**Изъятие земельных участков для государственной надобности**

**Подсудность.** Иски по спорам предъявляются исполнительным органом в районный (городской) суд по месту нахождения земельного участка, подлежащего отчуждению для государственных нужд. В случаях, когда в исках ответчиками указаны собственники, землепользователи, являющиеся негосударственными юридическими лицами, гражданами, осуществляющими предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, использующими домостроение или иной участок для предпринимательской деятельности, такие иски предъявляются в специализированные межрайонные экономические суды.

Местный исполнительный орган в соответствии со статьей 88 Земельного кодекса, пунктом 7 статьи 65 и пунктом 4 статьи 69 Закона «О государственном имуществе» вправе обратиться в суд с иском, если:

а) собственник или землепользователь не согласен с постановлением о начале принудительного отчуждения земельного участка для государственных нужд или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд;

б) с ним не достигнуто соглашение о стоимости за изымаемый земельный участок или других условиях принудительного отчуждения земельного участка;

в) не достигнуто соглашение о передаче имущества, в том числе лицами, права которых в отношении изымаемого имущества при принудительном отчуждении будут прекращены или ограничены.

В соответствии с Налоговым кодексом истец по делам данной категории освобожден от уплаты государственной пошлины, в связи с чем при вынесении решения об удовлетворении иска судебные расходы должны быть возложены на ответчиков.

**Определение правоотношений сторон и закона, которым следует руководствоваться.** В соответствии с пунктом 1 статьи 61 Закона «О государственном имуществе» **предметом иска** является принудительное изъятие земельного участка. Отчуждение может осуществляться исключительно в отношении земельного участка. Также предметом является размер денежной компенсации за изымаемый земельный участок. В случае если право частной собственности на земельный участок не может быть подтверждено на основании сведений из правового кадастра и (или) правоустанавливающих документов, то принудительное отчуждение для государственных нужд осуществляется в отношении зданий, сооружений и иных объектов недвижимости (жилищ, жилых домов (жилых зданий), жилых помещений (квартир), нежилых помещений), расположенных на данном земельном участке.

Гражданские права и обязанности данной категории дел возникают из административных актов (постановление Правительства либо местного исполнительного органа о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд), порождающих в силу законодательства гражданско-правовые последствия (прекращение права частной собственности и права землепользования, выплата денежной компенсации).

**Лица, участвующие в деле. Истец –** аким соответствующей административно-территориальной единицы. Согласно подпункту 4) статьи 1 Закона «О местном государственном самоуправлении и управлении в Республике Казахстан» местный исполнительный орган (акимат) **–** коллегиальный исполнительный орган, возглавляемый акимом области, города республиканского значения и столицы, района (города областного значения), осуществляющий в пределах своей компетенции местное государственное управление и самоуправление на соответствующей территории; **ответчик** – собственник земельного участка; **–** негосударственный землепользователь. Судам следует устанавливать **круг лиц,** проживающих с собственником, привлекая их к участию в рассмотрении дела, поскольку в большинстве случаев местный исполнительный орган совместно с требованиями об изъятии земельных участков для государственных нужд также предъявляет требования о выселении. Такие требования правильно мотивированы тем, что в соответствии с пунктом 1 статьи 30 Закона «О жилищных отношениях» при прекращении права собственности на жилище по основаниям, предусмотренных подпунктами 2), 4) и 5) пункта 1 статьи 29 Закона «О жилищных отношениях», члены (бывшие члены) семьи собственника выселяются из жилища и приобретают право проживания в жилище, полученном в качестве компенсации за прежнее жилище.

Ошибочным является мнение о необходимости привлечения к участию в деле ГУ «Аппарат акима», поскольку аппарат акима является государственным учреждением, обеспечивающим деятельность местного исполнительного органа и акима города. Согласно статьям 26, 29, 30, 33 Закона «О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан» аким представляет интересы соответствующей административно-территориальной единицы во взаимоотношениях с гражданами, юридическими лицами и государственными органами.

Гражданские дела по искам о принудительном отчуждении земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд рассматриваются и разрешаются в **месячный срок со дня окончания подготовки дела к судебному разбирательству** (пункт 7 статьи 65 Закона «О государственном имуществе»).

**Факты, подлежащие установлению и доказыванию. Доказательства и доказывание**.

Соблюдение досудебного порядка урегулирования спора, процедуры изъятия земельного участка, сроков вручения уведомления является обязательным. В соответствии с правилами статьи 64 Закона «О государственном имуществе» исполнительный орган обязан не позднее трех календарных дней после опубликования постановления направить собственнику или негосударственному землепользователю письменное уведомление о принудительном отчуждении земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, с приложением к нему проекта договора о выкупе земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, по почте с обязательным получением уведомления о получении почтового отправления. В случае отсутствия уведомления о получении почтового отправления документы, указанные в пункте 1 статьи 64 Закона «О государственном имуществе», направляются повторно. Документы об этом, переписка с ответчиком по данному вопросу прилагаются к исковому заявлению в подтверждение факта соблюдения досудебного урегулирования спора. Невыполнение указанных требований Закона является основанием к возврату искового заявления со стадии его принятия в соответствии с подпунктом 1) части первой статьи 152 ГПК.

