№ 2-428-15

**Ш Е Ш І М**

**ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ АТЫНАН**

9 ақпан 2015 жылы Қызылорда қаласы

Қызылорда облысының мамандандырылған ауданаралық экономикалық соты құрамында төрағалық етуші судья Г.А.Танатова, сот отырысының хатшысы А.Сырымбетова, прокурор М.Алиева, талап қоюшы өкілдері Ж.Төлегеновтың, Б.Омаровтың және М.Дүйсебаевтың /12.12.2014 жылғы сенім хат негізінде/, жауапкер өкілі А.Маликованың /01.10.2014 жылғы сенім хат негізінде/ қатысуларымен өзінің ашық сот отырысында талап қоюшы Қызылорда қала әкімдігінің жауапкер Әшірбекұлы Қамбарбекке Қызылорда қаласы әкімдігінің 10.11.2001 жылғы №147 қаулысымен\* Қоғамды тамақтану кәсіпорны құрылысы үшін\* табысталған жалпы көлемі 525 шаршы метр жер учаскесінен ішінара, яғни 104 шаршы метр жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алуды және жер учаскесіне төленетін мемлекеттік өтемақы мөлшерін 1 309 776 тенге мөлшерінде анықтауды сұраған талап арызы бойынша азаматтық істі қарап,

**А Н Ы Қ Т А Ғ А Н Ы :**

Талап қоюшы Қызылорда қала әкімдігі сотқа талап арыз беріп, жауапкерлер К.Таубаев пен Қ.Әшірбекұлы араларындағы жер учаскесін сату-сатып алу шарттың күшін жойып, мемлекеттік тіркеуден алып, жер учаскесінің бір бөлігін мемлекет мұқтажы үшін мәжбүрлеп алып қоюды сұраған.

Сот талқылауы барысында талап қоюшы Қызылорда қала әкімдігі талабын нақтылап, жауапкер Әшірбекұлы Қамбарбекке Қызылорда қаласы әкімдігінің 10.11.2001 жылғы №147 қаулысымен \*Қоғамды тамақтану кәсіпорны құрылысы үшін\* табысталған жалпы көлемі 525 шаршы метр жер учаскесінен ішінара, яғни 104 шаршы метр жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алуды және жер учаскесіне төленетін мемлекеттік өтемақы мөлшерін 1 309 776 тенге мөлшерінде анықтауды сұраған.

Сотта талап қоюшы өкілдері Ж.Төлегенов, Б.Омаров және М.Дүйсебаев талапты толығынан қуаттап, берген жауаптарында Қызылорда қаласы \*Жайна\* сауда орталығы қасында орналасқан автомобиль жол қозғалысы көп жол үстінен жаяу жүргіншіге арналған аспалы көпір құрылысы үшін жер учаскелерін мемлекет мұқтажына алу көзделгенін. Осыған байланысты 23.05.2014 жылы №1926 санды Қызылорда қаласы әкімдігінің қаулысы қабылданып, жер учаскесін немесе өзгеде жылжымайтын мүлікті мәжбұрлеп иеліктен шығару мерзімі 2014 жылдың 15 тамызы болып белгіленгенін. Аспалы көпір құрылысы үшін осы маңда орналасқан 3 жер учаскесі белгіленгенін: аз.Қадырбаев Р., ҚР Ұлттық лотереясын өткізу және ұйымдастыруды атқару дирекциясының және аз.К.Таубаевтың меншіктеріндегі жер учаскелері. Алайда аз.Таубаев К. 12.08.2014 жылы өзінің жер учаскесін аз.К.Әшірбекұлына сатуына байланысты 18.06.2014 жылы аз.Таубаевқа, ал 01.10.2014 жылы аз.Қ.Әшірбекұлына ескертпе хаттар жолданғанын, себебі мүлікті мәжбұрлеп иеліктен шығару рәсімі Әшірбекұлына жалғасатындығы. ҚР \*Мемлекеттік мүлік туралы\* Заңының 67 бабының 2 тармағына сай меншік иесіне азаматтық-құқықтық мәміле бойынша немесе сот шешімі бойынша өткен мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесінің құны азаматтық-құқықтық шартта немесе сот шешімінде көрсетілген, бірақ нарықтық құнынан аспайтын мөлшерде айқындалады. Осы нормаға сай жер учаскесіне төленетін өтемақы нарықтық бағадан аспауы керек деп есептейтіндерін. 14.07.2014 жылғы \*ИПК Гранд Проект\* ЖШС-нің жасаған бағалау қорытындысына сай жалпы көлемі 525 ш.м. жер учаскесінің нарықтық құны 6 611 881 теңге құрауына байланысты мемлекеттік мұқтажы үшін алынатын 104 ш.м. жер учаскесінің нарықтық құны 1 309 776 теңге құрайтынын. Сол себептен жауапкер аз.К.Әщірбекұлына мемлекет мұқтаж үшін алынатын 104 ш.м. жер учаскесінің төленетін өтемақысы 1 309 776 теңге болу керек екендігін. Жауапкер бұл сомаға келіспеуіне байланысты көлемі 525 шаршы метр жер учаскесінен ішінара, яғни 104 шаршы метр жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алуды және жер учаскесіне төленетін мемлекеттік өтемақы мөлшерін 1 309 776 тенге мөлшерінде анықтауды сұрайтындарын көрсетті.

