**Принудительное отчуждение (выкупе) земельного участка и иного недвижимого имущества для государственных нужд**

В производстве Наурызбайского районного суда города Алматы рассматривалось гражданское дело № 7585-19-00-2/…. от 17.07.2019 года по иску КГУ «Управление земельных отношений города Алматы», (далее - Истец) к ответчику гр. УСА (далее - Ответчик) о принудительном отчуждении (выкупе) земельного участка и иного недвижимого имущества для государственных нужд.

По которому Истец мотивирует свои требования о том, 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 28.02.2019г. № 1/1-284, в соответствии с подпунктом 4 п. 2 ст. 84 Земельного кодекса РК, в целях строительства объекта электрического транспорта, принудительному отчуждению, в том числе путем выкупа, для государственных нужд подлежат принадлежащие ответчику земельный участок кадастровый № ….. площадью 0,0769 га и жилой дом площадью 339,5 кв.м. по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. ……, дом 2, кв.1.

Во исполнение вышеуказанного постановления, в соответствии с законодательством, ответчик 05.03.2019 года получил уведомление о предстоящем отчуждении земельного участка для государственных нужд, о чем свидетельствует подпись в уведомлении.

В соответствии с п. 2 ст. 67 Закона РК «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.

Согласно отчета об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества ТОО «Capital AssessmentGroup» от 17.04.2019г. рыночная стоимость изымаемой недвижимости составляет 109 252 714 тенге (в том числе: 23 747 800 тенге – рыночная стоимость земельного участка; 85 504 914 тенге – рыночная стоимость жилого дома).

Ответчику предлагалась сумма компенсации за принудительно отчуждаемые для государственных нужд земельный участок и дом, однако до настоящего времени договор выкупа для государственных нужд не заключен, соглашение о выкупной цене не достигнуто, что и явилось основанием для обращения в суд. Тем самым просит у суда:

1. Произвести принудительное отчуждение для государственных нужд земельного участка кадастровый № …… площадью 0,0769 га и жилого дома площадью 339,5 кв.м. по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр. ……, дом 2, кв.1, принадлежащих УСА;
2. Определить размер возмещения за принудительно отчуждаемый для государственных нужд земельный участок и жилой дом по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. …., дом 2, кв.1, в сумме 109 252 714 тенге для последующей выплаты УСА;
3. Принудительно прекратить право собственности УСА на земельный участок и жилой дом по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр. …., дом 2, кв.1;
4. Выселить УСА со всеми совместно проживающими лицами из занимаемого земельного участка и жилого дома по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр. …., дом 2, кв.1.

С вышеуказанными доводами Истца не согласны так как было заключено гражданско-правовое соглашение в порядке статей 150–151 ГК РК (Сделки, совершенные под условием, Форма сделки), Во исполнение которого Ответчик заключила 25 апреля 2007 году Договор купли продажи дома с земельным участком и приобрела с ТОО «…..» жилой дом с земельным участком расположенной по адресу:город Алматы, Наурызбайский район, микрорайон ……, дом 2, квартира 1, Кадастровый номер ….., согласноДоговору**.**

Ответчик планировала свое будущее, вложив немалые средства в недвижимость, попав в долги, осуществляла озеленение участка, кроме того, в течение всего времени финансировала развитие инфраструктуры городка за счет ежемесячной оплаты за содержание автономных электросиловых, водопроводных, канализационных сетей, дорог, и других объектов общего пользования коттеджного городка. Непонятно, чем обусловлено внезапное решение о сносе в связи со строительством метро дома, ранее не подпадавшего под снос.

Последующем 05 марта 2019 год нами было получено Уведомление от КГУ Управление земельных отношении города Алматы и Постановление Акима города Алматы за №4/371-185 от 18 июня 2009 года где было нам сообщено В целях реализации Генерального плана города Алматы и на основании постановления акимата города Алматы «О начале принудительного отчуждения земельных участков или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельных участков для государственных нужд» от 28.02.2019г. № 1/1-284, наш земельный участок и расположенное на нем недвижимое имущество по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, микрорайон ….., 2, квартира 1, (………) подлежит принудительному отчуждению, в том числе путем выкупа, для государственных нужд а также о необходимости предоставления доступа к недвижимости для проведения оценки.

17 апреля 2019 год специалисты Оценочной компаний ТОО «Capital Assessment Group», провели обследование жилого дома и земельного участка.

В конце мая 2019 года нами от КГУ Управление земельных отношении города Алматы было получено отчет об оценке № F19-0120/ALM-32 от 17 апреля 2019 года, составленного ТОО «Capital Assessment Group», где рыночная стоимостью недвижимого имущества принадлежащей гр. УС.А., в виде: жилого дома, общей площадью – 339,5 кв.м., с земельным участком, общей площадью - 0,760 Га., кадастровый номер: 20:322:006:634. расположенного г. Алматы, Наурызбайский район, микрорайон …., д. 2, квартира 1, составило в размере 109 252 714 тенге.

