

АКАДЕМИЯ ПРАВООХРАНИТЕЛЬНЫХ ОРГАНОВ  
ПРИ ГЕНЕРАЛЬНОЙ ПРОКУРАТУРЕ  
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

КАЗМУХАНБЕТОВ РУСЛАН БИСЕМБАЕВИЧ

Изъятие недвижимого и иного имущества для государственных нужд:  
проблемы правоприменительной практики и законодательной регламентации

Диссертация на соискание академической степени  
магистр национальной безопасности и военного дела  
7М12303 «Правоохранительная деятельность»  
(научно-педагогическое направление)

Научный руководитель:  
доцент кафедры общих  
юридических дисциплин  
кандидат юридических наук  
младший советник юстиции  
Амерханов Р.А.

г. Косшы, 2023

## ТҮЙІНДЕМЕ

Диссертацияның құрылымы диссертациялық зерттеудің мақсаты мен міндеттеріне сәйкес құрылған, кіріспеден, үш бөлімнен (он бөлімнен тұрады) қорытындыдан, пайдаланылған көздер тізімінен және қосымшадан тұрады.

Зерттеудің мақсаты жылжымайтын мүлікті және басқа мүлікті мемлекет мұқтажы үшін алу мәселелерін талдау болды. Зерттеу нәтижелері қорғауға ұсынылған ережелерде көрініс тапты.

## РЕЗЮМЕ

Структура диссертации построена в соответствии с целью и задачами диссертационного исследования, состоит из введения, трех разделов (включающие семь подразделов), заключения, списка использованных источников и приложения.

Цель исследования заключалась в анализе проблем изъятия недвижимого и иного имущества для государственных нужд. Результаты исследования нашли свое воплощение в положениях, выдвинутых на защиту.

## RESUME

The structure of the dissertation is constructed in accordance with the purpose and objectives of the dissertation research, consists of an introduction, three sections (including ten subsections), a conclusion, a list of used sources and an appendix.

The purpose of the study was to analyze the problems of seizure of real estate and other property for state needs. The results of the study were embodied in the provisions put forward for protection.

## СОДЕРЖАНИЕ

ОБОЗНАЧЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ.....	4
ВВЕДЕНИЕ.....	5-9
<b>1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИЗЪЯТИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД</b>	
1.1 Становление и развитие законодательства Республики Казахстан об изъятии земельных участков для государственных нужд .....	10-14
1.2 Правовое регулирование вопросов изъятия земельных участков для государственных нужд .....	15-22
1.3 Зарубежный правовой опыт в области изъятия земли и защиты прав на землю собственников и землепользователей .....	23-26
<b>2. ПОРЯДОК ВОЗМЕЩЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗА ИЗЫМАЕМЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И ЗА РАСПОЛОЖЕННОЕ НА НЕМ ИМУЩЕСТВО</b>	
2.1 Развитие законодательных норм, регулирующих порядок определения цены за земельный участок, .....	27-30
2.2 Основные требования по равноценному возмещению за изымаемый земельный участок .....	31-38
<b>3. НАРУШЕНИЯ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТНИКОВ ПРИ ИХ ИЗЪЯТИИ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД</b>	
3.1 Выявленные в ходе практической деятельности нарушения со стороны государственных органов и других заинтересованных лиц .....	39-48
3.2 Прочие вопросы изъятия земельных участков у частных собственников и негосударственных землепользователей .....	48-58
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	59-61
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ</b> .....	62-66

## ОБОЗНАЧЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ

В настоящей работе используются следующие термины с соответствующим обозначением и сокращением:

ГК РК – Гражданский кодекс Республики Казахстан

ГПК РК – Гражданский процессуальный кодекс Республики Казахстан

КоАП – Кодекс об административных правонарушениях

ЗК РК – Земельный кодекс Республики Казахстан

США – Соединенные Штаты Америки

ФРГ – Федеративная Республика Германии

МИО – Местные исполнительные органы

ИЖС – Индивидуальное жилищное строительство

п. – пункт

п.п. – подпункт

т.д. – так далее

т.е. – то есть

т.к. – так как

ч. – часть

ч.ч. – части

ст. – статья

пр. – прочее

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность проводимого исследования

В рамках реализации «Концепции правовой политики Республики Казахстан до 2030 года приняты меры по модернизации казахстанской правовой системы» [1], позволившие усовершенствовать модель государственного управления, направленную на улучшение благосостояния населения, наращивание экономического роста и решение множество других вопросов.

Заложенные в ней цели и меры по их реализации полностью соотносятся со Стратегией «Казахстан – 2050» [2] и планом нации, являющимися главными ориентирами будущего государственного развития.

В настоящей работе будет освящена тема, которая очень остро стоит в современном казахстанском обществе – это принудительное прекращение прав на имущество в связи с его изъятием для государственных нужд.

Актуальность этой темы заключается в том, что здесь всегда необходим баланс между государственными интересами и интересами частных собственников и землепользователей.

При этом государство в данных правоотношениях наделено значительным административным ресурсом, в то время как частное лицо, в свою очередь, защищено конституционными и гражданско-правовыми принципами, нормами неприкосновенности частной собственности. Перед законодателями стоит задача по обеспечению неукоснительного равновесия между двумя этими чашами весов, поскольку любое отклонение незамедлительно проявляется в проблемах правоприменительной практики, и, главным образом, судебной практики.

Вопросы изъятия имущества для государственных нужд в силу своей исключительности и нестандартности начинают правовое регулирование с Конституции Республики Казахстан [3], и здесь мы в первую очередь обращаем внимание на 3 пункт статьи 26 Конституции, в котором провозглашено следующее: «Никто не может быть лишен своего имущества, иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд в исключительных случаях, предусмотренных законом, может быть произведено при условии равноценного его возмещения». «Соответствующие исключительные случаи должны быть прямо предусмотрены законом» [3].

В 2005 году был поднят вопрос о термине «государственные нужды», который был соотнесен с термином «государственная надобность». В итоге сегодня во всех законодательных актах используется термин «государственная нужда».

В 2007 году был поднят вопрос о том, относится ли исполнение Генеральных планов к исключительным случаям, предусмотренным Конституцией, и на сколько соответствующее основание, предусмотренное Земельным кодексом достаточно определено и не создает ли оно предпосылок для ущемления интересов частных субъектов. Конституционный Совет пришел к выводу, что само по себе исполнение Генеральных планов может быть обозначено в качестве исключительного случая изъятия земельного участка, но, вместе с тем, от-

метил, что исполнение Генеральных планов должно осуществляться только в рамках тех исключительных видов застройки, под которые допускается изъятие земельных участков, и соответственно дал рекомендации Правительству уточнить данное основание, чтобы оно на практике применялось неукоснительно и совершенно четко. В результате мы видим текущую редакцию 84 статьи Земельного кодекса Республики Казахстан [4].

Существует также огромный массив судебной и прокурорской практики по проблемам изъятия земельных участков для государственных нужд. Исчисляется эта практика сотнями решений и актами прокурорского реагирования по всей республике, в особенности эта практика касается городов Астана и Алматы.

В данном случае судебная практика и ее анализ выявляет следующие проблемы: проблема определения равноценной компенсации, предусмотренной Конституцией; наличие или отсутствие государственных нужд; случаи выявления органами прокуратуры необоснованно завышенных компенсаций за изымаемые земельные участки, фактов сговора между местными исполнительными органами и частными собственниками, и другие факты, которые диктуют необходимость совершенствования законодательства и четкой регламентации соответствующих вопросов на уровне Закона.

Оценка современного состояния решаемой научной проблемы или практической задачи

Проблемы изъятия недвижимого и иного имущества для государственных нужд затрагивались в трудах отечественных и зарубежных ученых, как Абенов, А. А., Абдраимов Б.Ж., Айгаринова Г. Т., Боголюбов С. А., Гусейнов Д. Р., Бакытжан Базарбек., Крассов О. И., Кысыкова Г. Б. Ревякин А. П., Турубинер А. М., Умербаева Р. Е, Дошанова А. С., и другие.

Нормативную базу исследования составляют «Всеобщая декларация прав человека, принятая резолюцией 217 А (III) Генеральной Ассамблеи ООН от 10 декабря 1948 года»; «Конституция Республики Казахстан (принята на республиканском референдуме 30 августа 1995 года) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 19.09.2022 г.)»; «Закон Республики Казахстан от 1 марта 2011 года № 413-IV «О государственном имуществе» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 24.11.2022 г.)»; «Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть), принят Верховным Советом Республики Казахстан 27 декабря 1994 года (с изменениями и дополнениями по состоянию на 24.11.2022 г.)»; «Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442-III (с изменениями и дополнениями по состоянию на 18.11.2022 г.)».

Цель исследования - комплексный анализ вопроса изъятия недвижимого и иного имущества для государственных нужд, а также выработка на его основе предложений по совершенствованию действующего законодательства.

Задачи исследования:

1) изучить теоретические аспекты правового регулирования изъятия земель для государственных нужд, в том числе:

2) исследовать процедуру изъятия земельных участков для государственных нужд;

3) порядок возмещения стоимости за изымаемый участок и расположенное на нем недвижимое имущество, в том числе:

4) разработать предложения по совершенствованию законодательства в части исследования.

Объектом диссертационного исследования являются «общественные отношения», возникающие в связи с изъятием недвижимого имущества для государственных нужд.

Предмет диссертационного исследования - законодательные нормы, регулирующие изъятие недвижимого имущества для государственных нужд.

Методы и методологические основы проведения исследования.

Методологической основой исследования является материалистическая теория познания, положения диалектического метода, а также использование общенаучных и специальных методов научного исследования: аналогии, анализа, сравнения, синтеза, логики, исторического, сравнительно-правового, статистического и других методов.

Обоснование научной новизны

С момента обретения Казахстаном своей независимости и суверенитета в Республике наблюдается интенсивное и динамичное развитие земельного законодательства, адаптированного к рыночным условиям. В этот период развития земельных отношений, были изданы следующие земельные законодательные актами: «О земельной реформе», «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», «О приватизации и разгосударствлении», «Об особенностях приватизации имущества государственных сельскохозяйственных предприятий», Указ Президента, имеющий силу закона «О земле»; Закон Республики Казахстан «О земле»; Земельный Кодекс Республики Казахстан. В названных законодательных актах значительное место занимают вопросы реализации и защиты земельных прав субъектов земельных правоотношений.

За годы независимости приняты и другие законодательные акты, направленные на реализацию и защиту земельных прав: «Указ Президента Республики Казахстан от 9 марта 1994 года «О передаче части имущества совхозов в собственность директоров»», «Постановления Кабинета Министров Республики Казахстан от 24 февраля 1994 года «О продаже государственных сельскохозяйственных предприятий в частную собственность граждан»», «Постановления Кабинета Министров Республики Казахстан от 10 июня 1994 года «Об утверждении Порядка уступки права на земельную долю (пай) при приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий»» и др.

Вместе с тем анализ преемственности норм казахстанского законодательства в части изъятия земельного участка у собственника и права землепользования у землепользователя показал, что содержание института изъятия земли и механизма реализации рассматриваемых норм существенно изменилось. В

этой связи возникла необходимость системного анализа развития института «изъятия для государственных нужд земельного участка и

находящегося на нем недвижимого имущества у собственника» и «права землепользования у землепользователя» и выявления проблем в целях дальнейшего совершенствования законодательства.

Положения, выносимые на защиту

Неоправданно увеличенное количество «исключительных случаев изъятия земельных участков у собственников и права землепользования у землепользователей, закрепленных в п.2 ст.84 Земельного Кодекса РК», является отражением не столько государственных и общественных, а скорее всего частных интересов, что приводит к ущемлению прав и законных интересов граждан Казахстана, юридических лиц посредством изъятия земельных участков, «якобы» для государственных нужд. При этом нарушается принцип социальной справедливости, а перечень исключительных случаев вступает в противоречие с п.5 данной статьи.

Следует внести коррективы в п.п.1, 2 и название статьи 84 ЗК РК:

«Статья 84. Принципы и основания принудительного отчуждения земельного участка для социально значимых целей

1. Принципами принудительного отчуждения земельного участка для социально значимых целей являются: гласность; прозрачность процедуры изъятия; равноценное возмещение имущества и полное возмещение всех убытков; недопустимость изъятия в коммерческих целях, не для удовлетворения социально значимых и негосударственных интересов; ограничение изъятия объемом, необходимым для удовлетворения социальных или государственных нужд.

Земельный участок может быть принудительно отчужден для социально значимых целей в исключительных случаях при условии равноценного возмещения имущества с согласия собственника или негосударственного землепользователя либо по решению суда.

1–1 Под исключительными случаями понимается отсутствие иного способа удовлетворения государственных нужд.

Предлагается внести дополнения в ст. 84 ЗК РК и ст.62 Закона РК «О государственном имуществе», где закреплены принципы и условия изъятия земельного участка у собственника и права землепользования у землепользователя, и закрепить обязательным условием предоставление государственными органами соответствующих документов в качестве доказательства отсутствия альтернативных вариантов размещения, строительства и реконструкции объектов, имеющих важное государственное значение.

2. Анализ правовых моделей зарубежной практики изъятия земли на примере стран ЕАЭС, ЕС и США показал, что некоторые механизмы изъятия земельных участков вполне применимы и в практике Республики Казахстан. В частности, предлагается ввести в законодательство Республики Казахстан ряд новелл, которые нашли свою апробацию в странах как дальнего, так и ближнего зарубежья:

- установить минимальные стандарты справедливой компенсации за изъятие земель для социально значимых целей по опыту США (не менее 125%



от рыночной стоимости отчуждаемого имущества в случае, когда земельные участки изымаются для строительства объектов государственной инфраструктуры, не менее 200% - если для целей экономического развития (например, для создания и функционирования специальных экономических зон) в интересах частного предпринимательства;

- предусмотреть адресную компенсацию, т. е. при изъятии земельных участков для целей экономического развития в интересах частного предпринимательства или развития государственно-частного партнерства, по опыту Российской Федерации равноценное возмещение будет выплачиваться заинтересованными организациями.

3. Немаловажным остается вопрос о дальнейшей судьбе недвижимых имуществ (жилые дома, кафе, магазины и т. д.) после их изъятия для государственных нужд.

Дальнейшая судьба недвижимых имуществ, в том числе и строительных материалов после их отчуждения и государственной регистрации в пользу государства Законодателем не регламентировано, что осталось вне правового поля. Соответственно все строения, включая недвижимые имущества, находящиеся на отчужденных земельных участках, относятся к строительному мусору и уничтожаются без их дальнейшего применения. Перечень использования строительных материалов обширен и пригодные строительные материалы можно использовать в качестве строительства социальных объектов, при этом, не расходуя на это дополнительные бюджетные средства.

Предлагается дополнить ч.1 ст. 96 Закона «О государственном имуществе», пунктом 7) недвижимые и иные имущества изъятые в соответствии со статьей 65 настоящего Закона.

Апробация и внедрение результатов.

Диссертация подготовлена на кафедре специальных юридических дисциплин, Институт послевузовского образования, Академии правоохранительных органов при Генеральной прокуратуре Республики Казахстан, где проведено ее рецензирование и обсуждение. Основные положения и выводы изложены в опубликованных научных работах по теме диссертации и раскрыты в сообщениях на научно-практических и научных конференциях.

# 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИЗЪЯТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД

## 1.1 Становление и развитие законодательства Республики Казахстан об изъятии земельных участков для государственных нужд

«Казахское ханство – первое независимое, самостоятельное государство казахской народности, казахского народа. Казахское ханство имело территорию и границы. Ханы Казахского ханства не только руководствовались обычным правом казахов, но и стремились систематизировать и кодифицировать их в виде «Қасым ханның қасқа жолы» («Светлый путь хана Касыма»), «Есім ханның ескі жолы» («Исконный путь хана Есима»), «Жеті Жарғы» («Семь установлений») и иных документов, ставших памятниками права» [5].

