# П Р О Е К Т

НОРМАТИВНОЕ ПОСТАНОВЛЕНИЕ №

ВЕРХОВНОГО СУДА РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

« » \_\_\_\_\_ 2017 года город Астана

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

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:

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](jl:1005029.0%20) Республики Казахстан (далее-Конституция) и состоит из [Гражданского кодекса](jl:1006061.0%20) Республики Казахстан (далее — ГК), [Земельного кодекса](jl:1040583.0%20) Республики Казахстан (далее — Земельный кодекс), [Законов](jl:30947363.0%20) Республики Казахстан от 1 марта 2011 года № 413-IV «О государственном имуществе» (далее — Закон о государственном имуществе), от 16 апреля 1997 года № 94-I «О жилищных отношениях» (далее — Закон о жилищных отношениях), от 23 января 2001 года № 148-II «[О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан](jl:1021546.0%20)», от 3 ноября 1994 года № 213-XIII «[Об индивидуальном жилищном строительстве](jl:1003260.0%20)», от 16 июля 2001 года № 242-II «[Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан](jl:1024035.0%20)» (далее - Закон об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности), от 30 ноября 2000 года № 109-II «[Об оценочной деятельности в Республике Казахстан](jl:1020914.0.1000001522_0)» (далее - Закон об оценочной деятельности) и других нормативных правовых актов.

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](http://zan.kz/rus/docs/K030000442_#z99) Земельного кодекса, [пунктом 7](http://zan.kz/rus/docs/Z1100000413#z581) статьи 65 и[пунктом 4](http://zan.kz/rus/docs/Z1100000413#z607) 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.

3. При решении вопроса о принятии заявления судье следует проверить выполнение истцом требований статей 148 и  149 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан (далее - ГПК). Предъявление иска без указания сведений о вручении уведомления является основанием для возвращения искового заявления в связи с несоблюдением установленного законом для данной категории дел порядка досудебного урегулирования спора и возможность применения этого порядка не утрачена на основании подпункта 1) части первой статьи 152 ГПК.

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

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](http://zan.kz/rus/docs/K030000442_#z293) статьи 84 Земельного кодекса;  
      письменное уведомление органа о принятом 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, 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;   
      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;  
      документ, подтверждающий предложения местного исполнительного органа о предоставлении другого равноценного земельного участка, благоустроенного жилища;

документ, подтверждающий наличие убытков, причиненных прекращением права собственности (права землепользования) в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных нужд.

5. Исходя из специфики дел данной категории, суду необходимо проверять срок обращения с иском о принудительном отчуждении земельного участка или недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, в соответствии с пунктом 7 статьи 65 Закона о государственном имуществе.

# 6. Правообладатель изымаемой недвижимости считается уведомленным о принятом решении об изъятии со дня получения копии решения об изъятии или со дня возврата отправителю в соответствии с Законом Республики Казахстан от 09 апреля 2016 года №498-V «О почте» заказного письма, которым ему направлялась копия решения об изъятии.

# В случае отсутствия сведений о почтовом адресе правообладатель изымаемой недвижимости считается уведомленным с момента отправки ему копии решения об изъятии в электронной форме на адрес электронной почты, а в случае отсутствия сведений как о почтовом адресе, так и об адресе электронной почты - со дня опубликования решения об изъятии в республиканских или местных средствах массовой информации.

# 7.Уклонение или отказ правообладателя земельного участка от получения направленного по его месту жительства письменного уведомления о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных нужд не является основанием для отказа в принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд.

# Судам следует иметь в виду, что отсутствие надлежащего контроля за поступающей по месту регистрации и месту фактического проживания ответчика корреспонденцией является риском для него самого, все неблагоприятные последствия которого несет ответчик, и не может свидетельствовать о неисполнении или ненадлежащем исполнении местным исполнительным органом своей обязанности по уведомлению правообладателя в письменной форме о принятом решении об изъятии земельного участка.

# 8. В соответствии со статьей 8 ГК добросовестность действий участника гражданских правоотношений предполагаются. Не допускаются действия граждан и юридических лиц, направленные на причинение вреда другому лицу, на злоупотребление правом в иных формах, а также на осуществление прав в противоречии с его назначением.

# Учитывая изложенное, судам следует иметь в виду, что примерами подобных злоупотреблений могут служить неуведомления продавцом покупателя о процедуре принудительного отчуждения земельного участка или недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд. В таких случаях сделка может быть признана недействительной в силу статьи 158 ГК, как противоречащая основам нравственности. Поэтому переход прав на недвижимость к другому лицу, в соответствии с пунктом 2 статьи 66 Закона о государственном имуществе не препятствует процедуре принудительного отчуждения и не требует повторного вручения новому правообладателю уведомления о предстоящем изъятии земельного участка.