С оценкой оценочной компаний ТОО «Capital Assessment Group», мы не согласны, так как рыночная стоимость недвижимости, указанная в отчете № F19-0120/ALM-32 от 17 апреля 2019 года оценочной компаний определена неправильно и недостоверно, а также несправедливо занижена, так как каждая квартира, расположенная в данном районе индивидуальна и требует детального подхода.

Таким образом изучив предоставленную копию отчета об оценке отчуждаемого имущества, пришли к следующему выводу.

Согласно Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности», рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчуждён на основании сделки в условиях конкуренции. При этом действительная рыночная цена может быть определена только в том случае, если одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана приобретать, и когда принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

Согласно Об утверждении стандартов оценкиПриказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519., сравнительный подход предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

1) сбор и проведение анализа информации о продаже или предложении подобного недвижимого имущества и определения объектов сравнения;

2) выбор метода расчета стоимости объекта оценки с учетом объема и достоверности имеющейся информации;

3) сопоставление объекта оценки с объектами сравнения с последующим корректированием цены продажи или цены предложения объектов сравнения;

4) определение стоимости объекта оценки путем учета величины корректирующих поправок к стоимости объектов сравнения;

5) согласование полученных результатов расчета.

Вместе с тем в анализируемом отчете, в рамках расчета стоимости сравнительным подходом отсутствует обоснование применяемых корректировок (поправок) с объектами сравнения. Кроме того, в соответствии с требованием Стандарта оценки в отчете не приведен подробный расчет стоимости объекта, ограничившись данными, указанными в расчетной таблице отчета, что является нарушением требований стандарта оценки. При выведении итоговой стоимости отсутствует обоснование придания весовых коэффициентов результатам, полученным сравнительным методом, не использован метод анализа иерархий, рекомендованной в методической литературе.

Согласно Стандарта оценки указано, что величина накопленного износа недвижимого имущества равна совокупности физического, функционального и внешнего (экономического) износов.

Оценщик при выведении итоговой стоимости не указал процент износа помещения, поскольку при оценке имущества имеющий физический износ, оценщик обязан принять к сведению указанный коэффициент.

Особое внимание в данном отчете об оценке требует Оформление:

- 3 – страница отчета в главе 1.3. Сведения об оценщике – отсутствуют квалификационные характеристики, а также Оценщик указал себя как Эксперта оценщика тогда как на сегодняшний день Уполномоченными органами выдается Свидетельство оценщика, чтобы быть Экспертом необходимо пройти квалификационные экзамены и получить соответствующие Сертификаты которые отсоветуют в материалах Оценки.

- 4 – страница в Главе 1.5, Перечень документов, используемых оценщиками, оценщик указал Международные стандарты оценки, 2013 года – не правильно, тогда как на день оценки существовало уже Международные стандарты оценки, 2017 года., Отсутствуют перечень стандартов оценки, методических пособии, учебников и других материалов касаемых оценке.

- В оценке слишком большие пробелы без прочерков что является грубое нарушение оформление Отчета.

- 11 – страница глава 3.2, таблице Затратном подходе применил в Обосновании «В затратном подходе был применен метод сравнительной единицы с использованием современных справочных издании КО-ИНВЕСТ, укрупненных показателей стоимости строительства УПСС» Однако Оценщик неверное забыл также указать о том что необходимо рассчитать и указать рыночную стоимость Земельного участка.

- 24 - страница в таблице Оценщик указывает как он подобрал при оценке Дома аналоги объекту оценки в том районе, подобранные аналоги – не правильные так как подобранные аналоги намного уступают по площади к объекту оценки также неправильно подобраны аналоги домов по годам построек. Уважаемый суд рынок очень большой и имеются десятки предложении о продаже домов. Микрорайон Жайлы, Наурызбайского района относится к категории элитных районов Алматы так как имеются все коммуникации, система безопасности (охрана, ограда, видеонаблюдение и т.д.), спортивные игровые площадки, Олей отдыха и прогулки и много другое для комфортного и безопасного проживания. Но, к сожалению, Оценщиком при подборе аналогичных домов отнесся формально так как подобрал Нетипичные дома не относящиеся жилым коттеджным городкам а просто подобрал дома не относящиеся огороженных благоустроенных коттеджным городкам.

- В оценке при определении оценочной стоимостью отсутствует Тест на сравнительности Земельного участка также в стр. 27, затратные и сравнительные метода рассчитаны с коэффициентами 0,50 % тогда как Затратные должны быть 30% а Сравнительные 70%.

