



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

**ВВОДНАЯ ЧАСТЬ:**

28 января 2020 года дело №7585-19-00-2/5008 город Алматы

Наурызбайский районный суд города Алматы в составе:  
председательствующего судьи Калиева Нурлана Муратовича  
при секретаре судебного заседания Байдикенова М.Н.  
рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело:

**ИСТЕЦ:**

Акимат города Алматы

**ОТВЕТЧИК:**

██████████ Ольга Николаевна

**ТРЕБОВАНИЯ ИСТЦА:**

о принудительном отчуждении (выкупе) земельного участка и иного недвижимого имущества для государственных нужд

**В СУДЕ УЧАСТВОВАЛИ:**

Прокурор Казмухамбетов Р.

представитель истца: Бревнов Р.Е.

ответчик ██████████ О.Н.

представитель ответчика: Қайшыбеков М.Е.

**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. №1/1-284, в соответствии в 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 ██████████ О.Н. земельный участок, кадастровый №20-322-



006-633 площадью 0,1444 га и расположенный на нем жилой дом общей площадью 251 кв.м, по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр. [REDACTED], дом 2, кв.2.

Ответчику 11.03.2019г. вручено уведомление о предстоящем отчуждении земельного участка для государственных нужд.

Ответчик приобрел данный земельный участок по договору купли-продажи от 17.04.2018 года, в котором стоимость земельного участка составляет 375 000 000 тенге.

Согласно отчета об оценке недвижимого имущества ТОО «Capital Assessment Group» от 17.04.2019 года рыночная стоимость изымаемой недвижимости составляет 116 909 447 тенге (в том числе: 42 519 353 тенге – рыночная стоимость земельного участка; 74 390 094 тенге - рыночная стоимость жилого дома).

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 №20-322-006-633 площадью 0,1444 га и расположенного на нем жилого дома общей площадью 251 кв.м, по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр. [REDACTED], дом 2, кв.2, принадлежащие [REDACTED] О.Н. Определить размер возмещения за принудительно отчуждаемый для государственных нужд земельный участок и жилой дом по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр. [REDACTED], дом 2, кв.2, в сумме 116 909447 тенге, для последующей выплаты [REDACTED] О.Н. Принудительно прекратить право собственности [REDACTED] О.Н. на земельный участок и жилой дом по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр.Жайлы, дом 2, кв.2. Выселить [REDACTED] О.Н. со всеми совместно проживающими лицами из занимаемого земельного участка и жилого дома по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр. [REDACTED], дом 2, кв.2.

В судебном заседании представитель истца Бревнов Р.Е., поддержав исковые требования в полном объеме, просил иск удовлетворить.

В судебном заседании представитель ответчика Қайшыбеков М.Е. с иском согласился частично, указывая, что не согласны с предлагаемой суммой компенсации, поскольку согласно отчета об оценке №70/2019 от 10.06.2019 года, составленного ТОО «Институт оценки» рыночная стоимость имущества составляет 228 734 302 тенге.

Выслушав объяснения сторон, заключение прокурора, полагавшего, что исковые требования подлежат частичному удовлетворению, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему выводу.

### **МОТИВИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ:**

Исковые требования акимата города Алматы в части произвести принудительное отчуждение для государственных нужд земельного участка



кадастровый №20-322-006-633 площадью 0,1444 га и расположенного на нем жилого дома общей площадью 251 кв.м, по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр. [REDACTED], дом 2, кв.2, принадлежащие Кузнецовой О.Н.; принудительно прекратить право собственности [REDACTED] О.Н. на земельный участок и жилой дом по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр.Жайлы, дом 2, кв.2. Выселить [REDACTED] О.Н. со всеми совместно проживающими лицами из занимаемого земельного участка и жилого дома по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр. [REDACTED], дом 2, кв.2, подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Истец, соблюдая требования п.1 ст.85 Земельного кодекса РК уведомил ответчика - собственника изымаемого земельного участка о принудительном отчуждении её 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 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.

Истцом соблюдены требования п.12 ст.65 Закона РК «О государственном имуществе» согласно которого при несогласии собственника или негосударственного землепользователя с постановлением, указанным в [пункте 2](#) статьи 63 настоящего Закона, и (или) при отказе от заключения договора об отчуждении земельного участка для государственных нужд по истечении трех месяцев с момента получения письменного уведомления о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд собственником или негосударственным землепользователем, но не позднее срока (даты) осуществления принудительного отчуждения, определенного в постановлении, указанном в [пункте 2](#) статьи 63 настоящего Закона, местный исполнительный орган вправе обратиться в суд с иском о принудительном отчуждении земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд.