В ходе подготовки дела к судебному разбирательству необходимо устанавливать, предлагалось ли равноценное жилье ответчику, так как согласно статье 15 Закона «О жилищных отношениях», при сносе жилого дома в связи с принудительным отчуждением земельных участков для государственных нужд собственнику до сноса его жилища по его выбору предоставляется в собственность благоустроенное жилище или выплачивается компенсация в размере рыночной стоимости жилища.

Спорным фактом по делам данной категории, подлежащим доказыванию, является правильность определения размера компенсации за изымаемый участок. При определении размера возмещения стоимости земельного участка судам следует учитывать его целевое назначение. Из буквального толкования пункта 2 статьи 67 Закона «О государственном имуществе» следует, что в случае изъятия для государственных нужд земельного участка, предоставленного ранее для ведения личного подсобного хозяйства, под индивидуальное жилищное строительство, его стоимость определяется как сумма рыночной стоимости земельного участка и находящегося на нем жилого дома. Таким образом, стоимость земельного участка определяется по кадастровой (оценочной) стоимости, если предметом сделки является лишь земельный участок без находящихся на нем строений (сооружений). Если на земельном участке находится индивидуальный жилой дом, иное строение, то их стоимость определяется по цене договора, не превышающем их рыночную стоимость. В случае превышения собственнику предлагается рыночная стоимость имущества.

Указанное согласуется с положениями пунктов 1 и 3 статьи 52 Земельного кодекса, из которых следует, что право собственности на здания (строения, сооружения) влечет за собой право собственности на земельный участок, который занят указанными зданиями (строениями, сооружениями). Отчуждение права собственности на земельный участок, который занят зданиями (строениями, сооружениями), а также предназначен для их эксплуатации, без соответствующего отчуждения указанной недвижимости, а равно отчуждение недвижимости без соответствующего отчуждения земельного участка, который занят указанной недвижимостью, не допускаются.

Объектом сделки по отчуждению земельного участка, на котором расположено здание (строение, сооружение) является как земельный участок, так и расположенное на нем здание (строение и сооружение), как единый объект.

**Некоторые вопросы, на которые следует обратить внимание:**

**1.** В соответствии с пунктом 1 статьи 67 Закона «О государственном имуществе»: стоимость земельного участка, отчуждаемого для государственных нужд (без учета убытков), приобретенного собственником у государства, определяется в размере суммы, уплаченной государству, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи. Из буквального содержания указанного пункта следует, что:

1) предметом принудительного отчуждения является любой земельный участок, независимо от его целевого назначения;

2) приобретенный лицом у государства за определенную сумму денежных средств;

3) не занятый неотделимыми зданиями и сооружениями.

В данной ситуации если лицо приобрело землю у государства и не понесло расходы, связанные со строительством каких-либо объектов, то данный земельный участок принудительно отчуждается по той же стоимости, которая была уплачена государству.

Если такой земельный участок использовался для извлечения полезных свойств и на момент фактического изъятия земельного участка они не были получены (например, плодоовощная продукция и т.п.), лицо, у которого изымается земельный участок, вправе ставить вопрос о возмещении убытков (упущенная выгода).

2.Стоимость земельного участка, отчуждаемого для государственных нужд, предоставленного под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), для ведения личного подсобного хозяйства (кроме полевых наделов), на котором находится индивидуальный жилой дом, определяется в размере стоимости земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества в размере, не превышающем их рыночную стоимость.

Стоимость земельного участка, отчуждаемого для государственных нужд, перешедшего к собственнику по гражданско-правовой сделке или по решению суда, определяется в размере стоимости, указанной в гражданско-правовом договоре или в решении суда, но не превышающей рыночную стоимость. В случае если в гражданско-правовом договоре цена за земельный участок не указана, стоимость земельного участка определяется по его кадастровой (оценочной) стоимости.

Из абзаца первого пункта 2 статьи 67 Закона «О государственном имуществе» следует, что объектом принудительного изъятия и определения стоимости является земельный участок, который был предоставлен государством бесплатно под ИЖС и для ведения личного подсобного хозяйства (кроме полевых наделов) и индивидуальный жилой дом.

Право бесплатного получения земельного участка под ИЖС и для ведения подсобного хозяйства, в качестве социальной поддержки, носит единовременный характер в силу требований пункта 3 статьи 9 и подпункта 14) пункта 1 статьи 48 Земельного кодекса.

Поскольку лицо лишено возможности повторного безвозмездного получения от государства земельного участка под ИЖС и ведения подсобного хозяйства, указанным пунктом предусмотрено возмещение стоимости земельного участка вместе с домостроением по цене не выше рыночной, что согласуется с положениями, изложенными в статье 26 Конституции Республики Казахстан, статьях 255-257 ГК и статье 52 Земельного кодекса, направленными на защиту конституционных прав граждан на вещное право.

В отношении других земельных участков с иным целевым назначением указанные нормы не применяются.

Из абзаца второго пункта 2 статьи 67 Закона «О государственном имуществе» следует, что с момента принятия Закона «О государственном имуществе», если земельный участок приобретен по возмездной гражданско-правовой сделке у другого лица, то стоимость определяется цене, указанной в гражданско-правовой сделке.

Под земельным участком, указанном в абзаце 2 пункта 2 статьи 67 Закона «О государственном имуществе», следует понимать любой земельный участок, независимо от его целевого назначения, свободный от зданий и сооружений.