В связи с изложенным, мы считаем в данном случае имеет место некачественной и необъективной оценки.

Основными принципами оценочной деятельности являются объективность и достоверность, что не соблюдено при проведении оценки. Указанные нарушения затрагивают интересы гр. КО. Н., поскольку оценка производится на имущество на праве собственности для отчуждения в пользу государство в условиях рыночных цен.

В соответствии со статьей 257 ГПК при прекращении права собственности имущество оценивается исходя из его рыночной стоимости.

В данном случае мы считаем, что некачественная и необъективная оценка затрагивают наши интересы.

В связи с этим нами был УЗО г. Алматы представлен альтернативный отчет об оценке недвижимого имущества за №85/2019 от 07 июня 2019 года, выполненный ТОО «Институт оценки», где определена рыночная стоимость недвижимости в размере 253 152 822 тенге, считаем его достоверным и справедливым, рыночную стоимость, указанную в нем - соответствующей реальной стоимости отчуждаемой недвижимости.

Согласно статье 255, ГПК РК «Прекращение права собственности на недвижимое

имущество в связи с изъятием земельного участка и других природных ресурсов» предусмотрено:

Прекращение права собственности на недвижимость в связи с решением государственного органа, не направленным непосредственно на изъятие имущества у собственника, в том числе решением об изъятии земельного участка, на котором находятся принадлежащие собственнику дом, иные строения, сооружения или насаждения, допускается лишь в случаях и порядке, установленных законодательными актами, с представлением собственнику равноценного имущества и возмещением иных понесенных убытков или возмещением ему в полном объеме убытков, причиненных прекращением права собственности.

При несогласии собственника с решением, влекущим прекращение права собственности, оно не может быть осуществлено до разрешения спора в судебном порядке. При рассмотрении спора решаются также все вопросы возмещения собственнику причиненных убытков.

Правила настоящей статьи соответственно применяются при прекращении права собственности на недвижимое имущество в связи с решением государственного органа об изъятии горных отводов, участков акватории и других участков, на которых находится имущество.

Также нами было направлено соответствующий запрос в ОО «Казахстанская Федерация Недвижимости» которая является авторитетной не только в РК но и в международном уровне в области продажи и определения стоимости недвижимых имуществ на предмет проведения специалистами ОО Казахстанской федерации недвижимости (КФН) маркетингового анализа. На что нами от КФН был получен мотивированный ответ следующего характера «На Ваш запрос от 06.06.2019 г. специалистами Казахстанской федерации недвижимости (КФН) проведен маркетинговый анализ на текущую дату в секторе индивидуальных жилых домов в Наурызбайском районе южной столицы в секторе коттеджных городков.

В результате проведенного исследования установлено, что средняя цена предложения по купле-продаже жилых домов общей площадью 250-340 кв.м., размером земельного участка 7-15 соток, с надворными постройками, составляет 744 900,00 - 955 000,00 тенге за 1 кв.м. Курс (НБ РК) на 20.06.2019 года $1 = 382,38 тенге.

Итого Средняя стоимость за 1 кв.м. = ($ 2 208+$ 2 574+$ 3 782+$ 2 452+$ 2421+$ 2 199)16-% 2 706 = округленно 1 033 692,00 тенге». (Подробнее в отчете ОО КФН).

Тогда как оценочная компания ТОО «Институт оценки», где определена рыночная стоимость отчуждаемой недвижимости в размере 253 152 822 тенге определяет в среднею стоимость за 1 кв.м. размере 750 899 тенге что логично соответствует средней стоимости отчуждаемого имущества.

Однако в Отчет об оценке №F19-0120/ALM-32 от 17 апреля 2019 года произведенной оценочной компаний ТОО «Capital Assessment Group» где определена средняя стоимость за 1 кв.м. 307 671 тенге а итоговая стоимость в размере 109 252 714 тенге безусловно показывает свою заниженной оценки в определении оценочной стоимости отчуждаемого имущества.

В силу вышеуказанных доводов считаем возможным принятии Отчета об оценке №85/2019 от 07 июня 2019 года, выполненной ТОО «Институт оценки», где определена рыночная стоимость отчуждаемой недвижимости в размере 253 152 822 тенге, за основу для установления рыночной, стоимости отчуждаемой недвижимости, расположенной по адресу г. Алматы, Наурызбайский район, микрорайон …, д. 2, квартира 1. А сумму, указанном в Отчете об оценке ТОО «Институт оценки», в размере 253 152 822 тенге которая является более реальной рыночной стоимостью, будет справедливым принять как текущую рыночную стоимость для отчуждаемой недвижимости.