«Первое упоминание об институте отчуждения земель для общественных интересов появилось во второй половине 1810 года в «Приказе прокуратуры о подготовке нового Кодекса для входа в маршал» от 30 июля 1767 года» [6, с.106-111].

«В середине XIX века регулирование института изъятия земель подвергалось некоторым изменениям. Положения были повержены дополнением некоторых норм, в части разъяснения особенностей процедуры изъятия земли. Например, в Своде Законов Российской Империи (СЗРИ) особо подчеркивалось, что принудительное изъятие недвижимого имущества, когда это необходимо для какой-либо государственной или общественной пользы, допускается не иначе, как за «справедливое и приличное вознаграждение» (гл. 6. ст. 575)» [6, с.106-111].

«Декрет «О земле» заложил правовые основы оборота земли в советский период нашей истории» [7, с.224-230]. «Именно этим документом, как отмечает А. М. Турубинер, по сути, была проведена национализация всех природных ресурсов, в том числе всех земель в стране» [8, с.10].

«Впервые упоминание об изъятии земель у землепользователей встречается в Положении от 14 февраля 1919 г. «О социалистическом землеустройстве и о мерах перехода к социалистическому земледелию»» [9]. «Позднее более подробные правила об изъятии земель были сформулированы в Законе о трудовом землепользовании от 22 мая 1922 г.» [10] «Эти правила воспроизведены в Земельном Кодексе РСФСР 1922 года, который, на тот момент, действовал на территории Казахской ССР (КАССР)» [11].

«В период с 1920 по 1936 гг. в КАССР было принято более 14 местных нормативных актов» [12, с.22].

«Среди принятых наиболее важным было «Положение об изъятии земель для государственных или общественных надобностей» (1929 г.). Он устанавливал процедуру, основания и условия изъятия земель для государственных или общественных надобностей. Данное положение не распространялось на земли, «а) находящимся в ведении общесоюзных и

объединенных народных комиссариатов СССР в случае недостижения изымающими народными комиссариатами РСФСР соглашения с ними на передачу земли; б) находящимся в пользовании по концессионным договорам»» [13].

«На территории всего Советского союза вопросы изъятия земель регулировались Основами земельного законодательства Союза ССР и союзных республик, утвержденными Законом от 13 декабря 1968 года» [14]. «В статье 16 был расписан порядок изъятия земель для государственных или общественных нужд» [14].

«Основанием для изъятия было постановление Совета Министров союзной республики или Совета Министров автономной республики либо решение исполнительного комитета соответствующего Совета депутатов трудящихся». «Была установлена норма об ограничении изъятия земель»: «только в случаях особой необходимости изымались участки из земель сельскохозяйственного назначения, из земель, имеющих культурное либо научное значение, а особо ценные земли (орошаемые и осушенные земли, пашня, земли занятые многолетними плодовыми насаждениями и виноградниками, лесами 1 группы, защитными лесами и т.д.) могли изыматься лишь «в исключительных случаях и только по постановлению Совета Министров союзной республики»». «Заинтересованные в изъятии организации обязаны были «до начала проектных работ предварительно согласовать с землепользователями и органами, осуществляющими государственный контроль за использованием земель, место расположения объекта и примерные размеры намечаемой к изъятию площади»» [14].

«Интересным правилом было то, что изъятие участков из земель, находящихся в пользовании колхозов, могло производиться «только с согласия общих собраний членов колхозов или собраний уполномоченных», а из государственных земель – «по согласованию с землепользователями и соответствующими министерствами и ведомствами Союза ССР или союзных республик»» [14].

«Аналогичные нормы содержались в принятом на основе указанных Основ Земельном кодексе КазССР 1971 года» [15]. «Земельный кодекс Казахской ССР регулировал земельные отношения до 1990 года» [16].

«Следующим кодифицированным правовым актом был Земельный кодекс Казахской ССР от 16 ноября 1990 г., в котором содержалась Глава IV «Прекращение права владения и права пользования землей»» [17, с.310-429].

«При отсутствии в данный период в Казахстане частной собственности на землю изъятие земель как процедура являлась административным актом и выкупа земельного участка не существовало, что существенно упрощало процедуру – без включения в данный процесс органов правосудия. В ст.24 ЗК КазССР «Основания прекращения права владения и права пользования землей» были перечислены как добровольные основания прекращения этих прав, так и принудительные» [17, с.310-429].

«Изъятию земель для государственных или общественных нужд была посвящена специальная Глава V «Изъятие земель для государственных или общественных нужд». Согласно ст.28 ЗК КазССР такое изъятие было основано на решении соответствующего Совета народных депутатов по согласованию с заинтересованными лицами. В случае спора решение Совета народных депутатов об изъятии земельного участка могло быть обжаловано в суд. В ЗК КазССР в статье 29 был сохранен запрет на изъятие особо ценных продуктивных земель, а также земель, занятых особо охраняемыми природными и историко-культурными объектами. По ЗК КазССР 1990 года в Главе XXVIII «Возмещение убытков землевладельцам и землепользователям» предусматривалось возмещение убытков при изъятии земель землевладельцам и землепользователям, которое производилось заинтересованными организациями» [17, с.310-429].

«В Главе XXIX «Возмещение потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства» было предусмотрено возмещение потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства государству» [17, с.310-429].

«Изъятие земель было предусмотрено и некоторыми промежуточными нормативными правовыми актами, например «Законом Казахской ССР «О земельной реформе в Казахской ССР» от 28 июня 1991 года». «В частности, здесь была предусмотрена статья 12 «Изъятие земель, зачисленных в специальный земельный фонд». Данный фонд как раз-таки формировался из изъятых земельных фонда участков» [18].

«Принятие Конституции Республики Казахстан 30 августа 1995 года внесло конструктивные поправки в земельное законодательство Казахстана, так как ввела частную собственность на землю. Появились земельные участки, которые изъять посредством обычных административных процедур было невозможно, здесь потребовался новый рыночный механизм изъятия – выкуп» [3]. «Указ Президента Республики Казахстан, имеющий силу закона, «О земле» от 22 декабря 1995 года уже предусматривал выкуп» [19]. «Статья 60 «Основания прекращения права частной собственности на земельный участок или права землепользования» Указа «О земле» уже отличалось от аналогичной статьи в старом Земельном кодексе КазССР» [19].

«Здесь уже разделяются добровольные и принудительные основания прекращения прав на земли. Появилось новое основание прекращения права на землю – обращение взыскания на земельный участок или на право землепользования по обязательствам собственника или землепользователя. Сама статья об изъятии земельных участков для государственных и общественных нужд (ст.63 Указа) также подверглась изменениям. Вместо указания на общественные нужды последовало «государственные надобности». Был предусмотрен выкуп, обусловленный введением частной собственности на землю. Основанием стали служить генеральные планы городов и иных поселений схемы зонирования территорий. Была установлена процедура – предупреждение собственника земельного участка или негосударственного

землепользователя не позднее чем за год до предстоящего выкупа участка в форме письменного уведомления. В ст.65 Указа были закреплены права собственника или землепользователя земельного участка, подлежащего выкупу для государственных надобностей» [19].

«В Указе в ст.67 предусмотрено оспаривание своих прав в судебном порядке. Иск предъявляется по истечении 1 года, но не позднее 2-х лет с момента вручения уведомления, если иные сроки не установлены законом. В Указе нет запрета на изъятие особо ценных земель, что является негативной тенденцией (ст.69). Детально закреплены случаи изъятия земель при нарушении земельного законодательства РК: при неиспользовании по назначению в течение трех и более лет (ст.71), при нарушении законодательства (ст.72). Эти два случая изъятия земельных участков у собственников и землепользователей производятся в судебном порядке по иску уполномоченного органа. Сохраняется письменное уведомление не менее чем за год до предъявления иска. Новеллой являлась ст.74 Указа «Конфискация», сто обусловлено введением частной собственности. Она осуществляется как мера наказания за уголовные или административное правонарушения» [19].

«Новый Закон «О земле» от 24 января 2001 года сохранил ряд положений, закрепленных в Указе Президента Республики Казахстан, имеющем силу закона, «О земле» от 22 декабря 1995 года и содержал новеллы. В Законе РК «О земле» от 24 января 2001 года основания изъятия земель сконструированы были более удачно. Все основания прекращения права собственности, права землепользования, которые происходят путем изъятия - как принудительного действия были расположены в п.2 ст.63 Закона о земле, а п.1 называет основания прекращения права собственности, права землепользования, которые происходят по воле самого субъекта» [20].

«В ст.63 Закона «Основания прекращения права частной собственности на земельный участок или права землепользования» указано новое основание - изъятие у собственника или землепользователя земельного участка, подвергшегося радиоактивному загрязнению, с предоставлением равнозначного земельного участка. В статье 66 «Изъятие (выкуп) земельного участка для государственных надобностей» Закона были включены основания изъятия» [20].

«В Законе «О земле» более подробно расписана статья 77 «Конфискация». С введением земли в экономический оборот земельные отношения стали регулироваться не только земельным, но и гражданским законодательством» [21, с.379].

«В настоящее время правовому регулированию изъятия земель посвящена глава 9 Земельного кодекса от 20.06.2003 года» [22].

«В Земельном кодексе РК от 20 июня 2003 года появилось определение изъятия (п.1 ст.12). Земельный кодекс РК конкретизирует, дополняет и изменяет некоторые положения предыдущего Закона РК «О земле»» [4].

«Достаточно традиционный институт изъятия земель – правовое явление, которое в независимом Казахстане еще не подвергалось комплексному

исследованию с позиции земельно-правовой науки, а проблем, возникающих в связи с изъятием, в настоящее время достаточно» [23].

«В Республике Казахстан до принятия Закона о «О государственном имуществе» неоднозначность судебной практики привела к необходимости принятия нормативного постановления Верховным судом РК, датированного 25 декабря 2006 года, и посвящено оно исключительно вопросам изъятия земельных участков для государственных нужд» [24].

Все проблемы, которые были и остаются актуальными на сегодняшний день, для Казахстана, на протяжении всей истории независимости нашей республики привели к необходимости урегулирования этих всех вопросов на законодательном уровне. И, в частности, произошло это с принятием закона «О государственном имуществе» [24], который был принят 1 марта 2011 года. Параллельно с принятием данного закона, были внесены необходимые поправки в Земельный кодекс [4] и в Гражданский кодекс РК [25].

Необходимо отметить, что в связи с данной законотворческой деятельностью, произошло серьезное изменение, серьезный пересмотр вопросов государственного регулирования изъятия земельных участков для государственных нужд. Очень позитивным является то, что это изменение было направлено, главным образом, на защиту интересов частных собственников, на урегулирование норм таким образом, чтобы не создавались предпосылки для их неоднозначного, двоякого толкования, и, в целом, то регулирование, которое сегодня сложилось, оно является достаточно совершенным.

Вместе с тем, конечно же, не свободны соответствующие нормы от критики, что подтверждает уже новейшая судебная практика, новейшая практика работы органов прокуратуры.

Таким образом, можно сделать вывод о существенном изменении содержания института изъятия земли и механизма реализации рассматриваемых норм.

На первом этапе (1917 - август 1995 гг.) механизм реализации правовых норм, регулирующих изъятие земли, характеризуется наличием исключительно императивных норм; регулированием преимущественно нормами земельного законодательства; использованием административно-властных методов перераспределения земель внутри государственного сектора в условиях исключительной собственности государства на землю.

На втором этапе (сентябрь 1995 г. - по настоящее время) механизм реализации правовых норм, регулирующих изъятие земли, характеризуется наличием не только императивных норм, но и диспозитивных; регулированием нормами земельного и гражданского законодательства; использованием наряду с административно-властными методами перераспределения земель гражданско-правовых методов в условиях государственной и частной собственности на землю.

## 1.2 Правовое регулирование вопросов изъятия земельных участков для государственных нужд

«Закон о государственном имуществе определяет правовой режим государственного имущества, правовые основы управления государственным имуществом, правовые основания приобретения и прекращения прав на государственное имущество (глава 6)» [24].

«Изъятие земельных участков для государственных нужд осуществляется на основании Постановления, которое издает либо Правительство, либо местные исполнительные органы».

Данное постановление включает в себя: цель и основания принудительного отчуждения для государственных нужд, местоположение, площадь, кадастровый номер земельного участка, собственник имущества или негосударственный землепользователь, дата принудительного отчуждения, но не ранее 3-х месяцев с даты опубликования данного Постановления, местонахождение собственника или негосударственного землепользователя для проведения согласительных процедур.

«Согласно статье 63 Закона о государственном имуществе после вынесения Постановления, оно должно быть в течение 3-х рабочих дней опубликовано в республиканских и местных СМИ, интернет-портал местного исполнительного органа. Если Постановление опубликовано не в срок, то данный факт является грубейшим нарушением в соответствии со статьей 84 Земельного кодекса. В данном случае любой собственник, указанный в данном Постановлении, может обратиться в суд с иском о признании данного Постановления незаконным, так как опубликование Постановления является самым важным элементом обеспечения открытости и доступности самой процедуры изъятия земельного участка для государственных нужд. Сроки местные исполнительные органы обязаны соблюдать» [24].

«Например, имел место случай, когда в конкретном регионе при изъятии земельного участка для государственных нужд, акимат опубликовал Постановление в течение 6–7 рабочих дней. По данному факту предпринимателем была подана жалоба в уполномоченный орган и иск в суд» [26].

«После того, как Постановление опубликовано, местный исполнительный орган обязан не позднее 3-х календарных дней, направить уведомление о принудительном отчуждении земельного участка или иного недвижимого имущества собственнику по почте с обязательным получением уведомления о вручении соответствующего уведомления» [26].

Необходимо отметить, что местные исполнительные органы допускают следующие ошибки. А именно, приглашают собственника земельного участка либо негосударственного землепользователя в акимат, либо в отдел земельных отношений, либо в отдел архитектуры или ЖКХ и вручают ему уведомление. Естественно, они полагаются на юридическую неграмотность большинства населения.

В некоторых регионах имеют место такие факты, когда могут пригласить предпринимателей и ночью в опорный пункт, могут оказывать давление, организуют «обходы» с участием акима либо зам. акима, в ходе которых вручают уведомления о принудительном отчуждении земельного участка или иного недвижимого имущества для государственных нужд.

По всем вышеназванным случаям собственник земельного участка либо негосударственный землепользователь имеет полное право отказаться от получения соответствующего уведомления.

По нашему мнению, данные факты необходимо пресекать незамедлительно и привлекать таких государственных служащих к ответственности.

Далее, после получения собственником либо негосударственным землепользователем уведомления согласно статье 63 Закона о государственном имуществе, по почте, данное уведомление регистрируется как юридическое притязание в органах регистрации недвижимого имущества (Госкорпорация «Правительство для граждан»).

В данном случае юридическое притязание не является ограничением в праве собственника продать данный земельный участок третьему лицу.

«Далее – собственнику или негосударственному землепользователю для ознакомления с уведомлением, а также для предоставления правоустанавливающих и идентификационных документов на земельный участок или иное недвижимое имущество предоставляется не менее 15 календарных дней со дня получения уведомления. Эта новая поправка, для того чтобы местные исполнительные органы получили полную информацию о земельном участке, который подлежит изъятию» [24].

Здесь имеют место следующие проблемы. Многие граждане не отдают свои правоустанавливающие документы, также иногда собственников сложно найти. В таких случаях, если собственник земельного участка, со дня получения уведомления, в течение 15 календарных дней не направляет соответствующие копии правоустанавливающих и идентификационных документов, уполномоченный орган запрашивает их в регистрирующем органе, а также в других государственных органах.