Второе предложение указанного пункта касается случая, если в гражданско-правовом договоре цена сделки не указана, что маловероятно, либо если была совершена безвозмездная сделка (дарение, приобретение имущества в порядке наследования).

В этом случае подлежащая выплате собственнику сумма должна соответствовать кадастровой стоимости земельного участка.

Вместе с тем имеют место факты, когда кадастровая стоимость выше рыночной. В этом случае собственнику подлежит выплата сумма, соответствующая рыночной стоимости земельного участка.

В любом случае в абзаце втором пункта 2 данной статьи речь идет лишь о земельном участке, независимо от его целевого назначения, не занятого прочно связанными с землей зданиями и сооружениями.

Следует также учитывать, что имеются случаи, когда земельный участок был приобретен в 2011 году, после введения в действие Закона Республики Казахстан «О государственном имуществе», однако принудительное отчуждение осуществляется, например, в 2016 году со значительной разницей цены сделки и рыночной стоимости.

В этой связи следует иметь в виду, что при наличии объективных данных, свидетельствующих о значительной разнице между ценой сделки по ГПО и рыночной стоимости, заинтересованное лицо вправе потребовать возмещения убытков (например, за 5 лет в виде прироста стоимости земельного участка).

3. Стоимость недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, определяется в размере, не превышающем его рыночную стоимость.

Из пункта 3 статьи 67 Закона «О государственном имуществе» следует, что если на земельном участке, приобретенном у государства, либо у иного лица по сделке за плату или безвозмездно, имеется строение или иное сооружение, прочно связанное с землей, компенсация за это недвижимое имущество осуществляется по стоимости, не превышающей рыночную.

Этот же пункт подлежит применению в случае, если строение возведено на земельном участке, находящемся в пользовании, например, на основании долгосрочной аренды.

**Судебная практика**

В силу статьи 26 Конституции принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено в исключительных случаях, предусмотренных законодательством, при условии равноценного его возмещения.

Принудительное отчуждение земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд может осуществляться исключительно в отношении земельного участка.

Вместе с тем пунктом 1 статьи 61 Закона «О государственном имуществе» (далее – Закон) предусмотрено исключение.

Названная норма предусматривает возможность принудительного отчуждения для государственных нужд в отношении зданий, сооружений и иных объектов недвижимости (жилищ, жилых домов (жилых зданий), жилых помещений (квартир), нежилых помещений), расположенных на земельном участке, если право частной собственности на земельный участок не может быть подтверждено на основании сведений из правового кадастра и (или) правоустанавливающих документов.

В силу пункта 2 статьи 86 Земельного кодекса, пункта 2 статьи 66 Закона при переходе прав на недвижимость в течение времени, указанного в пункте 1 статьи 66 Закона, другому лицу путем отчуждения или по иным основаниям, а также при смене правообладателя в силу универсального правопреемства, процедура принудительного отчуждения земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд применяется (продолжается) в отношении нового правообладателя. Следовательно, **переход прав на недвижимость к другому лицу не препятствует процедуре принудительного отчуждения и не требует повторного вручения новому правообладателю уведомления о предстоящем изъятии земельного участка.**

В пункте 7 нормативного постановления Верховного Суда «О некоторых вопросах применения судами законодательства о принудительном отчуждении земельных участков для государственных нужд» разъяснено, что невыполнение истцом норм законодательства о письменном уведомлении собственника земельного участка и негосударственного землепользователя о выкупе земельного участка (права землепользования) для государственных нужд не позднее чем за год, а в городах Астаны и Алматы – не позднее чем за три месяца до предстоящего выкупа, равно как и нарушение норм законодательства о предъявлении такого иска позднее двух лет с момента направления собственнику участка или землепользователю уведомления, являются **основанием к отказу судом в удовлетворении иска**, поскольку продление и восстановление указанных сроков законодательными актами не предусмотрено.

Перечень исключительных случаев для изъятия земельного участка для государственных нужд установлен пунктом 2 статьи 84 Земельного кодекса, в подтверждение случаев должны быть представлены доказательства. **Пример.** Судом отказано в удовлетворении иска акима к С. о принудительном изъятии для государственных нужд земельного участка, поскольку доводы истца о наличии генерального плана города, которым предусмотрено строительство Дворца школьников на земельном участке, в суде не нашли подтверждения, измененный генеральный план города не утвержден и находится на рассмотрении.

Согласно пункту 1 статьи 15 Закона «О жилищных отношениях» при сносе жилого дома в связи с принудительным отчуждением земельных участков для государственных нужд собственнику до сноса его жилища по его выбору предоставляется в собственность благоустроенное жилище или выплачивается компенсация в размере рыночной стоимости жилища. Данная норма согласуется с положениями статьи 119-1 Закона «О жилищных отношениях*»* и разъяснена в пункте 8 нормативного постановления Верховного Суда «О некоторых вопросах применения судами законодательства о принудительном отчуждении земельных участков для государственных нужд», согласно которому разрешение вопроса о цене выкупа земельного участка и других условиях выкупа является обязанностью местного исполнительного органа. В силу вышеизложенных положений Закона «О жилищных отношениях*»* условия возмещения отчуждаемого имущества должны быть предложены истцом, однако выбор оставлен за собственником имущества. **Пример.** Решением суда постановлено: произвести принудительное отчуждение объектов недвижимости, принадлежащих А. и З. Ответчики выселены совместно с проживающими лицами из спорных жилых помещений, с предоставлением им в счет возмещения отчуждаемой недвижимости в собственность равноценного благоустроенного жилья.