Статья 6. «Толкование норм гражданского законодательства» предусмотрено: Нормы гражданского законодательства должны толковаться в соответствии с буквальным значением их словесного выражения. При возможности различного понимания слов, применяемых в тексте законодательных норм, предпочтение отдается пониманию, отвечающему положениям Конституции Республики Казахстан и основным принципам гражданского законодательства, изложенным в настоящей главе, прежде всего в ее статье 2., 2. При выяснении точного смысла нормы гражданского законодательства необходимо учитывать исторические условия, при которых она вводилась в действие, и ее истолкование в судебной практике, если это не нарушает требований, изложенных в пункте 1 настоящей статьи.

Статья 68 ГПК РК. «Оценка доказательств» гласитКаждое доказательство подлежит

оценке с учетом относимости, допустимости, достоверности, а все собранные доказательства в совокупности - достаточности для разрешения гражданского дела – в данном гражданском деле мы наблюдаем предоставленные доказательства необоснованные.

Статья 72 ГПК РК. В «Обязанность доказывания» предусмотрено Каждая сторона

должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований – что не наблюдается в исковом заявлений.

Статья 73 ГПК РК. «Представление доказательств», доказательства представляются

сторонами и другими лицами, участвующими в деле, суду первой инстанции на стадии подготовки дела к судебному разбирательству.

В соответствии со ст.8 ГПК каждый вправе обратиться в суд за защитой нарушенных или оспариваемых конституционных прав, свобод или охраняемых интересов.

В соответствии со ст.15 ГПК РК, стороны избирают в ходе гражданского судопроизводства свою позицию, способы и средства её отстаивания самостоятельно и независимо от суда, других органов и лиц.

Всеобщая декларация прав человека (статьи 7, 8 и 10), Международный пакт о гражданских и политических правах (статья 14) и Конвенция о защите прав человека и основных свобод (статья 6) устанавливают, что все равны перед законом и судом и что каждый при определении его гражданских прав и обязанностей имеет право на справедливое и публичное разбирательство дела в разумный срок компетентным, независимым и беспристрастным судом, созданным на основании закона.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 166, 46 ГПК РК, Просили Суд:

* Исковые требования КГУ «Управление земельных отношений города Алматы» к гр. УСА о принудительном отчуждении (выкупе) земельного участка и иного недвижимого имущества для государственных нужд **– удовлетворить частично;**
* В части определения размера возмещения за принудительно отчуждаемый для государственных нужд земельный участок и жилой дом по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. …., дом 2, кв.1, в сумме 109 252 714 тенге для последующей выплаты УСА – **в удовлетворении отказать;**
* Определить размер возмещения за принудительно отчуждаемый для государственных нужд земельный участок и жилой дом по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. …, дом 2, кв.1, согласно отчета об оценке недвижимого имущества за №85/2019 от 07 июня 2019 года, выполненный ТОО «Институт оценки», где определена рыночная стоимость недвижимости в размере 253 152 822 тенге для последующей выплаты УСА

19.12.2019 года Наурызбайский районный суд города Алматы рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело принудительное отчуждение для государственных нужд земельный участок и находящегося на нем жилой дом.

Поскольку в предоставленных сторонами оценочных документах имеются разногласия, по ходатайству сторон судом была назначена судебно –товароведческая экспертиза. Согласно заключения эксперта №6325 от 27.11.2019 г.

Института судебной экспертизы г. Алматы Министерства юстиции Республики Казахстан, рыночная стоимость земельного участка общей площадью 0,0769га, кадастровый №20-322-006-… и находящееся на нем жилой дом общей площадью 339,5 кв.м., надворных построек, зеленых насаждений, расположенного по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. ….., 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.

Руководствуясь ст.ст.223-226 ГПК РК, суд РЕШИЛ: Исковое заявление Акимата города Алматы к Усачевой Светлане Анатольевне 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-…, площадью 0,0769га и находящегося на нем жилой дом площадью 339,5кв.м. расположенные по адресу: город Алматы, Наурызбайский район, мкр. …, д.2, кв.1 принадлежащий УСА.

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

Принудительно прекратить право собственности УСА на земельный участок и жилой дом, расположенные по адресу: город Алматы, Наурызбайский район, мкр. …., д.2, кв.1. Выселить УСА со всеми совместно проживающими лицами из занимаемого земельного участка и жилого дома по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. …, д.2, кв.1. Взыскать с УСА в доход государства государственную пошлину в сумме 5 050 (пять тысяч пятьдесят) тенге.

Таки образом сумма принудительного отчуждения в пользу государство выросло с 109 252 714 тенге до 196 284 728 тенге.

**С уважением,**

**Юридическая компания «Закон и Право»**