Со дня получения копий правоустанавливающих и идентификационных документов, в течение одного месяца, местный исполнительный орган обеспечивает проведение оценки.

Ранее, до внесения последних поправок, после получения собственником уведомления, проводилась независимая оценка имущества. Теперь же независимая оценка проводится в течение одного месяца с момента получения местным исполнительным органом копии правоустанавливающих и идентификационных документов.

По результатам оценки стоимости изымаемого земельного участка и расположенного на нем недвижимого имущества, в течение 10 рабочих дней готовит проект договора об отчуждении земельного участка для



государственных нужд и направляет его собственнику, или негосударственному землепользователю по почте.

Ранее проект договора выкупа земельного участка и расположенного на нем недвижимого имущества прилагался к уведомлению, которое направлялось в течение 3-х календарных дней после опубликованного в течение 3-х рабочих дней Постановления.

По мнению Б. Базарбек, «данный факт являлся грубым нарушением законодательства, так как местный исполнительный орган не имел возможности приложить сразу к уведомлению договор выкупа земельного участка и расположенного на нем недвижимого имущества, так как на момент направления уведомления не была произведена его оценка. В таком договоре не была указана стоимость, по которой земельный участок и расположенное на нем недвижимое имущество подлежит изъятию для государственных нужд» [27].

После получения договора выкупа по почте, собственник земельного участка или негосударственный землепользователь, со дня получения договора об отчуждении земельного участка, в течение 20 календарных дней, в письменной форме выражает либо свое согласие, либо не согласие с проектом полученного договора выкупа земельного участка. Собственник подает соответствующее заявление в местный исполнительный орган о том, что он согласен с суммой, указанной в договоре. В течение одного месяца с момента получения согласия собственника местный исполнительный орган предоставляет проект договора на утверждение. Далее – собственник получает компенсацию.

В случае недостижения соглашения с собственником, по истечении трех месяцев с момента письменного уведомления от собственника о несогласии, но не позднее срока даты принудительного изъятия, местный исполнительный орган вправе обратиться с иском в суд о принудительном изъятии земельного участка. Ранее 3-х месяцев местный исполнительный орган не может подать иск в суд.

Могут быть проведены согласительные процедуры в целях достижения компромисса по стоимости. Здесь главное, чтобы собственник своевременно заявил о необходимости проведения согласительных процедур. Если компромисса не достигнуто, то дальнейшие действия уже проводятся в судебном порядке.

Остановимся более подробно на согласительных процедурах.

Собственник или негосударственный землепользователь с момента получения письменного уведомления о принудительном отчуждении земельного участка в течение 15 календарных дней вправе инициировать согласительные процедуры.

«Собственник или негосударственный землепользователь с момента получения проекта договора об отчуждении земельного участка, может внести соответствующие предложения по проекту договора в течение 20 календарных дней. Данной нормы ранее не было. С ее помощью правомочия собственника

были повышены. Местный исполнительный орган в течение одного месяца обязан рассмотреть эти предложения собственника. Предложения могут быть в части состава отчуждаемого имущества, по размеру убытков, по стоимости возмещения, по содержанию возмещения» [24].

Также одним из важных компонентов поправок, на наш взгляд, является правомочие собственника инициировать проведение дополнительной оценки.

Очень многими НПА и, в первую очередь, законами, гарантировано соблюдение интересов и прав собственников и владельцев земельных участков при изъятии их для государственных и общественных нужд.

Самое первое – это статья 17 Декларации прав человека [28], к которой Казахстан присоединился одним из первых, в 1991 году.

Второе — это п. 3 ст. 26 Конституции Республики Казахстан [3].

При определенных обстоятельствах у государства возникает необходимость изъятия земельных участков у их собственников.

«Судья Верховного суда РК В. Борисов, курирующий вопросы применения судами законодательства, связанного с изъятием земельных участков для государственных нужд, считает, что «в настоящее время уже сложилась достаточная законодательная база для единообразного решения этих вопросов»» [29].

«Судья Верховного Суда Ж.Кашкинбаева отмечает, что «право собственности является одним из фундаментальных отраслей как национальной, так и зарубежных правовых систем»» [30].

«В свое время английский философ Джон Локк определял защиту индивидуальной собственности как основную функцию политического общества. Большинство стран разработало необходимые законы по защите собственности, в том числе в сфере земельно-имущественных отношений» [30].

«Конституцией РК закреплено, что никто не может быть лишен своего имущества, иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд в исключительных случаях, предусмотренных законом, может быть произведено при условии равноценного его возмещения».

«Согласно Конституции РК, принудительное отчуждение имущества для госнужд допускается в исключительных случаях, - с равноценным возмещением потерь. Так, если у человека изымают земельный участок для госнужд, то государство должно ему взамен предоставить либо равноценный участок, либо равноценную денежную компенсацию или жилую (коммерческую) недвижимость».

Данная норма массово нарушается акиматами [31].

«Зачастую размер компенсации за изъятые земельные участки для госнужд ощутимо ниже рыночной стоимости участка. Например, недавно в поселке Рудник в городе Сатпаев у населения стали изымать земельные участки, при этом размер компенсации, предложенный акиматом, не превышал: 2–4 млн тенге. Де-факто, вместо 2–4 млн тенге равноценный размер компенсации должен был быть около 8 млн тенге. У людей же изымали

земельный участки, на которых были построены полноценные, капитальные кирпичные дома, а не хрущевки или деревянные строения» [31].

«В 2019 году, в феврале был проблемный случай в Туркестане. Все дома в Туркестане построены из саманного кирпича (кирпича из глины и соломы). Согласно строительным нормам, дома построенные из такого строительного материала не должны быть приняты в эксплуатацию. И, соответственно, такие дома опасны для проживания. Дело в том, что южный регион, в том числе город Туркестан, относится к сейсмоопасной зоне, которая подвержена землетрясению более 7-ми баллов. Получается, что в случае землетрясения, наводнения, селевых потоков велика вероятность, что саманные дома будут разрушены. Таким образом, как только жители таких саманных домов получили уведомления о том, что их земельные участки будут изыматься для госнужд, они потребовали от акимата компенсировать им не только стоимость земельного участка, но и цену строений. А с суммой компенсации, которую им предложил акимат, они не согласны. Было и так, что акиматы ставили ультиматумы тем, кто отказывался от предложенной по выплате компенсации при изъятии у них земель для госнужд. Со стороны местных органов власти в адрес людей звучали фразы: «Если ты сейчас не подпишешь договор выкупа земельного участка, то ты не получишь ни деньги, ни землю». Также были случаи, когда людям, которые отказывались от предложенной компенсации за землю сотрудники акимата угрожали, что этих людей уволят с госслужбы или угрожали тем, что они не получают зарплату. Эти ультиматумы, конечно, затрагивали тех собственников земель, которые работали на госслужбе, в госучреждении» [31].

«Согласно действующему Закону о государственном имуществе, существует порядок изъятия земель для государственных нужд, который должен исполняться. Сначала Правительство либо акимат должен вынести Постановление об изъятии земельного участка. После в течение трех рабочих дней это постановление должно быть опубликовано в СМИ: республиканских и местных. После в течение трех календарных дней это постановление должно быть направлено каждому собственнику земельного участка, это своего рода уведомление, что участок будет изыматься для госнужд. Уведомление должно направляться собственником участков по почте» [24].

«Но в Петропавловске нарушили эту схему уведомления. Сотрудники акимата вызывали собственников земель в отдел земельных отношений при акимате, также их в час ночи вызывали в опорный пункт полиции и говорили, что их участки будут изыматься, вручали уведомления. Предприниматели заявляли о своих правах, о том, что уведомления они должны получать по почте. Но в отделе земельных отношений акимата Петропавловска закрывали глаза на требование закона. Как выяснилось, акимат не высылал уведомления по почте, чтобы ускорить процесс изъятия земель» [31].

По всем вышеуказанным случаям налицо нарушение прав собственников и владельцев недвижимого имущества при его изъятии для государственных нужд. По каждому такому факту уполномоченным органом были приняты меры

реагирования и решения проблемных вопросов собственников жилья. По некоторым фактам до сих пор ведутся разбирательства.

Для полноценной защиты земельных прав собственника (землепользователя), как отмечает О. И. Крассов нужны четыре обязательных условия, соблюдаемых одновременно: в основе изъятия только решение суда; цель – направленность на удовлетворение государственных нужд; момент возмещения – до фактического изъятия; равноценность и справедливость возмещения [32, с. 543].

«Некоторые авторы выделяют основные моменты, которые должны быть учтены в земельном законодательстве: перечень государственных нужд должен быть исчерпывающим, без возможности расширения этого перечня посредством принятия новых или изменения существующих законодательных актов; следует уточнить характер международных обязательств, в силу которых принудительно отчуждается земельный участок; законодательно предусмотреть понятия «аварийное жилье», «ветхое жилье»; необходимо предусмотреть и ужесточить порядок и сроки изменения генеральных планов населенных пунктов, а также характер и содержание государственных, региональных программ и инвестиционных проектов, обеспечивающих государственные интересы и достижение общественно значимых целей; необходимо однозначно определить государственный орган, на основании решения которого подлежит принудительному отчуждению земельный участок для дальнейшего предоставления в целях строительства; необходимо законодательно закрепить законодательное определение понятия «равноценный земельный участок», которое содержало бы требования к местоположению, размерам, плодородию, целевому назначению, соотношению и взаимосвязью с объектами недвижимости, наличию инфраструктуры и другим параметрам, определяющим функционально-целевое значение, рыночную стоимость земельного участка; необходимо законодательное закрепление правового статуса собственника, как основного, определяющего субъекта отношений изъятия, наделив его правом требования доказательств наличия государственной нужды и неизбежности изъятия как способа обеспечения публичного интереса; следует законодательно закрепить несправедливость компенсации, несогласие собственника с ее размером как основания приостановления изъятия; необходимо сделать волеизъявление собственника основным условием запуска механизма изъятия» [33].

Статья 85 Земельного кодекса является отсылочной и закладывает основы процессуальной процедуры изъятия земельного участка и права землепользования для государственных нужд. Более подробно алгоритм изъятия расписан в Главе 6 Закона о государственном имуществе.

В самой статье 85 Земельного кодекса указано три важных момента:

- 1) обязательность письменного уведомления о принудительном отчуждении в установленные сроки и установленном порядке;
- 2) государство имеет преимущественное право покупки земельного участка с момента получения собственником или землепользователем

уведомления; факт прекращения права собственности у собственника земельного участка и права землепользования у негосударственного землепользователя должен быть зарегистрирован в государственных органах.

В ст.86 Земельного кодекса закреплены права собственника или негосударственного землепользователя при принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд.

Даже с момента получения уведомления о начале принудительного отчуждения земельного участка для государственных нужд и до государственной регистрации права государственной собственности на земельный участок или прекращения права землепользования они имеют право использовать земельный участок и иное недвижимое имущество, финансировать мероприятия по их использованию, но затраты и убытки, связанные с продвижением новых проектов, остаются на риске самих собственников или негосударственных землепользователей.

Однако на практике происходит далеко не так. В случае если земельный участок попал на территорию, изымаемую для государственных нужд, действия собственника полностью «парализуются», так как он не имеет возможности получить разрешение на проектирование, строительство и реконструкцию объектов на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности. Более того, ситуация усугубляется тем, что при реализации проектов социальной сферы (строительство школ, дорог, больниц и т. д.), администраторами программ являются государственные органы, финансируемые из государственного бюджета. То есть «судьба» земельных участков, попавших под изъятие для государственных нужд, напрямую зависит от наличия финансовых средств в бюджете для реализации той или иной государственной программы. С учетом постоянной корректировки бюджета, а тем более в условиях экономического кризиса, карантина из-за коронавируса реализация многих государственных программ затягивается на неопределенный срок (это может длиться годами). Таким образом, собственники земельных участков/землепользователи становятся «заложниками» решения об изъятии земель в целях государственных нужд без возможности реализации своих имущественных прав на землю.

Кроме того, в таких случаях есть риск попасть под статью 92 Земельного Кодекса о принудительном изъятии.

В земельной практике Алматы имели место случаи, когда, несмотря на имеющееся постановление об изъятии земельного участка под государственные нужды, собственник земельного участка получал предписание от уполномоченного органа (земельная инспекция) о его неосвоении и ему приходилось в судебном порядке доказывать факт того, что использовать его по назначению он не имел возможности.

Также согласно ст.86 Земельного кодекса собственник или негосударственный землепользователь имеют право на то, чтобы государство выкупило бы у них невостребованную часть земельных участков, оставшиеся у них, но которые невозможно использовать.

87 статья является отсылочной к главе 6 Закона о государственном имуществе. В ней идет речь о возмещении стоимости земельного участка при его принудительном отчуждении для государственных нужд.

Глава 6 Закона о государственном имуществе расписывает размер, формы платежа и сроки выплаты суммы за земельный участок при его принудительном отчуждении для государственных нужд.

В ст.88 расписаны сроки судебной процедуры: при несогласии с решением государственных органов собственники или землепользователи имеют «право обратиться в суд с иском о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд» «по истечении трех месяцев с момента получения собственником земельного участка или негосударственным землепользователем уведомления о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд». Крайний и последний срок для предъявления иска – но не позднее момента осуществления принудительного отчуждения. Также в статье указан срок рассмотрения такого рода дел – 1 месяц со дня окончания подготовки дела к судебному разбирательству.

Зачастую государственные органы обладают не только «полной свободой» действий в вопросах изъятия земли и имеют действенную судебную поддержку в защите своих решений, как показывает казахстанский опыт.

К примеру, 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» в п.13 обязывает суды при разрешении споров об определении размера денежной компенсации решать все вопросы возмещения собственнику убытков, причиненных прекращением права собственности в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных нужд, оценивать имущество исходя из его рыночной цены, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 67 Закона о государственном имуществе [34].

Между тем, как отмечают авторы аналитической справки Института законодательства РК «в деле № 2–83/15 от 09 января 2015 года рыночная стоимость земельного участка, согласно отчету, об оценке составила 3 604 878 тенге. Вместе с тем по договору купли-продажи земельный участок приобретен ответчиком за 100 000 тенге. Судебным решением стоимость земельного участка установлена в размере 100 000 тенге [35].

При подобных судебных решениях, когда компенсационная стоимость за изъятый земельный участок намного ниже его рыночной стоимости не соответствует требованию статьи 84 Земельного кодекса, так как невозможно говорить о равноценном возмещении отчуждения земельного участка. В целях исключения обхода требований пункта 1 статьи 84 Земельного кодекса, которая основана на конституционной норме, полагаем необходимым уточнить требования к определению стоимости земельного участка» [35]. Судебные органы должны стоять на пути защиты прав и законных интересов земельных собственников.

Таким образом, до настоящего времени вещное право на землю, предусмотренное Земельным Кодексом, не реализуется в полной мере. На практике по-прежнему доминирует административный ресурс без учета экономической составляющей процесса. Такой подход вынуждает собственников и землепользователей пытаться всяческими путями избежать аналогичных ситуаций, что также порождает различные формы коррупционных взаимоотношений между уполномоченными государственными органами и землепользователями.

Также, нами установлено, что правовое регулирование вопросов изъятия земельных участков для государственных нужд осуществляется в рамках Главы 6 Закона РК «О государственном имуществе».

### 1.3 Зарубежный правовой опыт в области изъятия земли и защиты прав на землю собственников и землепользователей

«Изъятие земельного участка для нужд государства и общественности является обязательным в законодательстве многих государств. Поэтому отмена прав собственности с учетом потребностей государства и общественности в некоторых зарубежных странах называется «принудительным изъятием имущества»» [36].

«В австралийском законодательстве «концепция принудительного изъятия» описывается следующим образом: «изъятие государственным органом или институтом с целью проведения общественных работ (строительства) земли или имущества, находящихся в частной собственности, признается принудительным изъятием»» [36].