Основным принципом принудительного отчуждения является **равноценное возмещение имущества.** Стоимость изымаемого земельного участка определяется в зависимости от основания возникновения прав на земельный участок у собственника и землепользователя.

Рассматривая дела данной категории, судам при определении круга обстоятельств, подлежащих выяснению, следует установить основания возникновения прав на земельный участок у собственника или землепользователя, в зависимости от которых определяется стоимость земельного участка:

Если земельный участок приобретен собственником у государства – стоимость определяется в размере суммы, уплаченной государству. Исключение составляют случаи неполной оплаты суммы за земельный участок, при которых размер компенсации должен соответствовать выплаченной государству сумме. Положения пункта 1 статьи 67 Закона предусматривают случаи приобретения земельного участка по возмездной сделке, где продавцом выступает государство.

Если земельный участок предоставлен под индивидуальное жилищное строительство, для ведения личного подсобного хозяйства, на котором находится жилой дом – стоимость земельного участка определяется в размере, не превышающем их рыночную стоимость. Положения абзаца первого пункта 2 статьи 67 Закона предусматривают случаи, когда земельный участок предоставлен государством безвозмездно не для коммерческих целей, а только под размещение жилого дома, для ведения личного подсобного хозяйства.

Если земельный участок перешел к собственнику по гражданско-правовой сделке или по решению суда, законодатель предусматривает различный порядок определения стоимости в зависимости от того, указана стоимость земельного участка в договоре или нет:

**-** если она указана, то стоимость определяется в размере стоимости, указанной в гражданско-правовом договоре или в решении суда, но не превышающей рыночную стоимость,

**-** если она не указана – стоимость определяется по его кадастровой (оценочной) стоимости.

Следует отметить, что приведенный различный порядок определения стоимости относится лишь к вопросу определения стоимости земельного участка, а не иного недвижимого имущества, расположенного на земельном участке.

Согласно абзацу первому пункта 2 статьи 67 Закона стоимость земельного участка, отчуждаемого для государственных нужд, предоставленного под индивидуальное жилищное строительство, для ведения личного подсобного хозяйства (кроме полевых наделов), на котором находится индивидуальный жилой дом, определяется в размере стоимости земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества в размере, не превышающем их рыночную стоимость. Следовательно, определение размера стоимости изымаемого земельного участка по рыночной цене предусмотрено лишь в случае его предоставления собственнику местными исполнительными государственными органами для индивидуального жилищного строительства, либо ведения личного подсобного хозяйства. То есть при определении размера возмещения стоимости земельного участка судам следует учитывать его целевое назначение.

В соответствии с абзацем втором пункта 2 статьи 67 Закона стоимость земельного участка, отчуждаемого для государственных нужд, перешедшего к собственнику по гражданско-правовой сделке или по решению суда, определяется в размере стоимости, указанной в гражданско-правовом договоре или в решении суда, но не превышающей рыночную стоимость. В случае если в гражданско-правовом договоре цена за земельный участок не указана, стоимость земельного участка определяется по его кадастровой (оценочной) стоимости.

Закон однозначно определяет стоимость земельного участка по цене сделки. Отступление от этого правила возможно лишь в случае, когда стоимость земельного участка, указанная в гражданско-правовой сделке, выше рыночной стоимости земельного участка. Интересы собственника земельного участка при этом не будут нарушены и подлежат защите путем выплаты ему суммы причиненных убытков, размер которых складывается из разницы между стоимостью земельного участка по цене сделки и рыночной стоимостью земельного участка.

В соответствии с подпунктом 1) статьи 165 Земельного кодекса убытки, причиненные собственникам или землепользователям, подлежат возмещению в полном объеме в случаях: принудительного отчуждения земельного участка для государственных нужд, влекущего прекращение права собственности или землепользования. Согласно пункту 2 статьи 166 Земельного кодекса при определении размера компенсации в нее включаются:

1) стоимость земельного участка или права землепользования;

2) рыночная стоимость находящегося на участке недвижимого имущества, включая фруктовые деревья и многолетние насаждения;

3) стоимость затрат, связанных с освоением земельного участка, его эксплуатацией, проведением защитных мероприятий, повышением плодородия почвы, с учетом их инфляции;

4) все убытки, причиненные собственнику или землепользователю изъятием земельного участка на момент прекращения права собственности или землепользования, включая убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами;

5) упущенная выгода.

Указанные нормы корреспондируют с нормами пункта 4 статьи 67 Закона, согласно которому размер возмещения определяется в соответствии с пунктами 4 и 5 статьи 9 ГК, 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.

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.

В пункте 5 нормативного постановления Верховного Суда «О некоторых вопросах применения судами законодательства о принудительном отчуждении земельных участков для государственных нужд» разъяснено, что **требования ответчика к истцу о предоставлении другого равноценного земельного участка, благоустроенного жилища взамен предлагаемой истцом денежной компенсации не являются встречными требованиями.** Поэтому все вопросы, связанные с выбором собственником формы компенсации, должны рассматриваться судом в рамках заявленного местным исполнительным органом иска.