Жауапкер аз.Қ.Әшірбекұлының өкілі А.Маликова сотта талап арызға қарсылық білдіріп, келіспей, өз жауабында жауапкер К.Әшірбекұлы 12.08.2014 жылы 525,0 ш.м. жер учаскесін 32 000 000 теңгеге сатып алған болатын, ал сатар алдында шығарылған 19.05.2014 жылғы \*Д.А.Д.\* ЖШС-нің бағалау есебі бойынша аталған жер учаскесінің нарықтық бағасы 24 750 900 теңге құрайтынын. Сол себептен мемлекеттік мұқтаж үшін мәжбүрлеп алынатын 104 ш.м. жер учаскесінің нарықтық бағасы 4 903 035 теңге құрайтынын. Сонымен қатар ҚР \*Мемлекеттік мүлік туралы\* Заңның 67 бабының 6 тармағының талабын пайдалана отыра, мәжбүрлеп алынатын 104 ш.м. жер учаскесінің өтемін қаражаттай емес мемлекет тарапынан нарықтық бағамен алып қоятын жер учаскесінің орнына кадастрлік /бағалау/ құны бойынша есепке жатқыза отырып, басқа жер учаскелерін Қызылорда қаласының орталығынан берілуіне талап ететінін көрсетті

Сотта куә ретінде жауап берген Қ.Таубаев өз жауабында басында 2001 жылы көлемі 525 шаршы метр жер учаскесі өзіне қоғамды тамақтану кәсіпорны құрылысы үшін табысталғанын, ал 2005 жылы жер пайдалану мақсаты сауда комплексін салуға ауыстырылғанын. Бұл жер учаскесі мемлекеттік мұқтажы үшін ішінара алынуына байланысты, сауда комплексін салуға қалған жер учаскесі жеткіліксіз болғасын 12.08.2014 жылы К.Әшірбекұлына сатуға мәжбүр болғанын. Мәжбүрлеп алынатын 104 ш.м. жер учаскесінде 8 дана дүңгіршектер жұмыс істеп тұрғанын, және кәзіргі таңда бұл жер учаскесі босатылғанын көрсетті.

Сот, істегі құжаттарды зерттеп, жақтардың ұсынған дәлелдеріне баға беріп, тараптар өкілдерінің және куәнің түсінігін тыңдап, прокурордың талап ішінара қанағаттандыруға жатады деген қорытындысын ескере отыра, талап арыз төмендегі негіздерге сәйкес ішінара қанағаттандыруға жатады деген тұжырымға келеді.

