

## **О некоторых вопросах применения судами законодательства о принудительном отчуждении земельных участков для государственных нужд**

Нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан от 25 декабря 2006 года N 8.

### **ОБЪЯВЛЕНИЕ**

Сноска. Заголовок с изменением, внесенным нормативным постановлением Верховного Суда РК от 25.06.2010 № 2 (порядок введения в действие см. п. 2).

Сноска. По всему тексту слова "надобностей" и "надобностями" заменены на слова "нужд" и "нуждами" нормативным постановлением Верховного Суда РК от 25.06.2010 № 2 (порядок введения в действие см. п. 2).

В связи с необходимостью единообразного применения судами законодательства при рассмотрении гражданских дел о принудительном отчуждении у негосударственного землепользователя или собственника земельных участков для государственных нужд пленарное заседание Верховного Суда Республики Казахстан

### **ПОСТАНОВЛЯЕТ**

**Сноска. Преамбула в редакции нормативного постановления Верховного Суда РК от 25.06.2010 № 2 (порядок введения в действие см. п. 2); с изменением, внесенным нормативным постановлением Верховного суда РК от 24.12.2014 № 3 (вводится в действие со дня официального опубликования).**

1. При разрешении дел о принудительном отчуждении земельных участков для государственных нужд 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 государственном имуществе" (далее - Закон о государственном имуществе), Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях" (далее - Закон о жилищных отношениях), а также Законов Республики Казахстан "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" и других нормативных правовых актов.

**Сноска. Пункт 1 с изменениями, внесенными нормативными постановлениями Верховного Суда РК от 25.06.2010 № 2 (порядок введения в действие см. п. 2); от 24.12.2014 № 3 (вводится в действие со дня официального опубликования).**

2. Иски по спорам, предъявляются исполнительным органом в районный (городской) суд по месту нахождения земельного участка, подлежащего принудительному отчуждению для государственных нужд. При этом судам следует иметь в виду, что 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 соответствующим иском, если:

собственник или негосударственный 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;

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

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

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.

**Сноска. Пункт 2 с изменениями, внесенными нормативными постановлениями Верховного Суда РК от 25.06.2010 № 2 (порядок введения в действие см. п. 2); от 24.12.2014 № 3 (вводится в действие со дня официального опубликования).**

3. При решении вопроса о принятии заявления судьбе 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) 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;

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 идентификационные, 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, правоустанавливающий документ (договор купли-продажи, дарения и т. д.) или иной документ, 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;

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

**Сноска. Пункт 4 с изменениями, внесенными нормативными постановлениями Верховного Суда РК от 25.06.2010 № 2 (порядок введения в действие см. п. 2); от 24.12.2014 № 3 (вводится в действие со дня официального опубликования).**

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 6 статьи 67 Закона о государственном имуществе, 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.

**Сноска. Пункт 5 с изменением, внесенным нормативным постановлением Верховного суда РК от 24.12.2014 № 3 (вводится в действие со дня официального опубликования).**

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 если после принудительного отчуждения для государственных нужд части земельного участка, собственник или

негосударственный землепользователь не может использовать по прежнему целевому назначению оставшуюся часть, то отчуждается весь земельный участок. Заключение (сведения) о невозможности использования земельного участка по прежнему целевому назначению предоставляет уполномоченный орган в области земельных отношений.

Следует иметь в виду, что в силу пункта 5 статьи 188 ГК право собственности на имущество может быть принудительно прекращено только по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом.

Прекращение права собственности на недвижимость в связи с постановлением Правительства, местного исполнительного органа о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд, 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 принудительное отчуждение земельного участка для государственных нужд.

Если при разбирательстве дела будет установлено, что постановление Правительства, местного исполнительного органа о принудительном отчуждении земельных участков не обусловлено государственными нуждами либо такое постановление принято неуполномоченным органом (организацией, лицом), а также если оно не соответствует требованиям статьи 84 Земельного кодекса, суд отказывает в удовлетворении иска. При несогласии собственника земельного участка или негосударственного землепользователя с постановлением Правительства, местного исполнительного органа о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд, влекущим прекращение права собственности или землепользования, оно не может быть осуществлено до разрешения спора в судебном порядке.

**Сноска. Пункт 6 с изменениями, внесенными нормативными постановлениями Верховного Суда РК от 25.06.2010 № 2 (порядок введения в действие см. п. 2); от 24.12.2014 № 3 (вводится в действие со дня официального опубликования).**

**7. Исключен нормативным постановлением Верховного суда РК от 24.12.2014 № 3 (вводится в действие со дня официального опубликования).**

8. Судам при разрешении спора следует учитывать, что по требованию Правительства, местного исполнительного органа земельный участок в исключительных случаях может быть принудительно отчужден для государственных нужд при невозможности иного способа удовлетворения этих нужд и при условии равноценного возмещения отчуждаемого имущества.