«В национальных конституциях и законах почти всех государств понятие принудительного изъятия имущества используется вместе с выражением «для общественного пользования», «в общественных целях», «с учетом интересов государства и общественности». В некоторых юрисдикциях, если значение этих выражений четко указано в законе, в других либо допускаются двусмысленности, либо вообще не упоминается определение этих понятий» [36].

«Законодательство некоторых государств, касающееся концепции государственной и общественной потребности, руководствуется следующим: для транспортных целей - дороги, мосты, каналы, магистрали, порты, аэропорты и т. д.; общественные здания - школы, библиотеки, больницы, фабрики, религиозные учреждения, коммунальные дома; коммунальные услуги - водоснабжение (водоотведение), канализация, электричество, газ, связь, орошение, дренаж, резервуары, свалка; общественные зоны, игровые площадки, сады, спортивные сооружения, кладбища; цели в обороне» [37].

Опыт Китайской народной республики изучен по источнику [38].

Опыт Кении – [39].

Опыт Германии – [40].

«Основными участниками процесса изъятия являются истец (поглощение), владелец земельного участка, местные государственные органы, орган с высоким уровнем резидентства, уполномоченный на изъятие, оценочный комитет и, в конечном счете, суд. Процесс отзыва считается начатым с момента подачи заявителем заявления. Заявление первоначально подается в орган местного самоуправления, в то время как орган местного самоуправления подает в орган по наложению ареста с добавлением своего искового заявления» [40].

«Первоначальный контракт на этапе вывода считается очень важным. Орган по изъятию проверяет предварительные условия и представляет оценку соответствующей комиссии. Оценка имущества проводится опытными оценщиками. Официальный процесс отзыва считается начатым, когда стороны вызываются на судебный процесс или слушание. Тот факт, что заявление об отзыве в соответствии с законодательством не подано, но тот факт, что стороны вызваны на слушание, принимается как начало отзыва, указывает на то, насколько важен этап слушания. На данном этапе отношения приобретают массовый характер. Потому что на этом этапе начало процесса будет опубликовано в местных изданиях и внесено в земельную книгу. Наиболее важной частью процесса является фаза компенсации. Потому что оценка и компенсация должны поддерживать баланс между правообладателем, то есть материальным состоянием землевладельца, и степенью важности общественной потребности, а также ее влиянием на экономику. Если сумма компенсации меньше реальной стоимости передаваемого имущества, это будет оценено как несправедливость на уровне страны. Тот факт, что сумма компенсации, превышающая имущество в других отношениях, не поддерживается как общественная потребность, приводит к тому, что эти отношения «терпят неудачу»» [40].

«Согласно немецкому законодательству, компенсация должна включать: рыночную стоимость имущества; другие убытки, понесенные в результате изъятия. Также необходимо предусмотреть увеличение цены рассматриваемого объекта недвижимости. Существуют также следующие виды компенсации: денежная форма; форма собственности; другие права» [40].

Американский опыт изучен по источникам [41, 42, 43].

«В Америке, когда земельный участок изымается для нужд государства и общественности, часто возникает множество споров, связанных именно с компенсацией. Чтобы преодолеть эти проблемы, стоит усовершенствовать наше национальное законодательство, изучив, как такое же отношение регулируется в законодательстве развитых стран, например в Америке. Пятая поправка к Конституции гласит, что «частная собственность не может использоваться для общественного пользования без справедливой компенсации». Справедливая компенсация означает, что «имущество не может быть конфисковано до тех пор, пока стороне, чье имущество изъято (т. е. физическому или юридическому лицу, обладающему правами собственности), не будет предоставлена взамен полная и адекватная компенсация за него»» [43].



«Права собственности относятся к теоретическому и юридическому владению ресурсами и тому, как эти ресурсы могут быть использованы. Термин «права собственности» используется в контексте земли и зданий, на ней расположенных. Соответственно «справедливая компенсация» означает компенсацию за землю и за строения, построенные на этой земле, а также за деревья, кустарники, и другие насаждения, посаженные на этой земле» [43].

Изучение правовой практики зарубежных стран показало следующее.

Во-первых, во всех изученных правовых порядках практикуется изъятие государством земли. В этих целях каждая страна регламентирует основания, порядок и условия такого изъятия законодательно, а в некоторых странах закрепляется на конституционном уровне. Общим для всех стран является основание такого изъятия. Это «публичные нужды», «публичные работы», «общественные нужды». Разница в том, что в содержание понимания данного понятия вкладываются разные смыслы. На уровне специального закона происходит закрепление понятия публичных нужд, причем в них определяются общие основания изъятия, например планы градостроения, строительство социально значимых объектов, обороны и безопасности, здравоохранения, образования и т. п.

Следует отметить, что помимо «особых» оснований изъятия государством земли все страны единодушны в законодательном закреплении принципа «справедливой компенсации».

«В развитых странах «справедливая компенсация за изъятие частных земельных участков включает три компонента: рыночную цену земельного участка; сумму всех убытков и упущенной выгоды частного собственника; субъективную «надбавку» к стоимости (своего рода моральная компенсация)» [43].

Для Республики Казахстан, на наш взгляд, эта практика внесла бы хорошие корректировки в процесс изъятия земли для государственных нужд. Зачастую государственные органы обладают не только «полной свободой» действий в вопросах изъятия земли и имеют действенную судебную поддержку в защите своих решений, как показывает казахстанский опыт.

Анализ судебных решений показывает, что лишь в немногих случаях компенсация за изъятый земельный участок соответствует его рыночной стоимости, большинство судебных решений не соответствует требованию статьи 84 Земельного кодекса?

Полагаем, что нормы Земельного кодекса и Закона о государственном имуществе должны быть пересмотрены в пользу установления «справедливой компенсации». При этом должны быть выработаны минимальные стандарты справедливой компенсации за изъятие земель для социально значимых целей, например, по опыту США (не менее 125% от рыночной стоимости отчуждаемого имущества в случае, когда земельные участки изымаются для строительства объектов государственной инфраструктуры, не менее 200% - если для целей экономического развития (например, для создания и функционирования специальных экономических зон) в интересах частного

предпринимательства. Судебные органы должны стоять на пути защиты прав и законных интересов земельных собственников.

Заслуживает внимания и опыт Российской Федерации в отношении соучастия в возмещении компенсационных выплат тех частных лиц, в чьих интересах изымаются земельные участки, разумеется, для осуществления планов государства по публичным мероприятиям (строительство социально значимых объектов, объектов особого государственного значения). В ч.13 ст.56.10 Земельного кодекса РФ содержится норма о том, что если в результате изъятия земельные участки будут передаваться в собственность частным лицам, то именно они будут компенсировать стоимость земли бывшим собственникам. Поэтому предлагается предусмотреть адресную компенсацию, т. е. при изъятии земельных участков для целей экономического развития в интересах частного предпринимательства или развития государственно-частного партнерства, по опыту Российской Федерации, равноценное возмещение будет выплачиваться заинтересованными организациями.

Таким образом, нами рассмотрен зарубежный правовой опыт в области изъятия земли и защиты прав на землю собственников и землепользователей, и отметили, что для Республики Казахстан эта практика внесла бы хорошие корректировки в процесс изъятия земли для государственных нужд, в части внедрения минимальных стандартов справедливой компенсации за изъятие земель для социально значимых целей. Кроме того, по опыту Российской Федерации, на наш взгляд, можно внедрить в отечественную практику соучастие в возмещении компенсационных выплат тех частных лиц, в чьих интересах изымаются земельные участки, разумеется, для осуществления планов государства по публичным мероприятиям (строительство социально значимых объектов, объектов особого государственного значения).

Данные моменты отражены в Положениях, выносимых на защиту

## 2. ПОРЯДОК ВОЗМЕЩЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗА ИЗЫМАЕМЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И ЗА РАСПОЛОЖЕННОЕ НА НЕМ ИМУЩЕСТВО

### 2.1 Развитие законодательных норм, регулирующих порядок определения цены за земельный участок

Одним из актуальных вопросов является вопрос о порядке возмещения стоимости за изымаемый земельный участок и за расположенное на нем недвижимое имущество. Регулируется этот вопрос, в основном, 67 статьей Закона о государственном имуществе. Несколько аспектов применяется гражданско-правового регулирования.

Рассмотрим, каким образом, до внесения последних изменений в законодательство, определялась компенсация именно за земельный участок, то есть пока без учета расположенной на нем недвижимости. Здесь общее правило гласило следующее.

До внесения последних изменений в законодательство, стоимость земельного участка, отчуждаемого для государственных нужд, приобретенного собственником у государства, определялась в размере суммы, уплаченной государству. То есть, в отношении стоимости земельного участка, Закон не предусматривал в качестве общего правила компенсацию рыночной стоимости такого земельного участка. Напротив, закон вставал на позицию в пользу государства и устанавливал, что ту сумму, которую частный собственник или государственный землепользователь заплатил в свое время за соответствующий земельный участок, она же подлежит ему к возврату в качестве компенсации. Исключения из этого правила касались земельных участков, предоставленных под ИЖС, во – первых, во – вторых, земельные участки, предоставленные под ведение личных подсобных хозяйств и при этом занятые индивидуальными жилищными домами, то есть, и в первом, и во втором случае речь шла о привязке к жилищу. В этом случае закон устанавливал, что цена таких земельных участков устанавливается в размере стоимости, но эта стоимость не должна превышать стоимость рыночную. То есть вроде бы закон «вставал» на позиции частных собственников и негосударственных землепользователей, предусмотрев, что цена за изымаемый земельный участок будет соответствовать рыночной стоимости, но здесь же законодатель делал исключение, устанавливая, что если земельный участок был приобретен на основании гражданско-правовой сделки либо на основании решения суда, что очень часто, а порой, и в большинстве случаев, встречается на практике, то цена уже не будет привязана к рыночной, а будет определяться на основании условий соответствующей гражданско-правовой сделки, или на основании цены, указанной в соответствующем решении суда. Более того, закон устанавливал, что если гражданско-правовым договором или решением суда цена вообще не определена, цена не указана, то стоимость земельного участка определялась по его кадастровой оценочной стоимости.

Данные Правила являлись наиболее серьезной практической проблемой, в том числе проблемой, связанной с конституционностью соответствующих положений, которые предусматривают равноценное возмещение в случае изъятия любого имущества, как земельных участков, так и прочей недвижимости, и, естественно, государственные органы, и общественность, постоянно к этому вопросу возвращались.

В частности, в тот момент, предлагалось соответствующую норму пересмотреть, причем пересмотреть ее достаточно просто, установив, что в любых случаях изъятия земельных участков, цена за изымаемый земельный участок определяется исходя из рыночной стоимости такого земельного участка. Механизмы определения рыночной стоимости известны, они содержатся в законе об оценке, детально регламентированы.

Кандидат юридических наук, Нестерова Е.В. отметила, что на тот момент многие государственные органы выступили противниками пересмотра данной нормы, полагая, что соответствующее установление может создать неблагоприятную почву для коррупционных нарушений, а также для не совсем адекватного расходования бюджетных средств, когда выделяемых государством бюджетных средств на изъятие земельных участков фактически оказывается недостаточно для выкупа всей запланированной территории, когда встречаются в практике необоснованно завышенные компенсации, когда в результате вынесения соответствующих решений эта практика, по сути, узаконивается [44].

Другим способом решения соответствующей проблемы было предложено введение института индексации, то есть цена сделки, которая была изначально определена за изымаемым земельным участком, должна была индексироваться на момент соответствующего изъятия.

Данный вопрос тоже остался дискуссионным, потому что, на тот момент, отсутствовали какие-либо строгие механизмы, позволяющие проводить такую индексацию, во всяком случае, было понятно, что если индексация будет привязана исключительно к изменению курса казахстанского тенге по отношению к иностранной валюте, то этого было бы явно недостаточно, так как такая индексация не смогла бы учесть изменения цен на земельные участки, на недвижимость, которые произошли за последние годы.

В частности, если собственник земельного участка приобрел его в 1996 году за сумму, эквивалентную 4 тысячам долларов США, а на момент изъятия, стоимость на него составляла порядка 40 000 тысяч долларов, то вряд ли справедливым было бы выплатить такому собственнику стоимость, указанную в гражданско-правовой сделке, за которую он этот земельный участок приобрел, и обвинять его в том, что он эти денежные средства берет «ниоткуда». В данном случае должен был работать конституционный принцип о недопустимости прекращения права собственности и допущения этого, в исключительных случаях, при условии равноценной компенсации. Здесь необходимо было исходить из того, достаточно ли будет собственнику соответствующая сумма для того, чтобы приобрести другой аналогичный

земельный участок. И вот этот вопрос должен был быть главным, а не сумма сделки, заключенная несколько лет назад и, тем более, не кадастровая стоимость, которая всегда априори ниже, чем реальная рыночная стоимость изымаемого земельного участка.

Далее рассмотрим, как определялась стоимость и размер компенсации за изымаемое недвижимое имущество, то есть те объекты, которые тесно связаны и непосредственно находятся на изымаемом земельном участке. Прежде всего, здесь речь шла не только о строениях, но и о многолетних насаждениях, которые были приравнены к недвижимому имуществу по нашему законодательству.

В отличие от правового регулирования изъятия земельного участка, изъятие недвижимости, прекращение права собственности на недвижимость в связи с изъятием земли, регулировалось и сейчас регулируется гражданским законодательством, в первую очередь, а только потом, в субсидиарном порядке, иными законодательными актами. То есть здесь действует приоритет гражданского законодательства, в отличие от регулирования земельных отношений, которые в силу положений первой статьи ГК РК регулируются специальным земельным законодательством и, лишь субсидиарно, дополнительно, к ним применяется законодательство гражданское.

Определение стоимости изымаемой недвижимости законодательно, совершенно справедливо, привязано к рыночной стоимости такой недвижимости. Во-первых, это прямо следует из положений статьи 255 ГК РК, которая вслед за Конституцией обязывает государство предоставить собственнику либо равноценное имущество взамен изымаемого, либо возместить, компенсировать его стоимость и возместить все убытки, вызванные соответствующим изъятием.

Более детально эти вопросы регулируются в законе о государственном имуществе, который прямо устанавливает, что цена за изымаемую недвижимость должна определяться исходя из стоимости данной недвижимости и не превышать его рыночную стоимость.

По моему мнению, вот такая достаточно сложная конструкция нормы способна породить на практике неоднозначное толкование и создать иллюзию, что стоимость может быть ниже рыночной. На самом деле стоимость должна всегда соответствовать рыночной, а рыночная стоимость определяется механизмом, установленным законодательством об оценочной деятельности, но, соответствующая норма закона о государственном имуществе, на тот момент, не была скорректирована. В ней не было четко указано, что стоимость недвижимого имущества компенсируется по его рыночной стоимости.

Рыночная стоимость определяется независимым оценщиком. Далее отсылка на законодательство об оценочной деятельности [45, 46], которая регламентирует соответствующий лицензируемый вид деятельности, предъявляет определенные требования к соответствующим оценщикам и устанавливает подзаконное регулирование соответствующей деятельности. В частности, данный вид оценки осуществляется в соответствии со стандартом

оценки, который называется «Оценка отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд». Соответствующий стандарт был утвержден Правительством РК 12 февраля 2013 года [47].

Согласно этому стандарту, оценщик использовал стандартный, сравнительный и доходный подходы к оценке земельного участка и иного недвижимого имущества, которое изымалось в связи с изъятием земли. Оценщик самостоятельно определял в рамках каждого из нижеперечисленных подходов к оценке с учетом объема и достоверности для использования того или иного метода рыночной информации.

Соответствующий стандарт утратил силу в соответствии с постановлением Правительства РК от 18 июня 2015 года № 459 [48].