Сотта анықталғаны 10.11.2001 жылы Қызылорда қала әкімінің №147 қаулысымен аз.Қ.Таубаевқа Қызылорда қаласы, Қазыбек би көшесінде орналасқан 525 шаршы метр жер учаскесі қоғамдық тамақтандыру кәсіпорынын салу үшін жеке меншікке сату арқылы беріліп, 15.11.2001 жылы жақтар араларында №189 санды жер учаскесін сатып алу- сату шарты жасалынған. 12.08.2014 жылы Қ.Таубаев бұл жер учаскесін аз.Қ.Әшірбекұлына сатып, келісім шарт Қызылорда қаласы әділет басқармасынан 13.08.2014 жылы заңды тіркеуден өткен. 23 мамыр 2014 жылғы №1926 санды Қызылорда қаласының әкімдігі қаулысымен көше үстінен аспалы көпір құрылысы салу үшін аталған жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға байланысты мәжбүрлеп иеліктен шығару басталып, мерзімі 2014 жылдың 15 тамыз айы деп белгіленген. ҚР \*Мемлекеттік мүлік туралы\* Заңының 63 бабының талабына сай 28.05.2014 жылы жергілікті бұқаралық ақпарат құралдарына тиісті жариялым берілген. Сонымен қатар жер учаскесінің иесі Қ.Әшірбекұлына сотқа дейін ескертпе хат жолданып, оған табысталған.

ҚР \*Мемлекеттік мүлік туралы\* Заңының 61 бабының 3 тармағында жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға байланысты жер учаскесін немесе өзге жылжымайтын мүлікті мәжбүрлеп иеліктен шығару туралы меншік иесі немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушы хабарлама алған сәттен бастап, мемлекеттің оны сатып алуға басым құқығы болады делінген.

Сот талқылауы барысында талап қоюшы Қызылорда қала әкімдігі талабын нақтылап, Қызылорда қаласы әкімдігінің 10.11.2001 жылғы №147 қаулысымен\* қоғамдық тамақтандыру кәсіпорынын салу үшін\* табысталған жалпы көлемі 525 шаршы метр жер учаскесінен ішінара, яғни 104 шаршы метр жер учаскесі мемлекет мұқтажы үшін алынатындығы анықталған. Сонымен қатар жауапкер мәжбүрлеп алынатын 104 ш.м. жер учаскесінің өтемін қаражаттай емес орнына басқа жер учаскелерін Қызылорда қаласының орталығынан табыстауды талап етіп отыр. \*Соттардың мемлекет мұқтажы үшін жер учаскелерін еріксіз иеліктен шығару жөніндегі заңдарды қолдануының кейбір мәселелері туралы\* ҚР Жоғарғы Сотының 25.12.2006 жылғы №8 Нормативтік қаулысының 5 тармағына сай талапкер ұсынған ақшалай өтемақының орнына жауапкердің бағасы тең басқа жер учаскесін беру туралы талапкерге қойған талаптары қарсы талаптар болып табылмайды. Сондықтан меншік иесінің өтем түрін таңдауға байланысты барлық мәселелерін соттар жергілікті атқарушы органдар мәлімдеген талап шегінде және Жер кодексінің, \*Мемлекеттік мүлік туралы\* Заңның 67 бабы 6 тармағының, 88 бабының, сондай-ақ меншік иесінің құқықтарын қорғайтын басқа нормалардың талаптарын сақтай отырып шешуге тиіс.

Бүгінгі таңға даулы 104 ш.м. жер учаскесінің ұстінде орналасқан дүңгіршектер бұзылып, жауапкер тарапынан жер учаскесі босатылған.