В резолютивной части решений судов следует указывать не только о проведении принудительного изъятия земельного участка с выплатой денежной компенсации, но и о прекращении прав собственника или негосударственного землепользователя и возникновении прав государства на данное имущество после выплаты возмещения.

**Перечень основных документов, прилагаемых к исковому заявлению**

Документы в соответствии с требованиями статьи 149 ГПК, в том числе документы, подтверждающие обстоятельства, на которых истец основывает требования, к которым могут быть отнесены:

**-** постановление Правительства, местного исполнительного органа о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд с приложением выписки из генерального плана города (населенного пункта) в части строительства объектов, подпадающих под перечень исключительных случаев, установленных пунктом 2 статьи 84 Земельного кодекса;

**-** письменное уведомление органа о решении с указанием даты его направления собственнику, негосударственному землепользователю и отметкой о получении;

**-** договор приватизации, купли-продажи, дарения и (или) другие идентификационные, правоустанавливающие документы на право собственности или землепользования на земельный участок, домостроение;

**-** акт о принятии домостроения в эксплуатацию, технический паспорт, планы домостроения и земельного участка, сведения правового кадастра о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним или в необходимых случаях земельно-кадастровые дела;

**-** отчет об оценке, подтверждающий рыночную стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества либо кадастровую (оценочную) стоимость в случае отсутствия в гражданско-правовом договоре цены за земельный участок;

**-** документ, подтверждающий предложения местного исполнительного органа о предоставлении другого равноценного земельного участка, благоустроенного жилища;

**-** справки об обременениях, если они имеются;

**-**сведения о направлении копии постановления местного исполнительного органа об изъятии земельного участка в регистрирующий орган;

**-** сведения об опубликовании в СМИ постановления об изъятии земельного участка;

**-**документ, подтверждающий предложение местного исполнительного органа о возмещении стоимости подлежащего изъятию земельного участка с указанием предлагаемой цены;

**-** иные документы, которые, по мнению истца, подтверждают его требования.

**Законы, подлежащие применению при рассмотрении и разрешении дел**

Конституция (статья 26).

ГК.

Земельный кодекс (глава 9).

Законы:

**-** «О государственном имуществе» (глава 6);

**-** «О жилищных отношениях»;

**-** «О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан»;

**-** «Об индивидуальном жилищном строительстве»;

**-** «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»;

**-** «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан».

Нормативные постановления Верховного Суда:

**-** от 25 декабря 2006 года № 8   
«О некоторых вопросах применения судами законодательства о принудительном отчуждении земельных участков для государственных нужд»;

**-** от 16 июля 2006 года № 6   
«О некоторых вопросах применения судами земельного законодательства»

Стандарты оценки «Оценка отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд».

**Внимание!**

[Адвокатская контора Закон и Право](https://www.facebook.com/ZakonPravoKaz)**, обращает ваше внимание на то, что данный документ является базовым и не всегда отвечает требованиям конкретной ситуации.** Наши юристы готовы оказать вам помощь **в** составлении любого правового документа, **подходящего именно под вашу ситуацию.**

**Для подробной информации свяжитесь с** [Юристом / Адвокатом](https://zakonpravo.kz/blanki/), по телефону; +7 (708) 971-78-58; +7 (700) 978 5755, +7 (700) 978 5085.

Адвокат Алматы Юрист Юридическая услуга [Юридическая консультация](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) Гражданские Уголовные Административные [дела споры](https://youtube.com/@MuffinPro578?si=PV8fwFJMfhcs8yg9) Защита Арбитражные [Юридическая компания Казахстан](https://zakonpravo.kz/) Адвокатская контора Судебные дела

**Мемлекеттік қажеттілік үшін жер учаскелерін алып қою**

**Соттылық**. Даулар бойынша талап-арыздарды атқарушы орган мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығаруға жататын жер учаскесінің орналасқан жері бойынша аудандық (қалалық) сотқа ұсынады. Жауапкерлердің талап-арыздарында мемлекеттік емес заңды тұлғалар болып табылатын меншік иелері, жер пайдаланушылар, заңды тұлға құрмай кәсіпкерлік қызметті жүзеге асыратын, үй құрылысын немесе кәсіпкерлік қызмет үшін өзге де учаскені пайдаланатын азаматтар көрсетілген жағдайларда, мұндай талап-арыздар мамандандырылған ауданаралық экономикалық соттарға қойылады.

Жергілікті атқарушы орган Жер кодексінің 88-бабына, 65-баптың 7-тармағына және "Мемлекеттік мүлік туралы" Заңның 69-бабының 4-тармағына сәйкес, егер:

а) меншік иесі немесе жер пайдаланушы мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүлікті мәжбүрлеп иеліктен шығаруды бастау туралы қаулымен келіспейді;

б) онымен алынатын жер учаскесінің құны немесе жер учаскесін мәжбүрлеп иеліктен шығарудың басқа да шарттары туралы келісімге қол жеткізілмеген;

в) мүлікті беру туралы келісімге қол жеткізілмеген, оның ішінде мәжбүрлеп иеліктен шығару кезінде алынатын мүлікке қатысты құқықтары тоқтатылатын немесе шектелетін адамдар.

Салық кодексіне сәйкес осы санаттағы істер бойынша талапкер мемлекеттік баж төлеуден босатылды, осыған байланысты талап қоюды қанағаттандыру туралы шешім шығарылған кезде сот шығындары жауапкерлерге жүктелуге тиіс.