9. 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](http://zan.kz/rus/docs/Z1100000413#z600) статьи 67 Закона о государственном имуществе, [статьи 88](http://zan.kz/rus/docs/K030000442_#z99) Земельного кодекса, [статьи 15](http://zan.kz/rus/docs/Z970000094_#z18), пункта 2 [статьи 29](http://zan.kz/rus/docs/Z970000094_#z35) и статьи [119-1](http://zan.kz/rus/docs/Z970000094_#z144) Закона о жилищных отношениях, а также других норм, защищающих права собственника.        
      10. Судам при разрешении спора следует руководствоваться пунктом 3  [статьи 26](http://zan.kz/rus/docs/K950001000_#z28) Конституции, в соответствии с которым принудительное отчуждение имущества для государственных нужд в исключительных случаях, предусмотренных законом, может быть произведено при условии равноценного его возмещения.

Под равноценным возмещением стоимости имущества, в том числе земельного участка, отчуждаемого для государственных нужд следует понимать установление размера возмещения стоимости земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, изымаемых для государственных нужд, которое позволит восстановить существующие до момента изъятия условия землепользования (приобрести участок с аналогичными свойствами).

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](http://zan.kz/rus/docs/K940001000_#z398) ГК право собственности на имущество может быть принудительно прекращено только по основаниям, предусмотренным ГК.

Прекращение права собственности на недвижимость в связи с принятым 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](http://zan.kz/rus/docs/K940001000_#z535) 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](http://zan.kz/rus/docs/K030000442_#z92)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.

11. 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.

Под исключительными случаями понимается отсутствие иного способа удовлетворения государственных нужд, преследующее общественно значимые цели.

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](http://zan.kz/rus/docs/Z970000094_#z18) и [119-1](http://zan.kz/rus/docs/Z970000094_#z144) 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 198 ГПК для разрешения этого вопроса.

12. 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](http://zan.kz/rus/docs/Z970000094_#z18) 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.

13. 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.

14. 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.   
       15. Суды должны иметь в виду, что в целях определения размера возмещения рыночная стоимость земельного участка, право частной собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на земельный участок определяется исходя из целевого назначения земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка.

16. 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](http://zan.kz/rus/docs/Z1100000413#z593) 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 свойственником 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.         
      17. 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](http://zan.kz/rus/docs/Z1100000413#z593) статьи 67 Закона о государственном имуществе.  
      Исследуя вопрос о цене за отчуждаемый земельный участок, суды должны учитывать положения  статьи 26 Конституции и [статьи 67](http://zan.kz/rus/docs/Z1100000413#z590) Закона о государственном имуществе. При определении рыночной стоимости объектов следует руководствоваться [пунктом 3](http://zan.kz/rus/docs/Z1100000413#z595)статьи 67, [статьей 208](http://zan.kz/rus/docs/Z1100000413#z1569) Закона о государственном имуществе, статьей 52 Земельного кодекса, [Законом](http://zan.kz/rus/docs/Z000000109_#z0) об оценочной деятельности 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 пункту 2  [статьи 68](http://zan.kz/rus/docs/Z010000242_#z146) Закона об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности не требуется получение разрешения местных исполнительных органов.

    Вместе с тем, в соответствии со [статьей 86](http://zan.kz/rus/docs/K030000442_#z97) 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](http://zan.kz/rus/docs/Z970000094_#z299) 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.

# 18.Положения пункта 1 статьи 67 Закона о государственном имуществе подлежат применению в отношении земельных участков, не занятых капитальными строениями и сооружениями.

# Предметом принудительного отчуждения является любой земельный участок, независимо от его целевого назначения, приобретенный лицом у государства в собственность или в пользование за определенную сумму денежных средств.

# Если лицо приобрело такой земельный участок у государства и не понесло расходов, связанных 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 они не были получены (например, плодоовощная продукция и т.п.), лицо, у которого изымается земельный участок, вправе ставить вопрос о возмещении убытков в виде вложенных материальных средств.

# 19. Из первого абзаца 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 индивидуальное жилищное строительство (далее – ИЖС) и для ведения личного подсобного хозяйства (кроме полевых наделов) и индивидуальный жилой дом. При изъятии таких земельных участков с расположенным на нем ИЖС должна возмещаться рыночная стоимость. При этом, судам следует иметь в виду, что право бесплатного получения земельного участка под ИЖС и для ведения подсобного хозяйства является одним из видов социальной поддержки государства, и в силу требований пункта 3 статьи 9 и подпункта 14) пункта 1 статьи 48 Земельного кодекса, носит единоразовый характер.

# Лицо лишено возможности повторного безвозмездного получения от государства земельного участка под ИЖС, поэтому возмещение стоимости участка и жилого дома, расположенного на нем, должно осуществляться по рыночной стоимости. Это согласуется с положениями вышеизложенной статьи 26 Конституции, а также статей 255, 256 и 257 ГК.

# Исходя из статьи 52 Земельного кодекса, направленной на защиту конституционных прав граждан на вещное право, земельный участок и находящиеся на нем неотделимые здания и сооружения подлежат оценке как единый имущественный комплекс.