В 2019 году в нормы действующего законодательства были внесены долгожданные изменения, существенные поправки, некоторые нормы были дополнены, и в рамках этого до сих пор работа проводится.

Вопросы изъятия земельных участков для государственных нужд являются самыми важными и актуальными в сфере земельных отношений, так как социальный вопрос, вопрос, который затрагивает напрямую имущественные права простых граждан, предпринимателей, и, зачастую, действующая регламентация норм и требований Земельного кодекса, Закона о государственном имуществе, не совсем отражало и гарантировало те или иные права граждан при изъятии земельных участков для государственных нужд. Зачастую, в разных регионах, при изъятии земельных участков, возникали конфликтные ситуации, и, в большей степени, здесь важную роль играют нормы действующего законодательства. Все общественные отношения в сфере организации изъятия земельных участков, определения компенсации, возмещения убытков, предоставление равноценного земельного участка, все детали согласительных процедур, все детали независимой оценки, они регламентированы ни земельным кодексом, а законом о государственном имуществе.

Как уже было отмечено выше, долгое время среди экспертов, научных деятелей, недовольство вызывали ряд норм закона о государственном имуществе, в частности это касалось компенсации. Одним из самых актуальных вопросов в части компенсации была регламентация статьи 67 Закона о государственном имуществе, которая четко регламентировала до недавних пор размер компенсации тех граждан, которые приобрели земельный участок на основе гражданско-правовой сделки.

К сожалению, простые граждане оказались в заложниках тех или иных норм и условий, которые закреплены в конкретных нормах статьи 67 пункта 1,2 закона о государственном имуществе, когда эти нормы регламентировали, что если лицо приобретало земельный участок на основе гражданско-правовой сделки, то есть договора, купли продажи и иных договоров, то сумма компенсации определялась исходя из той суммы, которая была указана в договоре купли-продажи. Этот факт, зачастую, создавал очень большие

сложности на практике. Большинство граждан приобретали земельные участки много лет назад, и они оказались в «заложенниках» норм пункта 1,2 статьи 67 закона о государственном имуществе. На практике местные исполнительные органы при осуществлении изъятия земельных участков для государственных нужд напрямую ссылались на эти нормы, изымали земельные участки, выдавали компенсации в пределах только той суммы, которая была указана напрямую в договоре. Естественно, было понятно, что местные исполнительные органы, в частности отдел земельных отношений, выйти за пределы договора не могли, так как в противном случае они бы нарушили закон и данный факт рассматривался бы как коррупционный подход к возмещению. При этом они понимали, что землепользователь получал не равноценное возмещение потерь.

Основная логика Конституции выглядит таким образом, чтобы землепользователь при изъятии земельного участка, если это изъятие неминуемо, должен был получить равноценное возмещение.

Международная практика показывает разные подходы. В таких странах, как Голландия, Бельгия, Франция, применяется такое выражение как «справедливая цена при изъятии земельного участка для государственных нужд». В этих странах основания изъятия земельного участка для государственных нужд очень сужены.

Таким образом, отечественные требования статьи 84 Земельного кодекса предусматривают ряд оснований, и эти основания еще были дополнены - для обеспечения пастбищными угодиями населения в сельских населенных пунктах, а также для предоставления земельных участков под ИЖС. Напротив, за рубежом, используются только такие основания, как реализация генерального плана при градостроительном планировании населенного пункта и для расширения зоны лесов национальных парков, национального лесного фонда, водного фонда и т. д. Других оснований не применяется. По нашему мнению, нам необходимо «двигаться» именно в этом направлении.

## 2.2 Основные требования по равноценному возмещению за изымаемый земельный участок

Согласно поправкам, внесенным в 2019 году, сама логика возмещения компенсации при изъятии земельных участков для государственных нужд, выглядит иначе.

Основополагающим моментом в этих поправках является изменение основных требований по равноценному возмещению за изымаемый земельный участок. Одним из нововведений этого закона является понятийный аппарат, который внесен в статью 62-1 Закона о государственном имуществе.

По нашему мнению, равноценное возмещение – это такое возмещение, при котором цена на изымаемый земельный участок и находящееся на нем недвижимое имущество должна быть не ниже рыночной стоимости на момент изъятия для государственных нужд.

Однако практика показывает, что даже такая регламентация недостаточна для того, чтобы избежать сложностей при толковании этой нормы. Поэтому в действующую редакцию Закона о государственном имуществе были внесены соответствующие поправки в части способа равноценного возмещения, для лучшего понимания участвующими в процессе изъятия сторонами на практике пределов, то есть как можно возмещать убытки, затраты, которые были понесены собственником земли.

Существуют следующие способы равноценного возмещения:

1) предоставление иного земельного участка или недвижимого имущества

При изъятии земельного участка лицо может получить либо компенсацию в денежной форме, либо равноценный земельный участок. А если следовать закону об индивидуальном жилищном строительстве [49], то тогда можно получить равноценное жилье. Цель настоящего Закона — создание правовой базы регулирования взаимоотношений между государством, местными исполнительными органами и гражданами Республики Казахстан, выступающими застройщиками (собственниками) индивидуальных жилых домов, для реализации конституционного права на жилище [50].

Так, например, в некоторых населенных пунктах при изъятии земельных участков вследствие отсутствия в земельном фонде свободных земель, местные исполнительные органы практикуют предоставление жилья. По программе переселения проектируются, строятся коттеджные городки, и соответственно выдают земельные участки. Готовое жилье, может быть, в виде готовой квартиры в жилых комплексах, построенных по государственной программе, в рамках изъятия земельных участков для государственных нужд, либо может быть готовый дом. Естественно, собственник земельного участка, при выдаче ему готового жилья, должен получить дом, или квартиру по квадратуре не меньше квадратуры изымаемого жилья.

В жилом фонде местных исполнительных органов для этих целей есть квартиры стандартных площадей (минимальная площадь 48 кв м), а у человека изъяли жилье, например, площадью 38 кв м. В этом случае естественно понятно, что возмещаемая площадь превышает изымаемую площадь, и в этом случае собственник не возмещает государству за превышающую площадь. Если же собственник получает по площади жилье меньше, то недостающая часть из местного бюджета возмещается собственнику.

Таким образом, данный формат направлен на то, чтобы собственник, у которого изымается земельный участок и расположенное на нем недвижимое имущество, был доволен. Данный процесс контролируется соответствующими государственными органами.

2) возмещение рыночной стоимости отчуждаемого земельного участка или иного недвижимого имущества, то есть здесь идет речь о денежной форме компенсации



Данный способ зависит от бюджета. Если в бюджете заложены данные расходы, тогда будет произведено изъятие, если нет, то земельные участки не могут быть изъяты.

Зачастую, когда мы изучаем постановления местных исполнительных органов, они указывают самый крайний срок принудительного отчуждения земельного участка. Например, сейчас 2023 год, а в постановлении может быть указан крайний срок – 2027, то есть ближайшие 5 лет. Это вполне законно, так как этот процесс связан с расходами бюджета, так как местный исполнительный орган не может изъять земельный участок без выдачи собственнику компенсации.

Согласно Закону о государственном имуществе, запрещается выдача компенсации и равноценного возмещения в рассрочку. Компенсация либо равноценное возмещение делается единовременно. Если это денежная компенсация, то одним платежом, в национальной валюте, без каких-либо условий, связанных с рассрочкой либо с мораторием на выплату.

В случае, если граждане не получили денежную компенсацию в течение заданного периода, после заключения договора выкупа земельного участка, либо после вступления в законную силу решения суда о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд, в этом случае граждане могут обратиться в уполномоченный орган, в частности Агентство Республики Казахстан по делам государственной службы, Агентство Республики Казахстан по противодействию коррупции, а также в органы прокуратуры по факту нарушения норм и требований Закона о государственном имуществе в части выдачи равноценного возмещения с установленный законом срок.

Судья Верховного суда РК В. Борисов отмечает: «Очевидно, что если земельный участок изымается для строительства из средств бюджета, то акимату следует заблаговременно предусмотреть средства в бюджете не только для выплаты компенсации, но и для приобретения собственнику в соответствующем районе благоустроенного жилья. Этот вопрос особо актуален для тех собственников, у которых небольшие по размеру жилая площадь домостроения и земельный участок. Для них денежная компенсация не решит проблему приобретения другого жилища, они могут попросту остаться на улице, что недопустимо» [29].

Перейдем к вопросу о равноценном земельном участке.

Зачастую местными исполнительными органами применяется при изъятии только один способ. Если человек соглашается с предложенной компенсацией, в этом случае подписывается договор и данная сумма компенсации выплачивается единовременно.

Если же человек не согласен с предложенной компенсацией, с ним не достигнуто соглашение по цене, то на него подается иск в суд о принудительном отчуждении земли.

По этому порядку до сих пор земельные участки изымались.

Необходимо признать, что данный порядок ущемлял граждан, так как у них теоретически было право получить равноценный земельный участок, а на

практике этого права граждане лишались, ввиду того что местные исполнительные органы были не подготовлены в части подготовки свободных земель для последующего их предоставления в качестве равноценных земельных участков. И до сих пор эта проблема, даже после подписания вышеуказанной поправки в Закон о государственном имуществе, существует. До сих пор, даже меняя нормы Закона о государственном имуществе, даже добавляя отдельные статьи, например статья 62–1 о выдаче равноценного земельного участка, не помогает в части предоставления равноценного земельного участка на практике.

Возникает резонный вопрос – почему?

Для того, чтобы обеспечить равноценный земельный участок, местные исполнительные органы за несколько лет должны провести зонирование территорий. Естественно, в пределах черты населенного пункта свободных земель нет. Для того, чтобы местным исполнительным органам выдать свободный земельный массив, прежде они должны у кого-то такой земельный массив изъять в связи с не освоением, и далее подготовить свободные массивы для последующего предоставления в качестве равноценной компенсации. Либо требуется корректировка генерального плана в части вхождения в черту населенного пункта новых земель. И из этих новых земель местные исполнительные органы должны подготовить земли для обеспечения равноценными земельными участками. Но здесь опять весь процесс упирается в бюджет. Поэтому, зачастую местные исполнительные органы прибегают именно к денежной компенсации.

В связи с этим, в статью 62–1 было внесено также равноценное возмещение в части месторасположения земельного участка, целевого назначения, площади земельного участка. То есть, если изымается земельный участок под ИЖС, в качестве равноценного земельного участка не может быть выдан земельный участок с целевым назначением – садоводство, в данном случае должен быть выдан участок именно под ИЖС. И наоборот. В противном случае налицо коррупционное нарушение.

Важное значение имеет и месторасположение участка. Города поделены на зоны (№1,2,3 и т. д.). Если у человека изымается земельный участок в зоне №4, то равноценным будет считаться земельный участок именно в зоне №4. Если у человека изымается земельный участок в зоне №4, а предлагают, как равноценный в зоне №7, то это будет считаться как нарушение требований законодательства. И наоборот. В противном случае налицо также коррупционное нарушение.

Аналогичная ситуация и по площади возмещения.

Важным условием выдачи равноценного земельного участка также является то, что оно осуществляется в порядке статьи 43 Земельного кодекса «Порядок предоставления земли под ИЖС». Гражданину, у которого изымается земля для государственных нужд, не требуется проходить весь этот порядок. Закон о государственном имуществе освобождает лицо от прохождения различных процедур, так как человек не впервые получает земельный участок, ему выдается равноценный земельный участок. Де-юре он получает этот участок

первично, де-факто – он получает его как равноценный земельный участок. Поэтому получение равноценного земельного участка осуществляется в порядке статьи 43 Земельного кодекса, за исключением тех процессуальных стадий, которые указаны в пункте 1, 2, 3, 4, 5. Если человек согласен с тем или иным участком, то здесь местный исполнительный орган в порядке статьи 43 пункта 1 подпункта б, выносит Постановление о предоставлении ему соответствующего права на земельный участок.

Важным условием получения равноценного земельного участка является то, что после того, как на земельный участок местный исполнительный орган выносит Постановление, он проводит землеустроительные работы. Использование земельного участка без установления границ, без проведения соответствующих землеустроительных работ, запрещено. В противном случае этот факт будет расценен как самовольное занятие земельного участка.

Поэтому каждый гражданин, который приобрел соответствующее право на земельный участок, на основе решения местного исполнительного органа, в порядке статьи 43 Земельного кодекса, 44-1 Земельного кодекса, обязан, если это первичное предоставление, вынести границы, осуществить выдел земельного участка в натуру, для того, чтобы землеустроители правильно провели землеустроительные работы, установили точки координат, поворотные углы на земельный участок, подготовили соответствующую землеустроительную документацию, ведомости поворотных точек, ведомости координат, подготовили землеустроительные схемы, планы земельного участка, план и масштаб 1:500, 1:1000 и т.д., подготовили рабочие чертежи по выносу границ, акты выноса границ, согласование со смежными землепользователями. После этого вся землеустроительная документация утверждается.

Ввиду того, что данный вид услуг является платным, то зачастую простым гражданам сложно оплатить данные услуги землеустроителей. В связи с чем в действующей поправке, которая была внесена и вступила в законную силу, в случае если лицо получает равноценный земельный участок, оно освобождается от оплаты землеустроительных работ. Это делается за счет бюджетных средств.

Далее перейдем к вопросу порядка определения размера возмещения. Размер возмещения определяется по рыночной стоимости земельного участка, отчуждаемого для государственных нужд, без учета убытков.

Самая проблемная статья, которая вызывала бурю негодования среди общественности, среди экспертного сообщества, многие граждане были заложниками именно этой статьи. Использовались такие формулировки, которые вводили в заблуждение, во-первых, местные исполнительные органы, департаменты, оценщиков, очень сложно было толковать те или иные нормы. Поэтому основной поправкой, которая была внесена в Закон о государственном имуществе, это поправка в статью 67. Вне зависимости от оснований возникновения права собственности на земельный участок или право землепользования, должен применяться единый подход, то есть оценка земельного участка по рыночной стоимости.

По нашему мнению, данная поправка действительно принята для защиты интересов простых граждан. Теперь самое главное задействовать те или иные механизмы обеспечения предоставления равноценной рыночной стоимости на земельный участок.

Однако возникает другая проблема. Проблема правильной трактовки рыночной стоимости.

Дело в том, что оценщиками осуществляются различные махинации при определении рыночной стоимости. Так, при проведении сравнительного метода, оценщики, зачастую, используют ложную информацию, преднамеренно ее создавая. Например, делают вброс ложных объявлений в разные интернет-порталы с несуществующими земельными участками, соответственно с неработающими телефонными номерами. В итоге получается, что объявления существуют, а люди дозвониться по ним не могут. Данные объявления выполняют другую роль. Они используются для создания ложной информации, искусственно завышенной или заниженной стоимости. Таким образом искажаются пределы рыночной стоимости.

В. Борисов поясняет, что существует единый Закон об оценочной деятельности, и в нем дано определение рыночной стоимости, которое в основном совпадает с утвержденными Европейскими стандартами оценки недвижимости: «Рыночная стоимость - это расчетная сумма, за которую имущество следует обменивать на дату оценки между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которой каждая сторона действовала компетентно, расчетливо и без принуждения» [29].

«Если оценщики будут правильно применять нормы законодательства, методики, правила и стандарты, то независимо от того, рассматривается ли спор судом общей юрисдикции или экономическим судом, рыночная стоимость одного и того же земельного участка должна быть одна и та же с незначительными оценочными погрешностями. Другое дело, что в зависимости от назначения земельного участка для индивидуального строительства или для размещения производственных объектов, его рыночная цена будет меняться в зависимости от изменений спроса и предложений на определенную категорию земли», - считает судья [29].

В мировой практике используются три основных подхода при проведении оценки - затратный, сравнительный и доходный. По результатам выполнения оценки с применением всех указанных подходов определяется рыночная стоимость, исходя из наиболее эффективного использования недвижимости.