Тараптардың құқықтық қатынастарын және басшылыққа алынуы тиіс заңды анықтау. "Мемлекеттік мүлік туралы" Заңның 61-бабының 1-тармағына сәйкес жер учаскесін мәжбүрлеп алып қою талап қою нысанасы болып табылады. Иеліктен шығару тек жер учаскесіне қатысты жүзеге асырылуы мүмкін. Сондай-ақ, алынатын жер учаскесі үшін ақшалай өтемақы мөлшері тақырып болып табылады. Егер жер учаскесіне жеке меншік құқығы Құқықтық кадастрдан және (немесе) құқық белгілейтін құжаттардан алынған мәліметтер негізінде расталмаса, онда мемлекет мұқтажы үшін мәжбүрлеп иеліктен шығару ғимараттарға, құрылыстарға және өзге де жылжымайтын мүлік объектілеріне (тұрғын үйлерге, тұрғын үйлерге (тұрғын үйлерге), тұрғын үй-жайларға (пәтерлерге), тұрғын емес үй-жайларға қатысты жүзеге асырылады) осы жер учаскесінде орналасқан.

Осы санаттағы істердің азаматтық құқықтары мен міндеттері Әкімшілік актілерден (Үкіметтің не жергілікті атқарушы органның жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін мәжбүрлеп иеліктен шығару туралы қаулысы) туындайды, бұл заңнамаға сәйкес азаматтық-құқықтық салдарлар туғызады (жеке меншік құқығын және жер пайдалану құқығын тоқтату, ақшалай өтемақы төлеу).

Іске қатысатын адамдар. Талапкер-тиісті әкімшілік-аумақтық бірліктің әкімі. "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік өзін – өзі басқару және басқару туралы" Заңның 1-бабының 4) тармақшасына сәйкес жергілікті атқарушы орган (әкімдік) - өз құзыреті шегінде тиісті аумақта жергілікті мемлекеттік басқаруды және өзін-өзі басқаруды жүзеге асыратын облыстың, республикалық маңызы бар қаланың және астананың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) әкімі басқаратын алқалы атқарушы орган; жауапкер-жер учаскесінің меншік иесі; - мемлекеттік емес жер пайдаланушы. Соттар меншік иесімен бірге тұратын адамдар тобын құрып, оларды істі қарауға қатысуға тартуы керек, өйткені көп жағдайда жергілікті атқарушы орган мемлекет мұқтажы үшін жер учаскелерін алып қою туралы талаптармен бірге көшіру туралы талаптарды да қояды. Мұндай талаптар "тұрғын үй қатынастары туралы" Заңның 30-бабының 1-тармағына сәйкес "тұрғын үй қатынастары туралы" Заңның 29-бабы 1-тармағының 2), 4) және 5) тармақшаларында көзделген негіздер бойынша тұрғын үйге меншік құқығы тоқтатылған кезде меншік иесінің отбасы мүшелері (бұрынғы мүшелері) тұрғын үйден шығарылатындығымен дұрыс дәлелденген және бұрынғы тұрғын үй үшін өтемақы ретінде алынған тұрғын үйде тұру құқығын алады.

"Әкім аппараты" ММ іске қатысуға тарту қажеттілігі туралы пікір қате болып табылады, өйткені әкім аппараты жергілікті атқарушы органның және қала әкімінің қызметін қамтамасыз ететін мемлекеттік мекеме болып табылады. "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Заңның 26, 29, 30, 33-баптарына сәйкес әкім азаматтармен, заңды тұлғалармен және мемлекеттік органдармен өзара қарым-қатынаста тиісті әкімшілік-аумақтық бірліктің мүдделерін білдіреді.

Жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүлікті мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға байланысты мәжбүрлеп иеліктен шығару туралы талап-арыздар бойынша азаматтық істер істі сот талқылауына дайындау аяқталған күннен бастап бір ай мерзімде қаралады және шешіледі ("Мемлекеттік мүлік туралы"Заңның 65-бабының 7-тармағы).

**Анықталатын және дәлелденетін фактілер. Дәлелдемелер мен дәлелдемелер.**

Дауды реттеудің сотқа дейінгі тәртібін, жер учаскесін алу рәсімін, хабарламаны тапсыру мерзімдерін сақтау міндетті болып табылады. "Мемлекеттік мүлік туралы" Заңның 64-бабының қағидаларына сәйкес атқарушы орган қаулы жарияланғаннан кейін күнтізбелік үш күннен кешіктірмей меншік иесіне немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушыға жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға байланысты жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүлікті мәжбүрлеп иеліктен шығару туралы жазбаша хабарлама жіберуге, оған жер учаскесін сатып алу туралы шарттың жобасын немесе мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін алып қоюға байланысты өзге де жылжымайтын мүлік, пошта жөнелтілімін алу туралы хабарламаны міндетті түрде ала отырып, пошта арқылы. Пошта жөнелтілімін алу туралы хабарлама болмаған жағдайда " Мемлекеттік мүлік туралы "Заңның 64-бабының 1-тармағында көрсетілген құжаттар қайта жіберіледі. Бұл туралы құжаттар, осы мәселе бойынша жауапкермен хат алмасу дауды сотқа дейінгі реттеуді сақтау фактісін растау үшін талап арызға қоса беріледі. Заңның көрсетілген талаптарын орындамау АІЖК-нің 152-бабы бірінші бөлігінің 1) тармақшасына сәйкес талап арызды оны қабылдау сатысынан қайтаруға негіз болып табылады.