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

# 20. Из абзаца 2 пункта 2 статьи 67 Закона о государственном имуществе следует, что с момента введения в действие Закона (10 марта 2011 года), если земельный участок приобретен по возмездной гражданско-правовой сделке у другого лица (не у государства), то стоимость определяется по 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 прочно связанных с землей зданий и сооружений.

# 21. Разъяснить судам, что второе предложение пункта 2 статьи 67 Закона о государственном имуществе касается случаев, если в гражданско-правовом договоре цена сделки не указана, либо, если была совершена безвозмездная сделка (дарение, приобретение имущества в порядке наследования). В этих случаях подлежащая выплате собственнику сумма должна соответствовать кадастровой стоимости земельного участка.

# Следует учитывать, что имеют место факты, когда кадастровая стоимость является выше рыночной. В этом случае собственнику подлежит выплате сумма, соответствующая рыночной стоимости земельного участка.

# Таким образом, судам необходимо иметь в виду, что в абзаце втором пункта 2 речь идет лишь о земельном участке, независимо от его целевого назначения, не занятом прочно связанными с землей зданиями и сооружениями.

# 22. 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.

# 23. Решая вопрос о применении Закона о государственном имуществе во времени, суды должны исходить из того, что действие нормативного правового акта не распространяется на отношения, возникшие до его введения в действие (пункт 2 статьи 43 Закона Республики Казахстан от 6 апреля 2016 года № 480- V «О правовых актах»).

# Положения, касающиеся определения цены за выкупаемый земельный участок при принудительном отчуждении для государственных нужд на основании гражданско-правовой сделки впервые установлены в статье 67 Закона о государственном имуществе, введенного в действие 10 марта 2011 года, следовательно юридически значимым событием, которое влечет применение новых норм оценки, следует рассматривать не только получение собственником уведомления, но и заключение гражданско-правовой сделки после указанной даты.

# 24. Определяя размер причиненной изъятием земельного участка упущенной выгоды, суды должны принимать во внимание, что по смыслу статьи 9 ГК, упущенной выгодой является неполученный доход, на который увеличилась бы имущественная масса лица, у которого изымается земельный участок, если бы изъятия не было.

# Разъяснить судам, что при установлении размера упущенной выгоды необходимо принимать во внимание тот доход, который с разумной степенью вероятности был бы получен правообладателем участка, если бы он продолжил его использование исходя из тех условий, которые имели место до принятия административного решения об изъятии. В том числе учитывать деятельность правообладателя, в ходе которой использовался участок, предпринятые правообладателем до принятия административного решения об изъятии меры для получения дохода от использования участка и сделанные с этой целью приготовления.

# Например, в качестве доказательств получения предприятием дохода от выращивания сельскохозяйственных культур до изъятия земельного участка могут быть приняты данные отчетности о финансово-экономическим состоянии за год, отчет об определении рыночной стоимости упущенной выгоды от изъятия права на земельный участок.

# При определении размера возмещения не подлежат учету объекты недвижимого имущества, неотделимые улучшения, произведенные вопреки его целевому назначению, а также произведенные после уведомления собственника или землепользователя о принятом решении об изъятии земельного участка, за исключением случаев, когда строительство осуществлялось на основании ранее выданного разрешения на строительство.

# Не подлежит учету стоимость, указанная в сделке, заключенной после уведомления собственника или землепользователя о принятом решении об изъятии земельного участка, а также когда имеются обоснованные сомнения в правомерности заключения сделки, которая повлечет за собой значительное увеличение размера возмещения стоимости изымаемого земельного участка по сравнению с его предыдущей стоимостью.

# 25. В случае удовлетворения иска о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд судам, в силу пункта 1 [статьи 15](http://zan.kz/rus/docs/Z970000094_#z18) 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 государственный орган, чьи требования удовлетворены, собственник недвижимости, негосударственный землепользователь, которому судом определена соответствующая компенсация за отчуждаемое имущество. Государственный судебный исполнитель, в производстве которого находится исполнительное производство, вправе обратиться с представлением об изменении способа и порядка исполнения в порядке статьи 246 ГПК.

26. Признать утратившими силу:

1) нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан от 25 декабря 2006 года № 8 «О некоторых вопросах применения судами законодательства о принудительном отчуждении земельных участков для государственных нужд»;

2) нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан от 25 июня 2010 года № 2 «О внесении изменений и дополнений в 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»»;

3) подпункт 4) нормативного постановления Верховного Суда Республики Казахстан от 24 декабря 2014 года № 3 «О внесении изменений и дополнений в некоторые нормативные постановления Верховного Суда Республики Казахстан и признании утратившими силу некоторых постановлений Пленума Высшего Арбитражного суда Республики Казахстан и нормативных постановлений Верховного Суда Республики Казахстан»;

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

**Председатель  
Верховного Суда  
Республики Казахстан                       К.Мами**

**Судья  Верховного Суда  
Республики Казахстан,  
секретарь пленарного заседания             К.Шаухаров**