**Принудительное отчуждение и Определении размера возмещения за изъятие для государственных нужд**

05 ноября 2019 года Жетысуский районный суд г. Алматы, в составе председательствующего судьи Кудиярбекова Н.Ж., с участием представителя истца представителя ответчиков Саржанова Г.Т., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №7515-19-00-2151 по иску Акимат г. Алматы (Далее Истец) к ….. Надежде Ивановне, ……. Алла Геннадьевне, ……… Лариса Геннадьевне (Далее Ответчики) О: 1) принудительном отчуждение для государственных нужд долю земельного участка; 2) Определения размера возмещения за принудительно отчуждаемые для государственных нужд долю земельного участка; 3) Принудительном прекращении право собственности; 4) Выселении Ответчиков с 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 ……., 355, кадастровый номер 20-……..-011-194, принадлежащих ……. Надежде Ивановне, ……. Алле Геннадьевне, …….. Ларисе Геннадьевне. Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, в их совокупности, определив круг обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения дела, **Суд решил** - Исковое заявление Акимата г.Алматы удовлетворить частично. В удовлетворении иска Акимата г.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 адрес у: г. Алматы, Жетысуский район, улица ……, 355, кадастровый номер 20-314-011-194 в сумме 18 371 299 тенге – отказать.

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 ……., 355, кадастровый номер 20-314-011-….., в сумме 25 599 952 тенге для последующей выплаты …… Надежде Ивановне, ……….. Алле Геннадьевне, ………. Ларисе Геннадьевне.

Не согласившись решением суда, Истец подал Апелляционную жалобу указанными доводами в жалобе.

Довели до сведения Апелляционной интенции о том что, считаем Решение от 05 ноября 2019 года Жетысуский районный суд г. Алматы, Законным и обоснованным по всем Нормам законодательства и были правильно применены судом нормы материального и процессуального права, правила Гражданского и Гражданского процессуального кодекса РК.

Однако несмотря на все стороннее рассмотрения судом предоставленных доказательств сторонами Истец свою жалобу мотивирует нижеследующим образом: Решением суда Акимат г. Алматы не согласен в части определения цены за земельный участок, считает его в данной части необоснованным и незаконным по следующим основаниям.

Истцом предоставлен отчет об оценке недвижимого имущества независимого оценщика ТОО «ИПЦ Гранд Проект» от 28.08.2017г. согласно которого рыночная стоимость изымаемого недвижимого имущества составляет 18 371 299 тенге.

Ответчиком суду представлен отчет об оценке ТОО «Институт оценки» от 17.06.2019г. с явно завышенной рыночной стоимостью данного изымаемого объекта в 29 946 782 тенге.

Суд, без обоснования представленный истцом акиматом отчет об оценке ТОО «ИПЦ Гранд Проект» от 28.08.2017г. на сумму 18 371 299 тенге счёл о том что не соответствуют законодательству об оценочной деятельности и не может быть принят судом, таки образом привлек специалиста в области оценочной деятельности ТОО «Резон» для изготовления еще одного отчета об оценке, согласно которого рыночная стоимость изымаемого имущества составила уже 25 599 952 тенге. Таки образом суд не изучил и не дал соответствующую оценку имеющимся отчетам об оценке, не установил круг обстоятельств имеющих значение дела, суду необходимо было попытаться самостоятельно установить объективную соответствующую законодательству стоимость оспариваемого имущества изучив и дав надлежащую оценку данным доказательствам, чего сделано не было, в результате этого, Суд ошибочно взял за основу завышенную оценку ТОО «Резон», не дав полноценного и обоснованного объяснения данного решения, и не обосновав почему представленный истцом отчет об оценке является недопустимым доказательством по делу

И соответственно просит Коллегию, Решение Жетысуского районного суда г. Алматы от 05.11.2019 года изменить, отменив в части определения цены за выкупаемый земельный участок и дом в размере 25 599 952 тенге. Денежную компенсацию для Ответчиков определить в размере 18 371 299 тенге.

Вышеизложенными Доводами Истца мы не согласны, так как Апелляционная жалоба, как и Исковое заявление голословны не имеют никаких подтверждающих фактов по требовании ГПК РК.

Согласно статье 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.

В силу ст.67 Закона «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.

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.

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. Размер возмещения определяется в тенге.