ҚР Жер Кодексінің 87 бабында жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін мәжбүрлеп иеліктен шығарған кезде оның құнын өтеу мөлшері, төлем нысандары және төлеу мерзімдері \*Мемлекеттік мүлік туралы\* ҚР Заңының 6 тарауында белгіленеді делінген

ҚР \*Мемлекеттік мүлік туралы\* Заңының 67 бабының 2 тармағына сәйкес меншік иесіне азаматтық-құқықтық мәміле бойынша немесе сот шешімі бойынша өткен, мемлекеттік мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесінің құны азаматтық-құқықтық шартта немесе сот шешімінде көрсетілген, бірақ нарықтық құнынан аспайтын мөлшерде айқындалады. 12.08.2014 жылғы келісім шартта көрсетілген жер учаскесінің бағасы нарықтық құнына жоғары болуына байланысты, сот 104 ш.м. жер учаскесінің құны нарықтық бағамен айқындалуға тиіс деп санайды.

Алайда талап қоюшы тарапынан сотқа ұсынылған \*Зерттеу Өндірістік Компаниясы \*Гранд Проект\* ЖШС-нің 14.07.2014 жылғы №Ч/Ко-27-06/14/2 қорытындысынан жалпы көлемі 525 ш.м. жер учаскесінің нарықтық құны 6 611 881 теңге құрайтыны көрінеді. Ал жауапкер тарапынан сотқа ұсынылған \*Д.А.Д\* ЖШС-нің 19.05.2014 жылғы №472-05/14 санды бағалау туралы есебі бойынша жалпы көлемі 525 ш.м. жер учаскесінің нарықтық құны 24 750 900 теңге құрап отыр. \*Соттардың мемлекет мұқтажы үшін жер учаскелерін еріксіз иеліктен шығару жөніндегі заңдарды қолдануының кейбір мәселелері туралы\* ҚР Жоғарғы Сотының 25.12.2006 жылғы №8 Нормативтік қаулысының 12 тармағында бағалау қызметімен байланысты құжаттардың күнібұрын белгіленген күші болмайды, сондықтан олар іс бойынша басқа да дәлелдемелермен қатар соттың бағалауына жатады делінген. Ал 13 тармағында иеліктен шығарылатын жер учаскесінің бағасы туралы мәселені зерттей отырып, соттар Мемлекеттік мүлік туралы заңның 67 бабының ережелерін ескеруге тиіс делінген.

Аталған екі қорытындыға объективтік түрде баға беріп, сот \*Д.А.Д\* ЖШС-гі нақты құнын шығарған деп есептейді, себебі \*Зерттеу Өндірістік Компаниясы \*Гранд Проект\* ЖШС-гі есебін шығарған кезде салыстырма әдісін қолданып \*Жайна\* базарының қасында орналасуына байланысты даулы нысанның табыстылығын ескермей, алынбай қалған пайданы есепке алмаған. Сол себептен, соттың пікірі бойынша, даулы жер учаскесінің құнын шығарған кезде шығын және табыстылық әдістерін қолданған дұрыс деп есептейді. Қорыта келе, сот \*Д.А.Д\* ЖШС-нің бағалау туралы есебін негізге ала отыра, мемлекет мұқтажы үшін мәжбүрлеп алынатын 104 ш.м. жер учаскесінің нарықтық бағасын 4 903 035 теңге / 24750 900 тенге х 525 ш.м. х 104 ш.м./ деп анықтайды.

