

**Нормативное постановление Верховного суда Республики Казахстан от 25
декабря 2006 года № 8**

**О некоторых вопросах применения судами законодательства об изъятии
земельных участков для государственных надобностей**

В связи с необходимостью единообразного применения судами законодательства при рассмотрении гражданских дел об изъятии, в том числе путем выкупа, у частного собственника или землепользователя земельных участков для государственных надобностей пленарное заседание Верховного суда Республики Казахстан постановляет:

1. При разрешении дел об изъятии (выкупе) земельных участков для государственных надобностей судам необходимо иметь в виду, что законодательство по указанным правоотношениям основывается на Конституции Республики Казахстан и состоит из Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее — ГК), Земельного кодекса Республики Казахстан (далее — Земельный кодекс), Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее — Закон о жилищных отношениях), а также законов Республики Казахстан «О местном государственном управлении в Республике Казахстан», «Об индивидуальном жилищном строительстве», «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», «О статусе столицы Республики Казахстан», «Об особом статусе города Алматы» и других нормативных правовых актов.

2. Иски по спорам предъявляются исполнительным органом в районный (городской) суд по месту нахождения земельного участка, подлежащего изъятию для государственных надобностей. При этом судам следует иметь в виду, что местный исполнительный орган, принявший решение об изъятии (выкупе) земельного участка, может в соответствии со статьей 88 Земельного кодекса предъявить в суд соответствующий иск лишь в случае, если собственник или землепользователь не согласен с решением о выкупе у него земельного участка для государственных надобностей либо с ним не достигнуто соглашение о цене за выкупаемый земельный участок или других условиях выкупа.

В случаях, когда в исках ответчиками указаны собственники, землепользователи, являющиеся негосударственными юридическими лицами, гражданами, осуществляющими предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, использующими домостроение или земельный участок для предпринимательской деятельности, такие иски предъявляются в специализированные межрайонные экономические суды.

3. При решении вопроса о принятии заявления судьей следует проверить выполнение истцом требований статей 150 и 151 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан (далее — ГПК). В случае предъявления иска без указания сведений о вручении уведомления и предложении собственнику другого равноценного земельного участка, благоустроенного жилища либо денежной компенсации, исковое заявление следует оставить без движения в порядке части первой статьи 155 ГПК с предоставлением срока для изложения в иске обстоятельств, на которых истец основывает свои требования, и доказательства, подтверждающие эти обстоятельства.

4. При подготовке дела к судебному разбирательству судья проверяет наличие, а при необходимости предлагает сторонам представить следующие письменные доказательства:

1) решение местного исполнительного органа об изъятии (выкупе) земельного участка для государственных надобностей с приложением выписки из генерального плана города (населенного пункта), плана детальной планировки, схемы зонирования территории и иной утвержденной в установленном порядке градостроительной или землеустроительной документации;

2) письменное уведомление органа о принятом решении с указанием даты его направления собственнику, негосударственному землепользователю и отметкой о получении;

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

4) отчет об оценке либо иной документ, подтверждающий рыночную стоимость земельного участка или прав на него и находящегося на нем недвижимого имущества, а также расчет о размере компенсации, включая все убытки, причиненные собственнику или землепользователю в связи с изъятием (выкупом) земельного участка, а также убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами и упущенную выгоду;

5) документ, подтверждающий предложения местного исполнительного органа о предоставлении другого равноценного земельного участка, благоустроенного жилища.

5. 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 и с соблюдением требований пункта 3 статьи 87, статьи 88 Земельного кодекса, статьи 15, пункта 2 статьи 29 и статьи 119-1 Закона о жилищных отношениях, а также других норм, защищающих права собственника.

6. Судам при разрешении спора следует руководствоваться пунктом 3 статьи 26 Конституции Республики Казахстан, в соответствии с которым принудительное отчуждение имущества для государственных нужд в исключительных случаях, предусмотренных законом, может быть произведено при условии равноценного его возмещения. Также необходимо учесть, что Конституционным советом Республики Казахстан 1 июля 2005 года принято постановление № 4 «Об официальном толковании пункта 3 статьи 26 Конституции Республики Казахстан».