Істі сот талқылауына дайындау барысында жауапкерге тең құқылы тұрғын үй ұсынылғанын анықтау қажет, өйткені "тұрғын үй қатынастары туралы" Заңның 15-бабына сәйкес тұрғын үйді бұзу кезінде меншік иесіне мемлекет мұқтажы үшін жер учаскелерін мәжбүрлеп иеліктен шығаруға байланысты оның таңдауы бойынша оның тұрғын үйі бұзылғанға дейін меншігіне абаттандырылған тұрғын үй беріледі немесе оның мөлшері бойынша өтемақы төленеді тұрғын үйдің нарықтық құны.

Дәлелдеуге жататын осы санаттағы істер бойынша даулы факт алынатын учаске үшін өтемақы мөлшерін анықтаудың дұрыстығы болып табылады. Жер учаскесінің құнын өтеу мөлшерін анықтау кезінде соттар оның нысаналы мақсатын ескеруі керек. "Мемлекеттік мүлік туралы" Заңның 67-бабы 2-тармағының сөзбе-сөз түсіндірмесінен бұрын жеке қосалқы шаруашылық жүргізу үшін берілген жер учаскесі жеке тұрғын үй құрылысына мемлекет мұқтажы үшін алынған жағдайда, оның құны жер учаскесінің және ондағы тұрғын үйдің нарықтық құнының сомасы ретінде айқындалады. Осылайша, егер мәміленің мәні ондағы құрылыстарсыз (құрылыстарсыз) жер учаскесі ғана болса, жер учаскесінің құны кадастрлық (бағалау) құны бойынша айқындалады. Егер жер учаскесінде жеке тұрғын үй, өзге құрылым болса, онда олардың құны Шарттың нарықтық құнынан аспайтын бағасы бойынша айқындалады. Артық болған жағдайда меншік иесіне мүліктің нарықтық құны ұсынылады.

Жоғарыда айтылғандар Жер кодексінің 52-бабы 1 және 3-тармақтарының ережелеріне сәйкес келеді, оның ішінде ғимараттарға (құрылыстарға, құрылыстарға) меншік құқығы аталған ғимараттар (құрылыстар, құрылыстар) орналасқан жер учаскесіне меншік құқығын білдіреді. Ғимараттар (құрылыстар, құрылыстар) орналасқан, сондай-ақ аталған жылжымайтын мүлікті тиісті түрде иеліктен шығармай, оларды пайдалануға арналған жер учаскесіне меншік құқығын иеліктен шығаруға, сол сияқты аталған жылжымайтын мүлікпен айналысатын жер учаскесін тиісті иеліктен шығармай жылжымайтын мүлікті иеліктен шығаруға жол берілмейді.

Ғимарат (құрылым, құрылыс) орналасқан жер учаскесін иеліктен шығару жөніндегі мәміле объектісі жер учаскесі де, онда орналасқан ғимарат (құрылым және құрылыс) бірыңғай объект ретінде болып табылады.

**Кейбір сұрақтарға назар аудару керек:**

1. "Мемлекеттік мүлік туралы" Заңның 67-бабының 1-тармағына сәйкес: меншік иесі мемлекеттен сатып алған мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын (залалдарды есепке алмағанда) жер учаскесінің құны осы баптың 2-тармағында көзделген жағдайларды қоспағанда, мемлекетке төленген сома мөлшерінде айқындалады. Көрсетілген тармақтың тура мазмұнынан мыналар шығады:

1) нысаналы мақсатына қарамастан кез келген жер учаскесі мәжбүрлеп иеліктен шығару нысанасы болып табылады;

2) адам мемлекеттен белгілі бір ақша сомасы үшін сатып алған;

3) бөлінбейтін ғимараттар мен құрылыстармен қамтылмаған.

Мұндай жағдайда егер адам мемлекеттен Жер сатып алса және қандай да бір объектілерді салуға байланысты шығыстарға ұшырамаса, онда бұл жер учаскесі мемлекетке төленген құн бойынша мәжбүрлеп иеліктен шығарылады.

Егер мұндай жер учаскесі пайдалы қасиеттерді алу үшін пайдаланылса және жер учаскесін нақты алып қою кезінде олар алынбаса (мысалы, жеміс-көкөніс өнімі және т.б.), жер учаскесі алынып отырған адам залалдарды өтеу (жоғалған пайда) туралы мәселе қоюға құқылы.

2. Жеке тұрғын үй орналасқан жеке қосалқы шаруашылықты (далалық учаскелерден басқа) жүргізу үшін жеке тұрғын үй құрылысына (ЖТҚ) берілген, мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесінің құны жер учаскесінің және ондағы жылжымайтын мүліктің құнының мөлшерінде олардың нарықтық құнынан аспайтын мөлшерде айқындалады.

Азаматтық-құқықтық мәміле бойынша немесе сот шешімі бойынша меншік иесіне өткен, Мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесінің құны азаматтық-құқықтық шартта немесе сот шешімінде көрсетілген, бірақ нарықтық құнынан аспайтын құн мөлшерінде айқындалады. Егер азаматтық-құқықтық шартта жер учаскесінің бағасы көрсетілмеген жағдайда, жер учаскесінің құны оның кадастрлық (бағалау) құны бойынша айқындалады.