«В соответствии с подпунктом 1) статьи 165 Земельного кодекса убытки, причиненные собственникам или землепользователям, подлежат возмещению в полном объеме в случаях: принудительного отчуждения земельного участка для государственных нужд, влекущего прекращение права собственности или землепользования. Согласно пункту 2 статьи 166 Земельного кодекса при определении размера компенсации в нее включаются» [51]:

- 1) стоимость земельного участка или права землепользования;

2) рыночная стоимость находящегося на участке недвижимого имущества, включая фруктовые деревья и многолетние насаждения;

3) стоимость затрат, связанных с освоением земельного участка, его эксплуатацией, проведением защитных мероприятий, повышением плодородия почвы, с учетом их инфляции;

4) все убытки, причиненные собственнику или землепользователю изъятием земельного участка на момент прекращения права собственности или землепользования, включая убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами;

5) упущенная выгода.

Указанные нормы корреспондируют с нормами пункта 4 статьи 67 Закона о государственном имуществе [24], согласно которому размер возмещения определяется в соответствии с пунктами 4 и 5 статьи 9 ГК [25], исходя из стоимости имущества и убытков в полном объеме, причиненных собственнику или негосударственному землепользователю в результате принудительного отчуждения земельного участка для государственных нужд и (или) вызванных досрочным прекращением исполнения собственником или негосударственным землепользователем обязательств перед третьими лицами.

Следует отметить, что здесь подразумевается полный состав убытков так, как они определены ГК РК в 9 статье [25], то есть состав этих убытков, следующий: реальный ущерб, то есть те фактические расходы, которые названные выше лица уже понесли либо понесут в будущем в связи с предстоящим изъятием. И во вторых, это упущенная выгода, то есть доходы, которые собственник, землепользователь или другие лица могли получить, но не получают в связи с изъятием земельного участка.

Наиболее распространенным примером определения такого рода убытков являются долгосрочные договоры аренды, которые заключены в отношении изымаемых земельных участков. Арендная плата, которая предусмотрена договором аренды, она, в общем то и представляет из себя один из примеров доказанной упущенной выгоды, которую собственник имеет полное право взыскивать в составе убытков.

Единственное, что необходимо учитывать, это бремя доказывания убытков, оно, согласно общим правилам гражданского права и гражданского процесса возлагается на лицо, чье право нарушено, то есть требуя размер определенных убытков, собственник либо негосударственный землепользователь должен, во-первых, доказать сам факт причинения ему таких убытков, наличие причинно-следственной связи между изъятием земельных участков, с одной стороны, и убытками, которые он понесет, с другой стороны, ну и собственно, состав этих убытков и их размер, то есть какие-либо предварительные, вероятные суммы, определенные приблизительно, в данном случае судом не могут приниматься во внимание. Это должны быть четко рассчитанные суммы, подтвержденные реальными допустимыми доказательствами.

Таким образом, в данной главе мы рассмотрели основные моменты порядка возмещения стоимости за изымаемый земельный участок и за расположенное на нем имущество. В частности, рассмотрели вопросы развития законодательных норм, регулирующих порядок определения цены за земельный участок, а также развитие законодательных норм, регулирующих порядок определения цены за имущество, находящееся на земельном участке (строения и многолетние насаждения). Также нами выделены основные требования по равноценному возмещению за изымаемый земельный участок и порядок возмещения убытков собственнику, землепользователю или другим лицам, чьи права нарушаются в связи с изъятием.

Кроме того, нами выделены основные требования по равноценному возмещению за изымаемый земельный участок. Представлена, на наш взгляд, наиболее верная трактовка понятия «равноценное возмещение». То есть это такое возмещение, при котором цена на изымаемый земельный участок и находящееся на нем недвижимое имущество должна быть не ниже рыночной стоимости на момент изъятия для государственных нужд. Отмечены способы равноценного возмещения, выявлены основные проблемы, возникающие на практике.

### 3 НАРУШЕНИЯ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТНИКОВ ПРИ ИХ ИЗЪЯТИИ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД

#### 3.1 Выявленные в ходе практической деятельности нарушения со стороны государственных органов и других заинтересованных лиц

В данном подразделе приведем примеры из практической деятельности. Рассмотрим период, когда границы города Алматы расширялись в связи с ростом населения, и необходимо было дальнейшее развитие инфраструктуры мегаполиса.

В ходе осуществления этой задачи добровольно и в судебном порядке выкупались земельные участки и находящиеся на нем недвижимые имущества собственников для государственных нужд.

##### 1. Оспаривание право собственности (акты ввода в эксплуатацию)

В рамках рассмотрения гражданских дел по исковым заявлениям Акимата г.Алматы в лице КГУ «Управление земельных отношении» (далее УЗО) об изъятии земельных участков для государственных нужд и возврате земельных участков согласно п.4 ст.23 Земельного кодекса Республики Казахстан [4], выявлены нарушения законности.

В соответствии со ст.84 «Земельного кодекса» Республики Казахстан [4], в ходе реализации Генерального плана г.Алматы в случае несогласия собственников земельных участков с предложенной суммой компенсации за отчуждаемые имущества, указанные земельные участки в судебном порядке путем подачи исковых заявлений в суд, принудительно изымаются для государственных нужд.

В соответствии с п.44-1 Закона Республика Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» от 16.07.2001 года, акт приемки объекта в эксплуатацию – это документ, подтверждающий завершение строительства объекта в соответствии с утвержденным проектом и государственными (межгосударственными) нормативами и полную готовность объекта к эксплуатации [52].

В соответствии с п.14 ст.68 Закона Республика Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» от 16.07.2001 года, утвержденный в установленном порядке акт приемки построенного объекта в эксплуатацию является основанием для регистрации прав на недвижимое имущество [52].

Истец в лице УЗО г.Алматы до подачи искового заявления в суд о принудительном изъятии земельного участка для государственных нужд, путем подачи запроса в КГУ «Управление городского планирования и урбанистики г.Алматы» проверяет на наличие и соответствие акта ввода в эксплуатацию недвижимых имуществ, отчуждаемых для государственных нужд, как того требует Закон Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» [52].

В случае несоответствия актов ввода недвижимого имущества в эксплуатацию с их регистрацией в КГУ «Управление городского планирования и урбанистики г.Алматы», должны обращаться в суд с исковым заявлением о признании их недействительными и отмены их регистрации в уполномоченных органах и лишь после этого предъявляют иски о принудительном отчуждении недвижимых имуществ для государственных нужд.

К примеру: по искам УЗО г.Алматы к Большбекову Н. К., к Мельникову В. П., к Рустамову Х. Д., к Алиеву Б. Р., к Тулепбергеновой Ж. И. и т. д. акты ввода в эксплуатацию признаны незаконными, и сумма компенсации по ним будет рассчитываться как за строительный материал.

Однако, данная работа уполномоченным органом проводится не по всем недвижимым имуществам.

Так, Наурызбайским районным судом г.Алматы 06.08.2019 года вынесено определение о принятии к производству и возбуждении гражданского дела по исковому заявлению УЗО г.Алматы к Ем А.Г. о принудительном отчуждении земельного участка и недвижимого имущества для государственных нужд.

Право собственности в НАО «Правительство для граждан» по г.Алматы на недвижимое имущество, принадлежащего ответчику, Ем.А.Г. зарегистрировано на основании акта государственной приемочной комиссии о приемке построенного объекта в эксплуатацию за № 115 от 25.01.2016 года.

Однако, указанный акт государственной приемочной комиссии не зарегистрирован в КГУ «Управление городского планирования и урбанистики г.Алматы» как того требует Закон Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» [52].

Истец в лице УЗО г.Алматы до подачи в суд искового заявления о принудительном отчуждении земельного участка и недвижимых имуществ для государственных нужд, имея на руках ответ КГУ «Управление городского планирования и урбанистики г.Алматы» от 28.05.2019 года за исх.01-04-5587 о том, что акт государственной приемочной комиссии о приемке построенного объекта в эксплуатацию за № 115 от 25.01.2016 года не зарегистрирован и является незаконной постройкой, по невыясненным обстоятельствам не приняли соответствующих мер по подаче искового заявления в суд о признании указанного акта ввода незаконным.

На запрос прокуратурой района в КГУ «Управления городского планирования и урбанистики г.Алматы» установлено, что зарегистрированный за №115 от 25.01.2016г. не выдавался ответчику Ем А.Г. и акт ввода в эксплуатацию выдан на совершенно на другой объект недвижимости, другому лицу, по иному адресу, в ином районе города (по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр.Акбулак, ул.Аханова, дом 50, принадлежащий Нургалиеву М.К.

Ответчик Ем А.Г. после выявления указанного письма в ходе судебного разбирательства, осознавая всю серьезность сложившейся ситуации и возможных последствиях, 12.09.2019 года обратился в филиал НАО «Правительство для граждан» Алмалинского района г.Алматы (ЦОН) для регистрации акта приемки объекта в эксплуатацию вышеуказанное недвижимое имущество, в



связи с внутренней перепланировкой жилого дома без изменения квадратуры жилой площади.

Данный акт ввода от 12.09.2019г. ответчиком предоставлен на судебное заседание и по ходатайству участвующего прокурора в целях проверки доводов ответчика Ем А.Г. о перепланировки жилого дома состоялся выездной судебный процесс. При выездном судебном заседании, ответчик Ем А.Г. не смог показать где он сделал перепланировку своего жилого дома.

Далее, представители УЗО г.Алматы понимая, что нарушение законности было выявлено и могут наступить последствия, 13.09.2019 года в суд подано заявление о изменении исковых требований за подписью сотрудника УЗО г.Алматы Кольбаева М., с дополнением пункта о признании акта государственной приемочной комиссии о приемке построенного объекта в эксплуатацию за №115 от 25.01.2016 года недействительным со ссылкой на письмо КГУ «Управления городского планирования и урбанистики г.Алматы» от 28.05.2019г..

На следующий день, т. е. 14.09.2019г. по невыясненным обстоятельствам за подписью представителя УЗО г.Алматы Мухамеджанова А. в суд поступило заявление об изменении исковых требований. В заявлении указано об отзыве требования и оставления без рассмотрения в части признания акта приемки построенного объекта в эксплуатацию. Изменение исковых требований основано на ответе КГУ «Управление городского планирования и урбанистики г.Алматы», о том, что 11.09.2019г. за №1393вп имущество принадлежащее Ем А.Г. введено в эксплуатацию самостоятельно. Однако, как выше указано, данный акт является актом ввода в эксплуатацию внутренней перепланировкой жилого дома без изменения квадратуры жилой площади.

В связи с чем суд был вынужден рассмотреть исковое заявление УЗО г.Алматы к Ем А.Г. о принудительном отчуждении земельного участка и недвижимого имущества для государственных нужд с выплатой компенсации как за полноценный законно введенный в эксплуатацию жилой дом в размере 234 177 670 тенге.

Апелляционным судом назначена судебно-товароведческая экспертиза.

Согласно заключению судебного эксперта дано заключение, что изъятое недвижимое имущество Ем А.Г. за 234 млн.тг. не соответствует действительности и с учетом незаконных актов ввода в эксплуатацию определена сумма компенсации за отчуждаемое имущество в размере 117 млн тенге.

Другой пример: Каримбакиева М. А. является собственником нежилого помещения в виде кафе (общей площадью 1021,9 кв.м.) и доли земельного участка, площадью 0,08 га.

Согласно постановлению акимата г.Алматы от 06.06.2019г. за №2/200-1704 земли, в границах которых расположен земельный участок Каримбакиевой М. подлежит изъятию для государственных нужд с целью строительства электрического транспорта.

Ранее на изымаемом земельном участке принадлежащий ответчику Каримбакиевой М. А. был возведен жилой дом площадью 663,8 кв.м. и введено в

эксплуатацию на основании акта приемочной комиссий за № 826 от 25.10.2016 года.

В 2018 году ответчик увеличила площадь застройки с 663,8 кв.м до 1021,9 кв.м., изменив конфигурацию и технические характеристики с жилого дома в нежилое помещение в виде коммерческого объекта кафе.

В настоящее время на земельном участке находится действующее кафе, площадью 1021,8 кв.м., о чем имеется заключение об изменениях технических характеристик объекта от 21.08.2019 года, где изменен кадастровый номер, получен новый технический паспорт от 21.08.2019 года.

Истцом установлено, что КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» архитектурно–планировочное здание, а также заключение по проекту строительства жилого дома по указанному адресу не выдавало.

Согласно ответу КГУ «Управление городского планирования и урбанистики г.Алматы», акт приемочной комиссии зарегистрированный за №826 от 25.10.2016г. выдан на совершенно другой объект недвижимости, другому лицу, по иному адресу, в ином районе города.

По данному факту истцом 04.11.2019г. подано исковое заявление в суд о признании акта приемочной комиссий недействительным и отмены ее регистрации в уполномоченных органах.

Решением суда от 25.12.2019 года иск УЗО г.Алматы к Каримбакиевой М. удовлетворен в полном объеме. Решение сторонами в апелляционном порядке не обжаловалось и вступило в законную силу.

Последовательно, истцом подано исковое заявление о принудительном отчуждении земельного участка и недвижимого имущества для государственных нужд, принадлежащего Каримбакиевой М. с отчетом об оценке имущества, изготовленный 11.05.2020 года оценочной компанией ТОО «Uma appraisal group», согласно которому рыночная стоимость земельного участка и возведенного на нем строения составляет 597 млн тенге.

Ответчик Каримбакиева М. иск признала в полном объеме.

Решением суда г.Алматы от 02.06.2020 года иск УЗО г.Алматы удовлетворен в полном объеме и имущество Каримбакиевой М. изъято для государственных нужд с выплатой компенсации в размере 597 млн тенге.

Однако, при изучении отчета об оценке не соответствует действительности, так как оценщик при составлении отчета об оценке имущества, несмотря на то, что имеется решение суда г.Алматы от 25.12.2019г. о признании акта ввода недействительным, посчитал нежилое помещение в виде кафе, как законно введенное в эксплуатацию полноценный объект, что подтверждается самим отчетом об оценке имущества и показаниями самого оценщика.

Со слов оценщика, при составлении им отчета об оценке от 11.05.2020 года в сумме 597 млн тенге, ни истец в лице УЗО г.Алматы ни ответчик Каримбакиева М. не уведомили его, что акт приемочной комиссии за №826 от 25.10.2016г. судом признан недействительным и отменена ее регистрация в уполномоченных органах.

В связи с чем оценщик в отчете об оценке имущества необоснованно и недостоверно высчитал оспариваемый объект как за полноценное введенное должным образом в эксплуатацию недвижимое коммерческое имущество.

Более того, в указанном исковом заявлении истца имеется ссылка на ст.236 ГПК РК, о том, что если на земельном участке жилое строение не является недвижимым имуществом, а является строительным материалом т.е движимым имуществом, государство не должно производить за него возмещение при его принудительном отчуждении для государственных нужд, указанное имущество должно считаться как строительный материал.

При указанных обстоятельствах возложение на государство обязанности по выплате денежной компенсации, размер которой определен на недостоверных доказательствах, противоречит требованиям законодательства и не отвечает критериям разумности, добросовестности и справедливости.

2. Необоснованные требования уполномоченного органа о принудительном изъятии земельных участков по кадастровой стоимости.

Согласно ст.67 Закона Республики Казахстан «О государственном имуществе», стоимость земельного участка, а также недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, отчуждаемого для государственных нужд, определяется в размере их рыночной стоимости независимо от оснований возникновения прав на земельный участок.

Статья 67 Закона Республики Казахстан «О государственном имуществе» с изменениями, внесенными Законом РК от 21.01.2019 № 217-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования) т. е. 31.01.2019 года [24].