Следует иметь в виду, что в силу пункта 5 статьи 188 ГК право собственности на имущество может быть принудительно прекращено только по основаниям, предусмотренным законодательными актами. Например, согласно подпункту 5) пункта 2 статьи 249 ГК принудительное изъятие у собственника имущества допускается при отчуждении недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка.

Прекращение права собственности на недвижимость в связи с решением государственного органа об изъятии земельного участка, на котором находятся принадлежащие собственнику дом, иные строения, сооружения или насаждения, согласно пункту 1 статьи 255 ГК 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.

Основанием прекращения права частной собственности на земельный участок или права землепользования в силу подпункта 2) пункта 2 статьи 81 Земельного кодекса является изъятие, включая выкуп, у частного собственника или землепользователя земельного участка для государственных надобностей. Приведенный в пункте 2 статьи 84 Земельного кодекса перечень оснований для изъятия или выкупа земельных участков для государственных надобностей не является исчерпывающим. Вместе с тем, другие основания для изъятия или выкупа земельных участков для государственных надобностей могут предусматриваться лишь законодательными актами.

Если при разбирательстве дела будет установлено, что решение местного исполнительного органа об изъятии (выкупе) земельных участков не обусловлено

государственными надобностями либо такое решение принято неуполномоченным органом (организацией, лицом), а также если оно не соответствует генеральному плану города (населенного пункта), суд отказывает в удовлетворении иска.

7. Невыполнение истцом норм законодательства о письменном уведомлении собственника земельного участка и негосударственного землепользователя о выкупе земельного участка (права землепользования) для государственных надобностей 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.

Повторное письменное уведомление собственника земельного участка или негосударственного землепользователя о выкупе земельного участка для государственных надобностей не предусмотрено законодательством, оно не продлевает, не приостанавливает, не прерывает и не отменяет установленных законодательными актами сроков выкупа земельного участка.

8. Судам следует проверять, какие меры приняты местным исполнительным органом до обращения в суд по разрешению вопросов о цене выкупаемого земельного участка или других условиях выкупа. Разрешение этих вопросов является обязанностью местного исполнительного органа, принявшего решение об изъятии (выкупе) земельного участка. Так, в соответствии со статьями 15 и 119-1 Закона о жилищных отношениях собственнику до сноса его жилища по его выбору предоставляется в собственность благоустроенное жилище или выплачивается компенсация в размере рыночной стоимости жилища.

Установив в судебном заседании, что иск об изъятии земельного участка предъявлен местным исполнительным органом без предложения собственнику другого равноценного земельного участка либо благоустроенного жилища, судам следует отложить разбирательство дела в порядке статьи 189 ГПК для разрешения этого вопроса.

9. Суды должны иметь в виду, что благоустроенное жилище взамен изымаемого земельного участка с расположенным на нем домостроением передается местным исполнительным органом в собственность безвозмездно. Несоответствие стоимости предоставляемого жилища стоимости сносимого не является основанием к отказу в удовлетворении иска.

В силу пунктов 2 и 3 статьи 15 Закона о жилищных отношениях если стоимость предоставляемого жилища превышает стоимость сносимого, то разница в их стоимости с собственника не взимается, если же стоимость сносимого жилища превышает стоимость предоставляемого, то разница в их стоимости возмещается собственнику.

10. При разрешении споров о выселении граждан с предоставлением другого благоустроенного жилища в связи с изъятием (выкупом) земельного участка для государственных надобностей суды не должны удовлетворять такие иски, если исполнительным органом предоставляется собственнику жилое помещение для временного проживания (временное жилье) либо неблагоустроенное жилище.

11. Благоустроенное жилище, земельный участок передаются, а денежная компенсация выплачивается до прекращения права собственности и лишь тем лицам, которые являются собственниками изымаемых (выкупаемых) объектов.

Если земельный участок принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то каждый из них имеет право на получение в собственность отдельного земельного участка и (или) на получение иной компенсации, предусмотренной законодательством.

12. 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 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 изымаемый земельный участок не может определяться исходя из его нормативной либо кадастровой цены, поскольку они не отражают рыночную стоимость земельного участка.