ҚР \*Мемлекеттік мүлік туралы\* Заңының 67 бабының 6 тармағына сай жер учаскесінің меншік иесімен немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушымен келісім бойы оған мемлекет мұқтажы үшін мәжбүрлеп иеліктен шығару кезінде алып қойылатын жер учаскесінің орнына берілетін жер учаскесінің құнын немесе оған құқықтарды иеліктен шығарылатын жер учаскесінің құнына немесе оған құқықтарды кадастрлық /бағалау/ құны бойынша есепке жатқыза отырып, басқа учаскесі берілуі мүмкін. Талап қоюшы басқа жер учаскесін табыстауға келісіп отыр, бірақ тең жер учаскесі берілуге тиіс деп есептейді. Соттың пікірі бойынша заңда алып қойылатын жер учаскесінің орнына тең жер учаскесі емес, алып қойылатын және табыс етілетін басқа жер учаскесінің құны есепке жатқызу әдісімен есептелініп берілетінді көрсетілген. Осыған байланысты алып қойылатын жер учаскесінің, \*Жер кадастры ғылыми-өндірістік орталығы\* Республикалық мемлекеттік кәсіпорнының Қызылорда филиалының мәліметі боынша, 1,0 шаршы метр кадастрлық /бағалау/ құны 1 845 тенге болса, орнына берілетін жер учаскесінің 1 шаршы метр нарықтық құны 47 144 тенге /4 903 035 : 104 ш.м./ құрап отырғаны көрінеді. Осы заң талабын негізге ала отыра, сот мемлекет мұқтажы үшін мәжбүрлеп иеліктен шығару кезінде алып қойылатын жер учаскесінің орнына басқа жер учаскесін берген кезде ҚР \*Мемлекеттік мүлік туралы\* Заңының 67 бабының 6 тармағының талабы сақталынуға тиіс. Сонымен қатар, сот алып қойылатын жер учаскесі қала орталығында орналасуына байланысты берілетін жер учаскесі қала орталығынан болу керек деп есептейді.

Жоғарыдағылардың негізінде, сот талап қоюшы тарапынан мемлекет мұқтажы үшін алынатын жер учаскесінің құны дұрыс бағаланбаған және есепке алу әдісі сақталмаған деген тұжырымға келіп, талап арызды ішінара қанағаттандырады.

ҚР АІЖК-нің 116 бабының негізінде жауапкерден мемлекет пайдасына 926 тенге баж алымы өндірілуге жатады.

Қазақстан Республикасының АІЖК-нің 217-221 баптарын басшылыққа алып, сот,

**Ш Е Ш I М Е Т Т I :**

Талап қоюшы Қызылорда қала әкімдігінің жауапкер Әшірбекұлы Қамбарбекке Қызылорда қаласы әкімдігінің 10.11.2001 жылғы №147 қаулысымен \*Қоғамды тамақтану кәсіпорны құрылысы үшін\* табысталған жалпы көлемі 525 шаршы метр жер учаскесінен ішінара, яғни 104 шаршы метр жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алуды және жер учаскесіне төленетін мемлекеттік өтемақы мөлшерін 1 309 776 тенге мөлшерінде анықтау жайлы талап арызы ішінара қанағаттандырылсын.

Қызылорда қаласы, Қазыбек би көшесі мекен жайда орналасқан жауапкер аз.Әшірбекұлы Қамбарбектің жеке меншігіндегі жалпы көлемі 525 шаршы метр жер учаскесінен, кадастрлік нөмірі 10-156-010-720, ішінара, яғни 104 шаршы метр жер учаскесі мемлекет мұқтажы үшін алынсын.

Жауапкер Қ.Әшірбекұлының жеке меншігіндегі, мемлекет мұқтажы үшін алынатын, көлемі 104 шаршы метр жер учаскесінің нарықтық бағасын 4 903 035 теңге деп анықтап, орнына берілетін жер учаскесінің құнын иеліктен шығарылатын жер учаскесінің құнына кадастрлық /бағалау/ құны бойынша есепке жатқыза отырып, басқа жер учаскесі Қызылорда қаласы орталығынан берілсін.

Жауапкер аз. Әшірбекұлы Қамбарбектен мемлекет пайдасына мемлекеттік баж 926 тенге өндірілсін.

Шешімге осы сот арқылы шешімнің көшірмесі тапсырылған күннен бастап 15 күн ішінде Қызылорда облыстық сотының апелляциялық сот алқасына ҚР АІЖК-нің 334,335 баптарының талаптары сақтала отырып шағым берілуі немесе наразылық келтірілуі мүмкін.

Судья: Г.А.Танатова