Однако, УЗО г.Алматы невзирая на то, что ст.67 Закона вступило в законную силу еще в начале 2019 года, 09.12.2019 года подан иск к Борисовой Н. В. за подписью представителя по доверенности Кольбаева М. о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд, тем самым нарушая ее конституционные права.

В ходе судебного процесса было установлено, что ответчик Борисова Н. 12.12.2019 года подарила изымаемую недвижимость договором дарения несовершеннолетнему Тимонову Д. В.

Истец уточняет исковые требования за подписью представителя по доверенности Кольбаева М. заменяя ответчика на Тимонова Д. В. при этом, игнорируя возможность исправить допущенные нарушения законности, также просил изъять земельный участок согласно кадастровой стоимости.

Более того, согласно информационным порталам инициатором изменения ст.67 Закона, об изъятии земельных участков по их рыночной стоимости был сам Акимат г.Алматы.

Решением Наурызбайского районного суда г.Алматы от 11.08.2020 года иск УЗО г.Алматы к Тимонову Д., удовлетворен частично, земельный участок и недвижимое имущество изъято по рыночной стоимости.

3. Подача исков в суд о принудительном изъятии земельных участков для государственных нужд с нарушенными рекомендуемыми сроками отчета об оценке имущества

Уполномоченный орган после проведения всех соответствующих процедур по изъятию земельных участков для государственных нужд и проведения оценки по определению суммы компенсации за изымаемое имущество подают исковые заявления в суд о принудительном отчуждении по истечении более 6 месяцев.

К примеру постановлением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РК от 15.07.2020 года по иску УЗО г.Алматы к Ем Владиславу Григорьевичу достоверно установлено, что отчет об оценке объекта изготовленный по заказу УЗО г.Алматы ТОО «FinFlex» составлен 07.07.2018 года, тогда как уведомление об изъятии земельного участка вручено ответчику только 23.10.2018 года, что противоречит требованию п.3 ст.67 Закона «О государственном имуществе».

Кроме того, оценка была произведена 07.07.2018 года, а иск предъявлен 12.04.2019 года, который поступил в канцелярию суда 18.04.2019 года, то есть, по истечении шести месяцев в нарушение п.11 Требований к форме и содержанию отчета об оценке, утвержденных приказом Министра финансов Республики Казахстан № 501 от 3 мая 2018 года.

Согласно названным требованиям, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

В связи с чем, суды ссылаясь на рекомендуемый срок отчета об оценке недвижимого имущества, которое не должно превышать более шести месяцев, назначают по гражданским делам независимых экспертов и оценщиков, которые в свою очередь предоставляют суду отчеты об оценке имущества существенно превышающие суммы компенсации, предъявленные истцом в рамках исковых заявлении.

4. Необоснованные иски о возврате земельных участков в собственность государства

Согласно п.4 ст.23 Земельного кодекса Республики Казахстан [4] в частной собственности иностранцев, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц (негосударственных) могут находиться земельные участки для целей, указанных в п.3 ст.23, за исключением земель, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и лесоразведения.

5. Общеизвестно, что отчуждение является болезненным процессом, для тех, чьи интересы затронуты при отчуждении имущества для государственных нужд. В частности, собственников терзают сомнения в справедливом определении размера компенсации за отчуждаемое имущество и приобретении ими равноценного имущества взамен отчуждаемого.

Размеры компенсации определяются в соответствии со ст.67 Закона РК «О государственном имуществе».

В целях социальной справедливости законодателем предусмотрено, что компенсация за земельный участок, недвижимое или иное имущество определяется по рыночной стоимости на момент изъятия для государственных нужд.

Вопросы отчуждения имущества для государственных нужд урегулированы в ст.255 Гражданского кодекса РК.

Императивный характер регламентирован и в Нормативном постановлении Верховного Суда РК от 25 декабря 2006 года за № 8 «О некоторых вопросах применения судами законодательства о принудительном отчуждении земельных участков для государственных нужд» (далее - Постановление).

При возникновении противоречий в процессе отчуждения, вопросы, касающиеся размера компенсации, разрешаются с соблюдением требований ст.ст. 87, 88 Земельного кодекса РК, а также других норм, защищающих права собственника.

Определение рыночной стоимости земельного участка, недвижимого и иного имущества закреплены за оценщиками, имеющими соответствующие лицензии и познания в области оценочной деятельности.

Независимый оценщик определяет стоимость имущества с помощью трех методов подхода: сравнительного, затратного и доходного.

Методом доходного подхода является определение рыночной стоимости отчуждаемого объекта, основанного на установлении предполагаемых доходов от использования изымаемого имущества.

Затратный подход ориентирован на установление полного воспроизводства отчуждаемого объекта и его замены с учетом всех видов имеющегося износа.

Сравнительный подход осуществляется на принципе замещения и в подборе аналогичных объектов изымаемого имущества.

При определении стоимости, в случае если имущество не является объектом предпринимательской деятельности, доходный метод не применяется.

В частности, оценщики в процессе определения рыночной стоимости имущества применяют только методы сравнительного и затратного подходов, основанные на сопоставлении идентичных объектов-аналогов изымаемого имущества с учетом соответствующих корректировок.

Оценщик обязан учитывать рыночную стоимость отчуждаемого имущества на момент его изъятия для государственных нужд.

К сожалению, в правоприменительной практике выявлены независимые оценщики, использующие навыки специальных познаний в области оценочной деятельности в целях искусственного завышения сумм выплат компенсации собственникам за изымаемое имущество, тем самым, причиняя колоссальный ущерб государству.

Одним из примеров является решение суда г.Алматы от 22 мая 2019 года (дело №7585–18-00-2/5765) по иску Акимата г.Алматы к Пермановой К.Н., имущество которой изъято для государственных нужд, с определением суммы

компенсации в размере 871 291 374 тенге на основании заключения независимого оценщика ИП Хусаинов Б. Т.

Постановлением судебной коллегии Алматинского городского суда от 19 сентября 2019 год вышеуказанное решение изменено, сумма компенсации за изымаемое имущество снижено до 455 млн тенге.

Судебной коллегией установлено, что судом первой инстанции за основу необоснованно принято во внимание заключение оценщика – индивидуального предпринимателя Хусаинова Б. Т.

Оценщик, при составлении отчета об оценке недвижимого имущества, в целях искусственного завышения суммы компенсации, применил для изымаемого объекта в качестве сопоставимых (аналоговых) технически превосходящие как по наружным, так и по внутренним параметрам объекты.

Необходимо отметить, что применение в сравнительном подходе объекты, технически превосходящие изымаемое имущество, существенно в несколько раз увеличивают сумму компенсации.

«Безнаказанность порождает активное действие со стороны оценщиков и искусственное повышение рыночной стоимости имущества, что приобретает регулярный характер, и тому пример решение Наурызбайского районного суда г.Алматы от 02 июня 2020 года (дело №7585-20-00-2/443), по иску Акимата г.Алматы к Каримбакиевой М.А., где сумма компенсации за отчуждаемое имущество определена на основании заключения оценщика в размере 597 млн тенге».

Установлено, что отчет об оценке имущества изготовлен с нарушениями, а именно, оценщик умышленно не принял во внимание, что изымаемый объект не введен в эксплуатацию должным образом и имущество является самовольной постройкой.

«В соответствии с п.1 ст.244 Гражданского кодекса РК самовольной постройкой признается сооружение, возведенное без получения соответствующих разрешений уполномоченных органов» [25].

«В соответствии с Законом «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в РК» право собственности на вновь созданное недвижимое имущество возникает с момента его государственной регистрации» [52].

«В соответствии с п.2 ст.244 Гражданского кодекса РК лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё право собственности. Оно не вправе по своему усмотрению продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать иные сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим её лицом за свой счёт» [25].

Постановлением судебной коллегии Алматинского городского суда от 12 ноября 2020 года (дело №7599–20–00-2а/6817) вышеуказанное решение изменено, сумма компенсации снижена до 30 607 624 тенге, т. е. как за строительный материал.

Судебной коллегией установлено, что независимый оценщик допустил существенные нарушения при составлении отчета об оценке имущества, определив сумму компенсации как за объект, введенный в эксплуатацию.

«В соответствии со ст. 84 Земельного Кодекса РК [4], участок земли может быть отчужден для нужд государства в исключительном случае и при условии равноценного его возмещения, с согласия собственника либо по решению суда».

При определении рыночной стоимости имущества, независимые оценщики и судебные эксперты руководствуются следующими нормативными правовыми актами:

- Законом РК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» [46].
- Законом РК «О судебно-экспертной деятельности» [55].
- Нормативным постановлением Верховного Суда РК от 25 декабря 2006 года за N8 [34].

Согласно Земельному Кодексу РК размер, параметры, формы платежей и сроки их выплаты при отчуждении для государственных нужд определяются главой 6 Закона РК «О государственном имуществе» [24].

В соответствии с пунктом 11 Приказа Министра финансов РК от 03 мая 2018 года «Требования к форме и содержанию отчёта об оценке» срок рекомендуемого действия отчета об оценке составляет шесть месяцев от даты составления отчета до даты подачи искового заявления в суд или совершения сделки с собственником [56].

Кроме того, при определении рыночной стоимости имущества, в соответствии с п.3 ст.166 Земельного Кодекса РК, предусмотрено право на возмещение убытков в связи с принудительным изъятием.

В силу многогранности, возмещение затрат стало проявляться как основная и дополнительная мера ответственности.

Возмещение убытков в процессе изъятия имущества характеризуется возможностью восстановления нарушенного имущественного права граждан.

Независимый оценщик при расчете возможных убытков при отчуждении имущества, определяет лишь вероятную сумму, но не может определить точную сумму компенсации в процессе отчуждения.

Законодатель обязывает возмещать убытки собственнику при изъятии в независимости от вида отчуждаемого имущества.

В современном уголовном и административном законодательстве не предусмотрена ответственность оценщиков за допущенные ими существенные нарушения соответствующих требований и законности.

Определение рыночной стоимости отчуждаемого имущества правомочны проводить и эксперты, которые в отличие от оценщиков уведомляются об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

На основании обобщений и анализа судебной практики, периодически вносить изменения и дополнения в действующее законодательство с целью

приведения в соответствие норм потребностям нынешнего времени, в частности по делам рассматриваемой категории.

Резюмируя вышеизложенное, определение рыночной стоимости отчуждаемого имущества – это скрупулезный и многоаспектный вопрос.

### 3.2 Прочие вопросы изъятия земельных участков у частных собственников и негосударственных землепользователей

«Первый вопрос, на котором следует сконцентрировать внимание, это источники правового регулирования вопроса изъятия не используемых по назначению, не освоенных и используемых с нарушением законодательства земельных участков, их немного этих норм, они сконцентрированы в Земельном кодексе Республики Казахстан и, в частности, это три статьи 92, 93 и 94» [4].

«Следует отметить, что регламентация данного вопроса, равно как вопроса об изъятии земельных участков для государственных нужд, практически полностью выведена из-под действия гражданского законодательства Республики Казахстан. Это происходит ввиду того, что акты земельного законодательства, регулирующие имущественные отношения по владению, пользованию, и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними, имеет приоритет над гражданским законодательством, которое, как известно, к таким отношениям применяется лишь субсидиарно, однако, если на подлежащем изъятию земельном участке расположена недвижимость и этот земельный участок не используются или используются не по назначению, то к таким отношениям, как представляется, должен применяться в первоочередном порядке гражданский кодекс, во-первых 255 статья кодекса» [25], «регламентирующего порядок прекращения права собственности на недвижимое имущество в связи с изъятием земельного участка. Эта статья, в частности, императивно предусматривает необходимость полной рыночной компенсации всех потерь собственника такой недвижимости». «Во-вторых, если какие-либо строения на подлежащем изъятию земельном участке возведены без надлежащих разрешений или без учета целевого назначения такого земельного участка, то должна действовать так же статья 244 ГК РК» [25], «устанавливающая правовой режим самовольной постройки в Республике Казахстан».

«Возвращаясь к вопросу о нормах, специально регламентирующих вопросы изъятия неиспользуемых земельных участков и земельных участков, используемых с нарушением законодательства, в специальных нормах земельного кодекса следует отметить высокий уровень нестабильности данных правовых норм. Эта нестабильность заключается в том, что с момента принятия в Казахстане земельного кодекса, именно в эти нормы изменения вносились 5 раз 5 введёнными в действия законами».

Естественно, это не может не говорить об актуальности данной темы и о постоянном стремлении законодателя внести определенные коррективы в процесс изъятия неиспользуемых земельных участков. На тот момент времени актуальность темы была обусловлена еще и тем, что с первого января 2015 года



вступил в силу закон, который кардинально изменил основание и процедуру изъятия неиспользуемых земельных участков.

Как известно в Казахстане и земельный участок является особым объектом гражданского оборота, относясь к категории природных ресурсов он имеет свой особый правовой режим, который предусматривает множество ограничений в содержании право частной собственности и права землепользования.

К примеру, казахстанский законодатель стремится предотвращать концентрацию крупных земельных участков в руках одного лица или группы лиц, провозглашает презумпцию права государственной собственности на земельные участки, устанавливает нормы предоставления земельных участков (статья 50 Земельного кодекса). Помимо прочего, наше законодательство не разрешает просто владеть землей, даже если она находится в собственности частного лица, земельный участок должен использоваться, при чем использоваться по тому назначению, которое указано в документах на земельные участки, договорах купли-продажи или договорах аренды.

То есть законодатель в данном случае требует от собственника и землепользователя активных действий, действий, связанных с осуществлением такого правомочия, как пользование. Например, если земельный участок предоставлен для строительства многоквартирного жилого дома или магазина, на нем соответствующие объекты должны быть возведены. В противном случае считается, что правообладатель нарушает свои обязанности и может быть привлечен к соответствующей ответственности, о которой, собственно, и идет речь. Между тем, несмотря на все усилия законодателя, как показывает статистика и правоприменительная практика, по результатам ревизии, в республике выявляются тысячи гектаров неиспользуемых земельных участков. Причем речь идет как о землях, выделенных под нужды сельского хозяйства, так и о земельных участках, предоставленных под коммерческое строительство, либо под ИЖС.

«В связи со сложившейся ситуацией, которая на тот момент обострилась, глава государства на расширенном заседании правительства в конце 2013 года дал поручение вернуть государству неиспользуемые земли и, как следствие, привести в порядок законодательство, регламентирующее соответствующие процедуры» [57].

«В этой связи профильные государственные органы активизировали свою работу по выявлению и изъятию у собственников и землепользователей неиспользуемых земельных участков, а также земельных участков, используемых не по целевому назначению. В ходе этой работы был выявлен ряд несовершенств существующей системы правового регулирования изъятия неиспользуемых земельных участков. Главным образом, эти несовершенства, которые предпринималась попытка преодолеть, заключались в чрезмерной сложности данной процедуры, непрозрачности и чрезмерно широкой компетенции уполномоченных органов в части изъятия неиспользуемых земельных участков» [57].

«Итог законопроектной деятельности - были направлены на совершенствование процедуры изъятия земельных участков. Как итог - с первого января 2015 года эти вопросы регулируются в редакции закона «О внесении изменений

и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам кардинального улучшения условий для предпринимательской деятельности в Республике Казахстан», принятого 29 декабря 2014 года» [57].

В отношении этого закона стоит отметить, во-первых, несоответствие его названия содержанию соответствующих статей, которые мы сегодня рассматриваем, в частности законодатель попытался провести сочетания несочетаемых вопросов. С одной стороны, улучшить бизнес-климат, внести улучшения, направленные на защиту предпринимательства, обеспечения свободы предпринимательской деятельности, но, с другой стороны, ужесточить и сделать прозрачной процедуру изъятия неиспользуемых земельных участков.