Документы, связанные с оценочной деятельностью, не имеют заранее установленной силы и подлежат оценке судом наряду с другими доказательствами по делу.

Если в предоставленных сторонами оценочных документах имеются разногласия, в результате которых не представляется возможным выяснить размер компенсации за изымаемое имущество, то судом может быть привлечен специалист в области оценочной деятельности для дачи письменных консультаций.

Судам также необходимо учитывать, что оценщик должен иметь лицензию на осуществление оценочной деятельности и вправе самостоятельно применять методы оценки в соответствии с требованием законодательства.

Оценка не может проводиться оценщиком, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет либо приобретает вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик является акционером, учредителем, работником, собственником, участником, кредитором, дебитором, спонсором юридического лица — заказчика;
- оценщик — физическое лицо, является близким родственником или свойственником с заказчиком — физическим лицом.

В судебных актах должны быть указаны доводы, по которым суды принимают оценочный документ в качестве доказательства или отвергают его.

13. Судами при разрешении споров об определении размера денежной компенсации решаются все вопросы возмещения собственнику убытков, причиненных прекращением права собственности в связи с изъятием земельного участка для государственных надобностей, при этом имущество оценивается исходя из его рыночной цены.

Исследуя вопрос о цене за выкупаемый земельный участок, суды согласно пункту 2 статьи 87 Земельного кодекса должны учитывать, что в нее включаются рыночная стоимость земельного участка или прав на него и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику или землепользователю в связи с утратой земельного участка, включая убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами. При определении рыночной стоимости объектов следует руководствоваться статьей 2 Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан». Если изымаемый земельный участок или право на него подлежали выкупу у государства, но выкуп не был произведен, рыночная стоимость земельного участка в цену не включается.

Судам следует иметь в виду, что наряду с земельным участком, плановыми строениями, многолетними зелеными насаждениями и другими объектами недвижимости также учитывается рыночная стоимость хозяйственно-бытовых построек и элементов благоустройства, на возведение которых согласно пункту 2 статьи 68 Закона Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» не требуется получение разрешения местных исполнительных органов.

Вместе с тем, в соответствии со статьей 86 Земельного кодекса судам следует исследовать вопрос, несет ли собственник (землепользователь) риск отнесения на него затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением или реконструкцией зданий (строений, сооружений) на земельном участке с момента принятия местным исполнительным органом решения о выкупе земельного участка.

Компенсация за изымаемый земельный участок, подлежащая выплате участникам жилищного кондоминиума, определяется с учетом размера доли, если иное не предусмотрено соглашением собственников, отношением полезной площади жилых

помещений или площади нежилых помещений, находящихся в раздельной (индивидуальной) собственности, к общей площади всего дома, поскольку в силу пункта 3 статьи 31 Закона о жилищных отношениях доля каждого собственника помещений в общем имуществе неотделима от раздельной (индивидуальной) собственности на принадлежащее ему помещение.

Не является основанием для отказа в выплате компенсации за изымаемый земельный участок собственнику, имеющему документы, удостоверяющие право на земельный участок, предоставленные ему до введения в действие Земельного кодекса в соответствии с ранее действовавшим законодательством, поскольку они, согласно пункту 9 статьи 170 Земельного кодекса, сохраняют юридическую силу с учетом изменения прав на земельные участки, установленных земельным законодательством.

14. В случае удовлетворения иска об изъятии путем выкупа земельного участка для государственных надобностей судам, в силу пункта 1 статьи 15 Закона о жилищных отношениях, следует в резолютивной части решения указывать, что вопрос об исполнении решения в части выселения собственника и сноса жилого дома должен решаться только после предоставления ему благоустроенного жилища или выплаты денежной компенсации.

15. Согласно статье 4 Конституции Республики Казахстан настоящее нормативное постановление включается в состав действующего права, а также является общеобязательным и вводится в действие со дня официального опубликования.

**Председатель Верховного суда Республики Казахстан
К. МАМИ**

**Судья Верховного суда Республики Казахстан,
исполняющий обязанности секретаря пленарного заседания
А. КАСИМОВ**