Согласно п. 1 статьи 208 вышеуказанного Закона при проведении оценки отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием для государственных нужд установлению подлежит рыночная стоимость данного имущества без учета ее изменения в результате принятия постановления, указанного в

пункте 2 статьи 63 настоящего Закона.

В соответствии с п.12 Нормативного постановления Верховного Суда Республики Казахстан « О некоторых вопросах применения судами законодательства о принудительном отчуждении земельных участков для государственных нужд» при исследовании отчетов, письменных консультаций специалистов и других документов, связанных с оценочной деятельностью, судам следует проверить их на соответствие положениям нормативных правовых актов, предусматривающих порядок, стандарт и методику оценки по рыночной стоимости земельного участка (права землепользования), домостроения, других объектов недвижимости, а также другого имущества, подлежащего оценке. При этом следует иметь в виду, что, размер денежной компенсации за принудительно отчуждаемый земельный участок не может определяться исходя из его нормативной либо кадастровой цены, поскольку они не отражают рыночную стоимость земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 67 Закона о государственном имуществе.

Согласно п.11 Требования к форме и содержанию отчета об оценке утвержденных приказом Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501 итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

К том уже Истцу необходимо прочитать стр. 2 отчета об оценке спорного недвижимого имущества ТОО «ИПЦ Гранд Проект» от 28.08.2017 года по которому рыночная стоимость изымаемого имущества составила 18 371 299 тенге, где указанно «итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев» отсюда и следует голословность доводов указанные в Апелляционной жалобе.

Отчет об оценке специалиста в области оценочной деятельности ТОО «Резон» согласно которого рыночная стоимость изымаемого имущества составила уже 25 599 952 тенге Данный отчет отражает действительную стоимость выкупаемого для государственных нужд недвижимого имущества. При изъятии Ответчикам нужно будет переезжать и приобрести новое жильё, в связи с чем Ответчики понесут определенные расходы. Расчёт стоимости недвижимого имущества основан правильно, с учётом действующих и утверждённых цен, и тарифов. Поэтому недвижимое имущество должно определяться по рыночной стоимости.

Согласно нормам, ст.65 ГПК РК - каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основании своих требований и возражений, а в соответствии со ст.66 ГПК РК - доказательства представляются сторонами и другими лицами, участвующими в деле. А в силу п.2 ст.68 ГПК РК - В соответствии со статьей 16 настоящего Кодекса судья оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению.

Считаем, что в нарушение норм гражданско-процессуального законодательства Республики Казахстан, истцом не представлено в суд ни одно доказательство правомерности заявленных требований об отмене решения.

Подачей Апелляционной жалобы Истец затягивает исполнение законного решения, вынесенного 05 ноября 2019 года Жетысуским районным судом г. Алматы.

Судом при рассмотрении дела были объективно и всесторонне исследованы все обстоятельства относительно заявленного иска, дана правильная юридическая оценка представленным сторонами доказательствам, правильно применен закон, считаем, что оснований для отмены решения предусмотренной Главами 52, 53 ГПК РК – нет. На основании изложенного и в соответствии с Главами 52, 53 ГПК РК, **Просили Суд:** Решение Жетысуского районного суда г.Алматы от 05.11.2019 г. по гражданскому делу № 7515-19-00-2/2151 по иску Акимата города Алматы к …… Надежде Ивановне, …….. Алле Геннадьевне, ……… Ларисе Геннадьевне **- оставить без изменений;** Апелляционную жалобу Акимата города Алматы на Решение Жетысуского районного суда г.Алматы от 05.11.2019 г. по гражданскому делу № 7515-19-00-2/2151 – **оставить без удовлетворения.**

13 февраля 2020 года 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 … Н.И., …… Л.Г., ……… А.Г., представителя ответчика Саржанова Г.Т., рассмотрев в помещении Алматинского городского суда гражданское дело по иску Акимата города Алматы к ….. Надежде Ивановне, ……… Алле Геннадьевне, ………… Ларисе Геннадьевне 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 коллеги ПОСТАНОВИЛА: Решение Жетысуского районного суда города Алматы от 05 ноября 2019 года по данному делу оставить без изменения. Апелляционную жалобу истца - без удовлетворения.

#[Адвокат](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) #Юрист #Юридическая услуга #Защита Компания #[Адвокатская контора](https://zakonpravo.kz/publikacii/) #Гражданские #Уголовные #Административные #Арбитражные дела споры #Алматы #Казахстан