛ:**

Исковое заявление Акимата города Алматы к [REDACTED] [REDACTED] о принудительном отчуждении земельного участка и иного недвижимого имущества для государственных нужд – удовлетворить частично.

Произвести принудительное отчуждение для государственных нужд земельный участок кадастровый №20-322-006-634, площадью 0,0769га и находящегося на нем жилой дом площадью 339,5кв.м. расположенные по адресу: город Алматы, Наурызбайский район, мкр. [REDACTED], д.2, кв.1 принадлежащий [REDACTED]

Определить цену за принудительно отчуждаемый для государственных нужд земельный участок и жилой дом находящихся по адресу: город Алматы, Наурызбайский район, мкр.Жайлы, д.2, кв.1 в сумме 196 284 728 (сто девяносто шесть миллионов двести восемьдесят четыре тысячи семьсот двадцать восемь) тенге, для последующей выплаты [REDACTED]



Принудительно прекратить право собственности [REDACTED]
[REDACTED] на земельный участок и жилой дом, расположенные по адресу:
город Алматы, Наурызбайский район, мкр [REDACTED], д.2, кв.1.

Выселить [REDACTED] со всеми совместно
проживающими лицами из занимаемого земельного участка и жилого дома
по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр [REDACTED], д.2, кв.1.

Взыскать с [REDACTED] в доход государства
государственную пошлину в сумме 5 050 (пять тысяч пятьдесят) тенге.

На настоящее решение могут быть поданы апелляционная жалоба либо
ходатайство прокурора в апелляционную судебную коллегия Алматинского
городского суда через Наурызбайский районный суд города Алматы в
течение одного месяца со дня вынесения решения в окончательной форме.

Судья

Тулепбергенов С.А.

Копия верна

Справка

Решение вступило в законную силу « ____ » _____ 2019г.

Дата выдачи: « ____ » _____ 2019г.

Судья

Тулепбергенов С.А.