"Мемлекеттік мүлік туралы" Заңның 67-бабы 2-тармағының бірінші абзацынан мәжбүрлеп алып қою және құнын айқындау объектісі жер учаскесі болып табылатыны, оны мемлекет ЖТҚ-ға тегін берген және жеке қосалқы шаруашылықты (далалық телімдерден басқа) жүргізу үшін және жеке тұрғын үй болып табылатыны шығады.

Жер кодексінің 9-бабы 3-тармағының және 48-бабы 1-тармағының 14) тармақшасының талаптарына байланысты ЖТҚ және қосалқы шаруашылық жүргізу үшін жер учаскесін әлеуметтік қолдау ретінде тегін алу құқығы біржолғы сипатта болады.

Талап арызға қоса берілетін негізгі құжаттардың тізбесі

АІЖК-нің 149-бабының талаптарына сәйкес құжаттар, оның ішінде талапкер өзіне жатқызылуы мүмкін талаптарды негіздейтін мән-жайларды растайтын құжаттар:

- Үкіметтің, жергілікті атқарушы органның Жер кодексінің 84-бабының 2-тармағында белгіленген ерекше жағдайлар тізбесіне жататын объектілерді салу бөлігінде қаланың (елді мекеннің) бас жоспарынан үзінді көшірмені қоса бере отырып, мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін мәжбүрлеп иеліктен шығару туралы қаулысы;

- органның шешім туралы жазбаша хабарламасы, оның меншік иесіне, мемлекеттік емес жер Пайдаланушыға жіберілген күні және алынғаны туралы белгі;

-жекешелендіру, сатып алу-сату, сыйға тарту шарты және (немесе) жер учаскесіне меншік немесе жер пайдалану құқығына, үй құрылысына арналған басқа да сәйкестендіру, құқық белгілейтін құжаттар;

- үй құрылысын пайдалануға қабылдау туралы акт, техникалық паспорт, үй құрылысы мен жер учаскесінің жоспарлары, жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу туралы Құқықтық кадастр мәліметтері немесе қажет болған жағдайда жер-кадастрлық істер;

-жер учаскесінің және ондағы жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын не азаматтық-құқықтық шартта жер учаскесі үшін баға болмаған жағдайда кадастрлық (бағалау) құнын растайтын бағалау туралы есеп;

- жергілікті атқарушы органның басқа баламалы жер учаскесін, абаттандырылған тұрғын үйді беру туралы ұсыныстарын растайтын құжат;

- ауыртпалықтар туралы анықтамалар, егер бар болса;

- жер учаскесін алып қою туралы Жергілікті атқарушы орган қаулысының көшірмесін тіркеуші органға жіберу туралы мәліметтер;

- жер учаскесін алып қою туралы қаулыны БАҚ-та жариялау туралы мәліметтер;

- ұсынылатын бағаны көрсете отырып, алып қоюға жататын жер учаскесінің құнын өтеу туралы Жергілікті атқарушы органның ұсынысын растайтын құжат;

- талапкердің пікірінше, оның талаптарын растайтын басқа құжаттар.

**Істерді қарау және шешу кезінде қолдануға жататын заңдар**

Конституция (26-бап).

АК.

Жер кодексі (9-тарау).

Заңдар:

- "Мемлекеттік мүлік туралы" (6-тарау);

- "Тұрғын үй қатынастары туралы";

- "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы";

- "Жеке тұрғын үй құрылысы туралы";

- "Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы";

- "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы".

Жоғарғы Соттың нормативтік қаулылары:

- 2006 жылғы 25 желтоқсандағы № 8

"Соттардың жер учаскелерін мемлекет мұқтажы үшін мәжбүрлеп иеліктен шығару туралы заңнаманы қолдануының кейбір мәселелері туралы";

- 2006 жылғы 16 шілдедегі № 6

"Соттардың жер заңнамасын қолдануының кейбір мәселелері туралы"

"Мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүлікті бағалау"бағалау стандарттары.

**Назар аударыңыз!**

**«Заң және Құқық» адвокаттық кеңсесі, бұл құжаттың жалпылама екендігіне және нақты** [сіздің жағдайыңыздың талаптарына сәйкес келмеуі](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) **мүмкендігіне көңіл бөлуіңізді сұрайды.**

**Біздің заңгерлер сіздің нақты жағдайыңызға сәйкес келетін кез келген** [құқықтық құжатты әзірлеп көмектесуге дайын](https://zakonpravo.kz/)**.**

**Қосымша ақпарат алу үшін Заңгер/Адвокат телефонына хабарласуыңызға болады:** +7 (708) 971-78-58; +7 (700) 978 5755, +7 (700) 978 5085.

Адвокат Алматы [Заңгер Қорғаушы Заң қызметі](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) Құқық қорғау [Құқықтық қөмек](https://youtube.com/@MuffinPro578?si=PV8fwFJMfhcs8yg9) Заңгерлік кеңсе Азаматтық істері Қылмыстық істері Әкімшілік істері Арбитраж даулары Заңгерлік кеңес Заңгер Адвокаттық кеңсе Қазақстан Қорғаушы  Заң компаниясы