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

В, производстве имелась гражданское дело № 7585-20-00-2/…… от 27.11.2020 года по искуАкимата города Алматы в лице представителя КГУ «Управление земельных отношений города Алматы», (далее - Истец) к ответчику гр. ...... Людмиле Викторовне (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 постановлений 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 и «О внесении изменений в постановление акимата г. Алматы от 28.02.2019г. № 1/1-……. «О начале принудительного отчуждения земельных участков или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельных участков для государственных нужд» от 15.01.2020 г.№1/1-28 в соответствии с подпунктом 4 п. 2 ст. 84 Земельного кодекса РК, для строительства объекта электрического транспорта, принудительному отчуждению, в том числе путем выкупа, для государственных нужд подлежит принадлежащая ответчику доля земельного участка кадастровый №20-322-007-……. общей площадью 0,07 га (общая площадь участка 0,1139 га) и часть жилого дома общей площадью 38,4 кв.м. по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. …..-2, ул. ………., д. 100/1. Во исполнение вышеуказанного постановления, в соответствии с законодательством, ответчик 11.03.2019 года получил уведомление о предстоящем отчуждении земельного участка для государственных нужд, о чем свидетельствует подпись в уведомлении.

Указанными доводами Истца не согласны так как Ответчик официально не получала от Истца по почте и/или нарочно Уведомление, однако весь район знал о сносе жилых помещении мкр. Калкаман-2, откуда и стало нам известно.

Кроме того, Истец приводит доводы о том, что в связи с отказом собственником в доступе оценщикам ТОО «КазЖолИнжиниринг» для осмотра недвижимого имущества, расположенного на земельном участке, с целью определения технического состояния земельных улучшений (состояния внутренней и внешней отделки), их износа и прочих физических характеристик, необходимых для производства расчета, рыночная стоимость строений ввиду невозможности не определена. Согласно отчета об оценке недвижимого имущества ТОО «КазЖолИнжиниринг» от 05.10.2020г. рыночная стоимость земельного участка составляет 21 289 457 тенге.

Указанные доводы Истца считаем не состоятельны так как Ответчик никоем образом не препятствовала доступу оценщиков так как оценка от 05.10.2020 года уже была второй оценкой, проводимой со стороны Истца. Более того, что удивительно Оценщики 05.10.2020 год полностью исследовали объект оценки и сфотографировали. Кроме того, Оценщики Истца как показывает практика в случае не предоставления доступа к имуществу со стороны Ответчика должны были составить Акт с участием свидетелей или видео фиксацией об отказе в доступе к имуществу.

После исследования объекта оценки оценочной компании Ответчик от Истца не получала уведомление или извещение об результатах оценки соответственно были нарушены права Ответчика предусмотренной п. 1 ст. 2 ГК РК где предусмотрено что гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности.

п. 3,4 ст. 67 Закона РК «О государственном имуществе», предусматривает что рыночная стоимость отчуждаемого земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд определяется оценщиком на дату проведения оценки. 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 в результате принудительного отчуждения земельного участка для государственных нужд.

Также Истец приводит доводы о том, что 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.

Уважаемый суд указанные выше доводы считаем не состоятельными так как Ответчик не получала Отчет об оценке, не получала Договор для выкупе земельного участка и дома.

Уважаемый суд, Ответчик планировала свое будущее, вложив немалые средства в недвижимость, осуществляла озеленение участка, кроме того в течение всего времени финансировала развитие инфраструктуры участка, и действия Истца нанесли не поправимый урон на моральную обстановку в семье.

С оценкой оценочной компаний ТОО «КазЖолИнжиниринг», мы не согласны, так как в оценке № А-2020/57 от 05 октября 2020 года где рыночная стоимость земельного участка составило 21 289 457 тенге была только исследована рыночная стоимость земельного участка без недвижимости. Соответственно оценочной компанией рыночная стоимость земельного участка определена неправильно и недостоверно так кроме земельного участка имеется жилой дом общей площадью 45,3 кв.м, а также несправедливо занижена, так как каждый дом и земельный участок расположенной в данном районе индивидуальна и требует детального подхода.

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

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 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.

