

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

7 ноября 2018 года

город Астана

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Казахстан в составе

председательствующего Абдыкадырова Е.Н.,

судей Ак-куовой Г.Б., Ибрашева Т.А., Куанышбаевой Р.А. и Ноздрин В.В.,

с участием прокурора отдела Генеральной Прокуратуры Республики Казахстан Сайпеной З.Ш.,

с участием ответчика [REDACTED]

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску акимата города Алматы к [REDACTED] о принудительном отчуждении земельного участка и жилого дома для государственных нужд, принудительном прекращении права собственности на земельный участок и жилой дом, выселении,

поступившего по ходатайству [REDACTED] о пересмотре решения Алатауского районного суда города Алматы от 14 ноября 2017 года, постановления судебной коллегии по гражданским делам Алматинского областного суда от 8 февраля 2018 года,

УСТАНОВИЛА:

Акимат города Алматы обратился в суд с вышеуказанным иском. Истец указал, что в целях реализации генерального плана развития города Алматы принудительному отчуждению (выкупу) для государственных нужд с целью строительства автовокзала «Западный» подлежат земельные участки у собственников, расположенные в микрорайоне Калкаман, севернее проспекта Райымбека, угол улицы Ауэзова в Алатауском районе города Алматы, в том числе, принадлежащий [REDACTED] кадастровый № [REDACTED], площадью 0,0280 га, и находящийся на нем жилой дом, общей площадью 40,4 кв.м., расположенный по адресу: город Алматы, Алатауский район, микрорайон Курылысшы, улица Курей [REDACTED] (далее – спорное имущество).

Ответчик 17 июня 2017 года получила уведомление о предстоящем отчуждении (выкупе) земельного участка для государственных нужд с проектом договора выкупа недвижимости, содержащим сведения о сумме компенсации в размере 11 068 705 тенге.

Однако до настоящего времени договор не заключен, соглашение о выкупной цене с ответчиком не достигнуто.

Решением Алатауского районного суда города Алматы от 14 ноября 2017 года иск удовлетворен, размер компенсации определен в сумме 11 068 705 тенге.

Постановлением судебной коллегии по гражданским делам Алматинского областного суда от 8 февраля 2018 года решение суда оставлено без изменения.

В ходатайстве заявитель ██████████ просила отменить апелляционное постановление и изменить решение суда первой инстанции в части определения цены за принудительно отчуждаемый для государственных нужд земельный участок и жилой дом в сумме 11 068 705 тенге и рассмотреть компенсацию по рыночной стоимости в размере 18 000 000 тенге.

Заявитель указал, что является собственником земельного участка и жилого дома с надворными постройками и многолетними насаждениями с 1997 года. Дом состоит из четырёх комнат и кухни, в нем проживают кроме нее трое детей и родной брат.

Суду первой инстанции со стороны истца предоставлен отчет об оценке имущества ТОО «ИПЦ Гран Проект» от 6 июня 2017 года, из которого следует, что рыночная стоимость составляет 11 068 705 тенге, с ее стороны предоставлен отчет, проведенный ТОО «Независимый Экспертный Совет» от 7 ноября 2017 года, согласно которому рыночная стоимость подлежащего имущества составляет 15 497 000 тенге.

Заявитель также указал, что средняя цена за аналогичное жилье в Алатауском районе города Алматы составляет от 18 до 35 миллионов тенге. Сумма компенсации, указанная в решении суда, не соответствует нынешним ценам на жилье, и она не может приобрести равноценное жилье, поэтому фактически в настоящее время вынуждена снимать жилище.

В ходатайстве обращено внимание на то, что суд первой инстанции должен был назначить экспертизу, судья о назначении экспертизы объявила, но впоследствии отказалась от ее назначения, что нарушает ее права на объективное исследование всех обстоятельств дела. О заниженной компенсации свидетельствует тот факт, что соседние участки были изъяты по стоимости намного выше, чем определено ей.

Выслушав ██████████ просившую ходатайство удовлетворить, заключение прокурора отдела Генеральной Прокуратуры Республики Казахстан Сайпеной З.Ш., полагавшей, что доводы истца являются обоснованными, судебные акты подлежат отмене, а дело направлению на новое судебное рассмотрение в суд апелляционной инстанции, коллегия, изучив материалы дела в пределах, предусмотренных частью 2 статьи 449 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан (далее – ГПК), находит, что постановление суда апелляционной инстанции подлежит отмене по следующим основаниям.

В соответствии с частью 5 статьи 438, частью 2 статьи 449 ГПК основаниями к пересмотру в кассационном порядке вступивших в законную силу судебных актов являются существенные нарушения норм материального и процессуального права, предусмотренные статьей 427 настоящего Кодекса, которые привели к вынесению незаконного судебного акта.

При рассмотрении настоящего дела судами такие нарушения были допущены.

Из статьи 163 ГПК следует, что после принятия заявления в производство суда и возбуждения гражданского дела судья производит подготовку дела к судебному разбирательству в целях обеспечения своевременного и правильного его разрешения, задачами которой являются уточнение обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения дела, определение правоотношений сторон и закона, которыми суду следует руководствоваться.

Согласно части 2 статьи 73 ГПК обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела, определяются судом на основании требований и возражений сторон и других лиц, участвующих в деле, с учетом подлежащих применению норм материального и процессуального права.

Суд не в полной мере выполнил указанные требования закона, что привело к вынесению судебного акта, не соответствующего требованиям статьи 224 ГПК, а судебная коллегия, указанные недостатки оставила без внимания.

Суд первой инстанции, удовлетворяя заявленные требования, принял во внимание отчет об оценке недвижимого имущества ТОО «ИПЦ Гран Проект», лишь по тому мотиву, что он составлен на день уведомления 6 июня 2017 года, в то время как представленной ответчиком отчет об оценке, проведенной ТОО «Независимый Экспертный Совет» подготовлен 7 ноября 2017 года.

Между тем при рассмотрении данной категории дел необходимо в первую очередь исходить того, что принудительное отчуждение имущества для государственных нужд допускается в исключительных случаях при условии равноценного его возмещения.

При отсутствии существенных недостатков актов оценки, наличии существенной разницы в размере компенсации (более четырех миллионов тенге), времени проведения оценки – менее 6 месяцев, суд должен был разрешить вопрос о проведении новой оценки или назначении соответствующей экспертизы, обеспечив объективное рассмотрение дела.

При таких обстоятельствах судебные акты нельзя признать справедливыми.

В ходе нового рассмотрения, суду, вновь рассматриваемому делу, следует устранить приведенные выше недостатки, в соответствии с частью 4 статьи 15 ГПК создать необходимые условия для реализации сторонам

процессуальных прав на полное и объективное исследования обстоятельств дела, принять законное и обоснованное решение, учитывая положения статьи 8 ГК.

Руководствуясь подпунктом 5) части 2 статьи 451 ГПК, коллегия

ПОСТАНОВИЛА:

Постановление судебной коллегии по гражданским делам Алматинского городского суда от 8 февраля 2018 года отменить, дело направить на новое судебное рассмотрение в судебную коллегия по гражданским делам Алматинского городского суда в ином составе.

Ходатайство удовлетворить частично.

Председательствующий

Е. Абдыкадыров

Судьи

Г. Ак-куова

Т. Ибрашев

Р. Куанышбаева

В. Ноздрин

Копия верна:

Судья

В. Ноздрин