В силу требований ст.87 Земельного кодекса РК 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».

Требования истца в части: определить размер возмещения за принудительно отчуждаемый для государственных нужд земельный участок



и жилой дом по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр [REDACTED], дом 2, кв.2, в сумме 116 909 447 тенге для последующей выплаты Кузнецовой О.Н. - не могут быть удовлетворены в силу нижеследующего.

В п.п.2-4 ст.67 Закона РК «О государственном имуществе» регламентировано, что: 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.

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

Согласно заключения эксперта ИСЭ по г.Алматы №7741 от 27.12.2019 года, рыночная стоимость земельного участка, кадастровый №20-322-006-633 площадью 0,1444 га и расположенного на нем жилого дома общей площадью 251 кв.м, с надворными постройками и многолетними зелеными насаждениями, расположенные по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр.Жайлы, дом 2, кв.2, на момент исследования может составлять 210 238 771 (двести десять миллионов двести тридцать восемь тысяч семьсот семьдесят один) тенге.

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".

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.

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 11.03.2019 года, в связи, с чем представленный истцом отчет об оценке, проведенные ТОО «Capital Assessment Group» от 17.04.2019 года не являются актуальными, судом при определении цены за выкупаемую недвижимость принимается во внимание заключение эксперта ИСЭ по г.Алматы №7741 от 27.12.2019 года, из которого следует, что рыночная стоимость по состоянию на 27.12.2019 года, составляет 210 238 771 тенге.

Данное заключение эксперта определил рыночную стоимость земельного участка, строений и насаждений, оснований подвергать сомнениям выводы эксперта у суда не имеется.

Более того, суд находит стоимость изымаемого имущества, определенную отчетом об оценке объекта недвижимого имущества ТОО «Capital Assessment Group», в размере 116 909 447 тенге, которую в основу искового заявления положил истец, не соответствующей рыночной стоимости указанного недвижимого имущества, поскольку лишает собственника права получить равноценное возмещение за принудительное отчуждение для государственных нужд принадлежащего ему имущества.

Поэтому требования истца в части определения стоимости определения цены за принудительное отчуждение для государственных нужд земельного участка и жилого дома подлежит частичному удовлетворению, суд полагает, что следует определить стоимость в размере 210 238 771 тенге.

В силу п.16) ст.541 Кодекса Республики Казахстан «О налогах и других обязательных платежах в бюджет» от уплаты государственной пошлины в судах освобождаются: государственные учреждения - при предъявлении исков и обжаловании решений судов, за исключением случаев защиты интересов третьих лиц. В соответствии с ч.1 ст. 117 ГПК РК государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, а также издержки, связанные с производством по делу, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в доход государства полностью или пропорционально удовлетворенной части иска.

Поскольку решение суда состоялось в пользу истца, суд считает необходимым взыскать с ответчика Кузнецовой О.Н. в доход государства государственную пошлину в сумме 5 122 тенге.

## **РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ:**

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



Иск Акимата города Алматы к [REDACTED] Ольге Николаевне о принудительном отчуждении (выкупе) земельного участка и иного недвижимого имущества для государственных нужд, об определении цены за принудительное отчуждение, принудительном прекращении право собственности, выселении - удовлетворить частично.

Произвести принудительное отчуждение для государственных нужд земельного участка, кадастровый №20-322-006 [REDACTED] площадью 0,1444 га и расположенного на нем жилого дома общей площадью 251 кв.м, по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр [REDACTED], дом 2, кв.2, принадлежащей [REDACTED] Ольге Николаевне.

Определить цену за принудительно отчуждаемый для государственных нужд земельный участок и жилой дом, находящихся по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр [REDACTED], дом 2, кв.2, в сумме 210 238 771 (двести десять миллионов двести тридцать восемь тысяч семьсот семьдесят один) тенге, для последующей выплаты [REDACTED] Ольге Николаевне.

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

После выплаты денежной компенсации выселить Кузнецову Ольгу Николаевну со всеми совместно проживающими лицами из занимаемого земельного участка и жилого дома по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр [REDACTED], дом 2, кв.2.

Взыскать с [REDACTED] Ольги Николаевны в доход государства государственную пошлину в сумме 5 122 (пять тысяч сто двадцать две) 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

Калиев Н.М.