В таблице Оценщик указывает как он подобрал при оценке земельные участки аналоги объекту оценки в том районе, подобранные аналоги не правильные так как подобранные аналоги без учета дома и зеленых насаждении с многолетними деревьями объекту оценки. Уважаемый суд рынок очень большой и имеются десятки предложении о продаже домов. Микрорайон Калкаман-2,Наурызбайского района относится к категории хороших районов Алматы так как имеются все коммуникации, и много другое для комфортного и безопасного проживания. Но к сожалению Оценщиком при подборе аналогичных земельных участков без домов отнесся формально так как подобрал Нетипичные земельные участки без дома.

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 Ответчика поскольку оценка производится на имущество на праве собственности для отчуждения в пользу государство в условиях рыночных цен.

В соответствии со статьей 257 ГК 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 представлен альтернативный отчет об оценке недвижимого имущества за №002 от 09 января 2021 года, выполненный ТОО «Assessment Group «Бақыт», где определена рыночная стоимость недвижимости в размере 104 726 450 тенге, считаем его достоверным и справедливым, рыночную стоимость, указанную в нем - соответствующей реальной стоимости отчуждаемой недвижимости.

Согласно статье 255, ГК 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.

Отчет об оценке №А-2020/57 от 05 октября 2020 года произведенной оценочной компаний ТОО «КазЖолИнжиниринг» где определена итоговая стоимость земельного участка без дома в размере 21 289 457 тенге безусловно показывает свою заниженной оценки в определении оценочной стоимости отчуждаемого имущества.

В силу вышеуказанных доводов считаем возможным принятии Отчета об оценке №002 от 09 января 2021 года, выполненной ТОО «Assessment Group «Бақыт», где определена рыночная стоимость отчуждаемой недвижимости в размере 104 726 450 тенге, за основу для установления рыночной, стоимости отчуждаемой недвижимости, расположенной по адресу г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. ……-2, ул. ……….., д. 100/1, а сумму, указанном в Отчете об оценке ТОО «Assessment Group «Бақыт», в размере 104 726 450 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.](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061#sub_id=20000), 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](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061#sub_id=60000) 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 Акимата города Алматы в лице представителя КГУ «Управление земельных отношений города Алматы» к Ответчику ........ Людмиле ........... 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 расположенной по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. ……..-2, ул. …………, д. 100/1, в сумме 21 289 457 тенге для последующей выплаты Ответчику – **в удовлетворении отказать;** **Определить размер возмещения** за принудительно отчуждаемый для государственных нужд земельный участок и жилой дом по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. …………-2, ул. …………., д. 100/1, согласно отчету об оценке недвижимого имущества за№002 от 09 января 2021 года, выполненной ТОО «Assessment Group «Бақыт», где определена рыночная стоимость отчуждаемой недвижимости в размере 104 726 450 тенге для последующей выплаты Ответчику.

04 мая 2021 года Наурызбайский районный суд города Алматы в составе: председательствующего судьи Оспановой Д.К., О принудительном отчуждении для государственных нужд земельного участка за кадастровым №20-322-007-……… площадью 0,07 га /общая площадь участка 0,1139га/ и жилого дома 38,4 м 2 расположенного по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр.Калкаман-2, ул. Б. ……., д.100/1 с выплатой компенсации 2. О выселении ……….. Л.В., со всеми проживающими лицами.

Руководствуясь ст. ст. 223-226 ГПК, суд РЕШИЛ: Иск Акимата города Алматы к ……….. Людмиле …………. о принудительном отчуждении (выкупе) земельного участка и иного недвижимого имущества для государственных нужд и выселении – удовлетворить частично. Произвести принудительное отчуждение для государственных нужд земельного участка, кадастровый №20-322-007-… площадью 0,07 га /общая площадь участка 0,1139га/ и жилого дома 38,4 м 2 расположенного по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр…..-2, ул. Б………., д.100/1 принадлежащий …….. Людмиле …………... Определить цену за принудительно отчуждаемый для государственных нужд земельный участок и жилой дом, находящихся по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр……….-2, ул. Б…………, д.100/1 в сумме 35 572 959 (тридцать пять миллионов пятьсот семьдесят две тысячи девятьсот пятьдесят девять) тенге, для последующей выплаты ……… Людмиле ……….

#[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.