Судам следует проверять, какие меры приняты местным исполнительным органом до обращения в суд по разрешению вопросов по проекту договора о выкупе земельного участка или иного недвижимого имущества по составу изымаемого имущества, лицам, права которых в отношении данного имущества будут прекращены или ограничены, и размеру убытков, подлежащих возмещению. Разрешение этих вопросов является обязанностью местного исполнительного органа, принявшего решение о принудительном отчуждении 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 о принудительном отчуждении 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.

**Сноска. Пункт 8 с изменениями, внесенными нормативными постановлениями Верховного Суда РК от 25.06.2010 № 2 (порядок введения в действие см. п. 2); от 24.12.2014 № 3 (вводится в действие со дня официального опубликования).**

9. Суды должны иметь в виду, что благоустроенное жилище взамен принудительно отчуждаемого 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.

**Сноска. Пункт 9 с изменением, внесенным нормативным постановлением Верховного Суда РК от 25.06.2010 № 2 (порядок введения в действие см. п. 2).**

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

**Сноска. Пункт 10 с изменениями, внесенными нормативными постановлениями Верховного Суда РК от 25.06.2010 № 2 (порядок введения в действие см. п. 2); от 24.12.2014 № 3 (вводится в действие со дня официального опубликования).**



11. Благоустроенное жилище, земельный участок передаются, а денежная компенсация выплачивается до прекращения права собственности и лишь тем лицам, которые являются собственниками принудительно отчуждаемых 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.

**Сноска. Пункт 11 с изменениями, внесенными нормативными постановлениями Верховного Суда РК от 25.06.2010 № 2 (порядок введения в действие см. п. 2); от 24.12.2014 № 3 (вводится в действие со дня официального опубликования).**

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, 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.

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 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.

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 собственником с заказчиком - физическим лицом;

- оценщик - юридическое лицо, в котором руководитель либо уполномоченное им лицо состоит в близких родственных или свойственных связях с заказчиком - физическим лицом и (или) руководителем либо уполномоченным им лицом юридического лица.

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

**Сноска. Пункт 12 с изменениями, внесенными нормативными постановлениями Верховного Суда РК от 25.06.2010 № 2 (порядок введения в действие см. п. 2); от 24.12.2014 № 3 (вводится в действие со дня официального опубликования).**

13. Судами при разрешении споров об определении размера денежной компенсации решаются все вопросы возмещения собственнику убытков, причиненных прекращением права собственности в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных нужд, при этом имущество оценивается исходя из его рыночной цены, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 67 Закона о государственном имуществе.

Исследуя вопрос о цене за отчуждаемый земельный участок, суды должны учитывать положения статьи 67 Закона о государственном имуществе. При определении рыночной стоимости объектов следует руководствоваться пунктом 3 статьи 67, статьей 208 Закона о государственном имуществе, Законом "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" и другими нормативными правовыми актами в области оценочной деятельности, устанавливающими требования к проведению оценки, используемым подходам и методам, содержанию и форме отчетов об оценке.

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 пункта 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 постановления о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд.

Компенсация за принудительно отчуждаемый земельный участок, подлежащая выплате участнику жилищного кондоминиума, исчисляется с учетом размера его доли,

определяемого отношением полезных площадей жилых и (или) нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности (иного вещного права), к сумме полезных площадей всех жилых и площадей всех нежилых помещений, находящихся в данном объекте кондоминиума, поскольку в силу пункта 3 статьи 31 Закона о жилищных отношениях доля каждого собственника помещений (иного правообладателя) в общем имуществе неотделима от индивидуальной (раздельной) собственности (иного вещного права) на принадлежащее ему помещение.

**Сноска. Пункт 13 с изменениями, внесенными нормативными постановлениями Верховного Суда РК от 25.06.2010 № 2 (порядок введения в действие см. п. 2); от 24.12.2014 № 3 (вводится в действие со дня официального опубликования).**

14. В случае удовлетворения иска о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд 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. В случае уклонения собственника от получения денежной компенсации вопрос об исполнении решения суда в части выселения и сноса жилого дома должен решаться после надлежащего уведомления собственника о поступлении денежных средств на контрольный счет наличности органов исполнительного производства или текущий счет частного судебного исполнителя.

Вопросы о принудительном исполнении, об отсрочке и рассрочке исполнения вступившего в законную силу решения суда, изменении способа и порядка его исполнения вправе инициировать в установленном законом порядке как государственный орган, чьи требования удовлетворены, собственник недвижимости, негосударственный землепользователь, которому судом определена соответствующая компенсация за отчуждаемое имущество, так и судебный исполнитель, в производстве которого находится исполнительное производство.

**Сноска. Пункт 14 с изменениями, внесенными нормативными постановлениями Верховного Суда РК от 25.06.2010 № 2 (порядок введения в действие см. п. 2); от 24.12.2014 № 3 (вводится в действие со дня официального опубликования).**

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  
Судья Верховного Суда  
Республики Казахстан,  
исполняющий обязанности  
секретаря пленарного заседания



© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»  
Министерства юстиции Республики Казахстан