Очевидно, что это две стороны одной и той же медали, когда, с одной стороны, предпринимателю необходимо создать какие-то условия для осуществления прав на землю, с другой стороны, у этого же предпринимателя соответствующий земельный участок изымается в достаточно строгом порядке при том, что он допускает нарушения, связанные с его неиспользованием, или использует не по целевому назначению. Между тем, именно этот закон внес соответствующую новеллу, о которой пойдет речь ниже и в редакции этого закона мы сейчас эти вопросы и рассматриваем.

Далее давайте перейдем к основаниям для рассматриваемой категории изъятия земельных участков и первым из таких оснований является не использование земельного участка по назначению и его не освоение.

Здесь, прежде всего, обращает на себя внимание изменение названия соответствующие статьи. Это статья 92 земельного кодекса. До 1 января 2015 года основанием для изъятия являлось, собственно, не использование земельного участка. При этом действовавшая ранее старая редакция данной статьи прямо предусматривала, что в срок неиспользования земельного участка не включается срок, необходимый для его освоения. При этом общий срок неиспользования устанавливался в 2 года, а общий срок, необходимый для освоения земельного участка, так же должен был составлять не менее 2-х лет.

В итоге на практике фактически вот эти вот сроки, они составляли 4 года и более, в зависимости от того, какой срок уже фактически в каждом частном случае был предоставлен для освоения того или иного земельного участка.

Еще раз отметим, что принципиальный момент заключался в том, что срок, необходимый для освоения земельного участка, не мог засчитываться вот в этот период времени, необходимый и достаточный для возбуждения процедуры изъятия неиспользуемого земельного участка. Теперь же первый пункт 92 статьи земельного кодекса прямо предусматривает, что сроки освоения земельных участков императивно отражаются в договорах купли-продажи или соответственно в договорах аренды. При этом земельный кодекс не устанавливает каких-либо предельных сроков такого освоения и не дает определения, что же такое освоение.

Собственно, эта проблема существовала и раньше, когда на практике сложно было разграничить эти два понятия, используемые законодателем освоение земельного участка и использование земельного участка.

По нашему мнению, освоение может предусматривать какие-то геодезические или может быть топографические работы, разработку проекта строительства и тому подобные мероприятия, то есть это работы, предшествующие, по сути, основной деятельности, для которой предоставлен земельный участок, скажем строительству.

Таким образом, если ранее на освоение земельного участка собственнику либо землепользователю предоставлялась минимум 2 года, то теперь законодатель императивно требует, чтобы этот срок всякий раз устанавливался в специальном договоре купли-продажи или аренды, не устанавливая каких-то предельных минимальных или максимальных сроков такого освоения. И самое главное новшество заключается здесь в том, что «исключена норма, предусматривавшая, что срок неиспользования не включается в срок, необходимый для освоения».

Таким образом, достаточным основанием для изъятия земельного участка на тот момент считается не только не использование участка, но и его не освоение в пределах 3-х лет с момента принятия решения о предоставлении. Здесь также необходимо обратить внимание на новеллу. Был установлен новый срок по аналогии с законодательством Российской Федерации — это трехгодичный срок. При этом установлен четко момент, с которого этот срок начинает течь, без каких бы то ни было исключений. Это момент принятия решения о предоставлении земельного участка. Соответствующие правила были закреплены во втором пункте статьи 92 земельного кодекса и устанавливают следующее в случае, если земельный участок, предназначенный для строительства, не используются по назначению в течение 3-х лет со дня принятия решения о его предоставлении, если более длительный срок не предусмотрен проектно-сметной документацией, то такой земельный участок подлежит принудительному изъятию.

Данная норма вызвала целый ряд вопросов, которые уверенно поставила правоприменительная практика. Во-первых, как быть в том случае, если земельный участок приобретен собственником или землепользователем, на вторичном рынке, то есть на основе гражданско-правовой сделки. В данном случае собственник не является первичным, не является собственником, получившим земельный участок от государства. Почему в данном случае срок начинает течь с момента принятия решения предоставления, а не с момента, когда у лица, собственно, возникло право собственности. Тот же вопрос возникает в случае, если земельный участок перешел в порядке универсального правопреемства. Не совсем понятно, как быть с обстоятельствами непреодолимой силы, потому что в отличие от ранее действовавшей редакции в текущей редакции 92 статьи земельного кодекса не предусматривается такое основание освобождение от ответственности в виде изъятия неиспользуемого земельного участка, как действия обстоятельств непреодолимой силы. И как показывает императивная достаточно лаконичная редакция протестированной нормы, все эти обстоятельства не имеют значения и трехлетний срок будет начинать течь вот с этого

единственно возможного момента принятия решения о предоставлении земельного участка.

Еще одной новеллой, на наш взгляд позитивной, которая введена с первого января 2015 года, является введение исключения из общего правила, которая касается граждан, получивших земельные участки под индивидуальное жилищное строительство. На данную категорию лиц в отношении названной категории земельных участков правила о трехлетнем неиспользовании не распространяются. То есть сама по себе процедура изъятия, как это следует из 92 статьи земельного кодекса, на граждан, получивших земельные участки под индивидуальное жилищное строительство, не распространяется.

Видимость данной нормы, что воля законодателя была направлена на исключение возможности изъятия у данной категории субъектов, в принципе, на наш взгляд, этот вопрос не был решен однозначно. В частности, положения 93 статьи позволяют усомниться в этом. К одному из оснований для изъятия земельного участка здесь отнесено неиспользование земельного участка в соответствии с целевым назначением. Собственно, в отношении граждан, получивших земельные участки под индивидуальное жилищное строительство. Возникает вопрос, человек получил земельный участок и не использует его в течение какого-то срока, предположим, не возвел никакое строение на нем, а засадил многолетними насаждениями или вообще ничего не сделал. Можно ли это формально рассматривать как основание для изъятия? В общем-то буквальное толкование статьи 93 позволяет дать утвердительный ответ на этот вопрос и произвести процедуру принудительного изъятия.

Следующий вопрос связан с порядком изъятия неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения.

Здесь мы еще раз поясним, что законодатель принципиально по-разному регламентирует основание и процесс изъятия земельных участков, предоставляемых под строительство и земельных участков, предоставленных для целей сельского хозяйства, в частности по-разному регламентируются сроки в отношении строительства. Как мы отметили выше, срок установлен в течение 3-х лет с момента принятия решения о предоставлении, то в рамках земельных участков сельскохозяйственного назначения срок установлен следующим образом. Земельный участок не должен использоваться по назначению в общей сложности два года в 5-летний период с момента первоначального выявления факта неиспользования, то есть совершенно по-другому, гораздо более сложно и гораздо более с учетом интересов собственников и землепользователей сформулирована норма о сроках по земельным участкам сельскохозяйственного назначения. Отметим, что редакция нормы по срокам здесь осталась неизменной, то есть точно такая же редакция действовала до 1 января 2015 года и редакция эта вызывала обоснованную критику в научной литературе. В частности, вот это определение «с момента первого выявления неиспользования». Она, как это совершенно очевидно, полностью зависит от усмотрения территориальных органов по управлению земельными ресурсами и может, как нам видится, вовсе не наступить в силу каких-либо субъективных обстоятельств. То

есть законодателю следует более объективно определить истечение данного срока и, как представляется, наиболее справедливым будет привязка момента начала его течения к моменту возникновения прав на землю у соответствующего лица. Новшеством нормы, регламентирующей изъятие земель сельскохозяйственного назначения, является то, что теперь земельный кодекс содержит исчерпывающий перечень случаев, под которыми можно понимать под неиспользованием земельного участка сельскохозяйственного назначения все эти случаи, исчерпывающим образом перечисленные в пункте 4 статьи 92 земельного кодекса, в отличие от земельных участков, предоставленных под застройку. Земельные участки, предоставляемые для сельскохозяйственного назначения, здесь в процедуре изъятия учитываются обстоятельства непреодолимой силы, то есть даже если срок достаточный, но при этом основанием для неиспользования служили обстоятельства непреодолимой силы, это будет освобождать собственника или землепользователя от возможной ответственности в виде изъятия у них данного земельного участка.

Еще одной новеллой по рассматриваемому вопросу является право регламентация изъятия земельных участков у детей сирот и у детей оставшихся без попечения родителей.

На тот момент закон устанавливал, что изъятие у такой категории граждан земельных участков невозможно вплоть до достижения ими 21 года. Ранее этот возраст устанавливался в 17 лет. Поправка совершенно справедлива и понятна. Действительно, необходимо предоставить данной категории граждан достаточный разумный срок для реализации своих прав на земельный участок, который может быть затруднен в силу недостаточного возраста.

Следующий вопрос, ну и, собственно, следующее основание для изъятия земельных участков - это изъятия земельных участков используемых с нарушением законодательства Республики Казахстан.

Прежде всего, земельный кодекс уточняет основания для изъятия земельных участков. По данной категории случаев к основаниям отнесены, в частности, использование земельного участка либо его части не в соответствии с целевым назначением. Пожалуй, самая распространенная категория нарушений. Во-вторых, это использование земельных участков с нарушением требований, определенных правилами рационального использования земель сельскохозяйственного назначения. В-третьих, это не соблюдение правил использования орошаемых инженерно-подготовленных земель. И четвертый вариант использования с нарушением законодательства, предусмотренного кодексом, это использование земельного участка, которое привело к значительному ухудшению экологической обстановки.

Как уже было отмечено, по первому из оснований, когда мы говорим об использовании земельного участка не по целевому назначению, возникает достаточно серьезная проблема, связанная с земельными участками, предоставленными гражданам под индивидуальное жилищное строительство.

В частности, приведем два примера.

Первый пример - гражданин в течение скажем 3-х – 5 лет вообще не использует предоставленный ему земельный участок, то есть там не возведено никаких сооружений и никаких признаков использования не видно.

Второй вариант - такая же ситуация. Предоставлен земельный участок под индивидуальное жилищное строительство, но при этом ничего не возведено из недвижимого имущества, но посажены многолетние насаждения. Здесь имеется в виду под недвижимым имуществом, точнее строения, постройки, потому что многолетние насаждения, они, как известно, тоже относятся к категориям недвижимости. Но, а по назначению, по целевому назначению нарушения есть. Вместо строительства посажены многолетние насаждения, как быть в данном случае. Получается, если формально и буквально применить 93 статью, то, в первом случае, у нас попадает под регламентацию 92 статьи, которая не дает право изымать земельный участок, предоставленный под индивидуальное жилищное строительство на основании его неиспользования. Между тем, второй случай, где как раз таки активные действия по использованию видны, тот же земельный кодекс, но уже в 93 статье, основанием для изъятия предусматривает, а именно использование земельного участка не по целевому назначению. В итоге получается достаточно абсурдная ситуация, которая, конечно же, требует своего незамедлительного законодательного решения. А решение это должно быть, на наш взгляд, достаточно простым. Вообще полностью исключить возможность изъятия земельных участков, предоставленных под индивидуальное жилищное строительство. То есть, здесь уже должен действовать принцип большей защищенности интересов частных собственников, нежели публичных интересов и интересов государства.

Следующая новелла, которая содержится в 93 статье земельного кодекса, связана с возможностью изменения целевого назначения земельного участка. Необходимо пояснить, какова была ситуация прежде. По действовавшим до 1 января 2015 года редакции 93 статьи, уполномоченный государственный орган, в частности, территориальный комитет по управлению земельными ресурсами, в случае, если его специалистами был выявлен земельный участок, используемый не по назначению, то есть с нарушением целевого назначения земельного участка, должен был самостоятельно государственный орган обращаться к другому государственному органу, местному исполнительному, то есть акимату, и рассматривать совместно вопрос возможности изменения целевого назначения данного земельного участка. Ситуация эта была совершенно непонятна по той простой причине, что ведь и сам собственник и землепользователь наделен правом ходатайствовать перед местным исполнительным органам об изменении целевого назначения земельного участка. Более того, именно на этих лицах лежит соответствующее бремя и они, в первую очередь, в этом заинтересованы. В этой связи, совершенно справедливо внесены изменения в 93 статью и в 94 статью земельного кодекса, и соответствующая обязанность органа по управлению земельными ресурсами была упразднена. Сегодня только сам собственник или землепользователь лично и только в течение двух месяцев с момента выявления нарушения имеет право обратиться в местный исполнительный орган и хода-

тайствовать об изменении целевого назначения земельного участка. Здесь в качестве ремарки отметим, что двухмесячный срок предоставлен именно на обращение в соответствующий государственный орган, а не в целом на рассмотрение данного вопроса, что может занять гораздо более продолжительный срок.

Следующий вопрос — это процедура изъятия земельных участков по названным выше основаниям - принудительное изъятие земельного участка, который не используется либо используется с нарушением земельного законодательства.

Всегда судебная, то есть законодатель императивно требует соблюдения судебной процедуры таких изъятий и другого варианта здесь не предусмотрено. То есть, в конечном итоге, этот вопрос будет всегда решаться в суде. Истцом по данной категории дел сегодня являются территориальные земельные органы.

Далее нам хотелось бы пошагово описать соответствующую процедуру, которая, естественно, только завершается судебным разбирательством, а вот предшествовать судебному разбирательству должна определенная последовательность действий со стороны государства, нарушение которой, естественно, будет препятствовать судебному изъятию земельных участков.

Во-первых, уполномоченный государственный орган обязан направить собственнику либо землепользователю предписание об устранении выявленных нарушений. Соответствующее предписание подлежит обязательной государственной регистрации в соответствующих органах в соответствии с действующим законом о государственной регистрации прав на недвижимость. Сроки для устранения выявленных нарушений на тот момент земельным кодексом устанавливаются следующим образом. Срок для принятия мер по использованию земельного участка по назначению устанавливается в 1 год, то есть здесь мы понимаем, что если выявлено нарушение, связанное с неиспользованием земельного участка, в любом случае с момента направления собственнику землепользователю предписания, у него есть год на то, чтобы устранить соответствующие нарушения до истечения данного срока. Процедура изъятия возбуждаться не может. Если же выявлена другая категория нарушений, в частности использования земельных участков не по целевому назначению и с другими названными выше нарушениями законодательства, то срок для устранения недостатков должен составлять три месяца с момента выявления соответствующих фактов нарушения.

Второй шаг, который следует в рамках рассматриваемой процедуры — это принятие мер административной ответственности к недобросовестному собственнику земельного участка или землепользователю в части административной ответственности. Следует заметить, что кодекс об административных правонарушениях, вступивший в силу в 2015 году, на территории Республики Казахстан не предусмотрел никаких изменений в части регулирования данной ответственности. По сравнению с действовавшим ранее законодательством, так вопросы эти регламентируются статьями 338 и 339 Кодекса об административных правонарушениях [58] и по интересующим нас вопросам следует обратить внимание на то, что КОАП по-прежнему предусматривает ответственность

лишь за неиспользование земель сельскохозяйственного назначения. То есть эта проблема с административной ответственностью, которая существовала ранее, как быть с этой же административной ответственностью, если не используется земельный участок, предоставленной под застройку. Это проблема на уровне так и осталась не решенной. То есть формально оснований штрафовать собственника земельного участка, предоставленного под застройку, как и землепользователя, формально такие основания отсутствуют.

Следующая статья КОАП, которая регламентирует административную ответственность в этой части, она касается уже собственно различных вариантов нарушения законодательства в сфере земельных отношений, то есть, собственно, к неиспользованию как пассивному поведению собственника, землепользователя уже никакого отношения не имеет эта статья 339, которая предусматривает ответственность за невыполнение собственниками и землепользователями своих обязанностей по использованию земельных участков. И вот здесь как раз таки предусматривается использование земельного участка не по целевому назначению, не осуществления мероприятий по охране земель и так далее. Как представляется, текущая редакция кодекса об административных правонарушениях, также нуждается в совершенствовании, с тем чтобы было четко понятно, что, прежде всего собственник или землепользователь, не использующий свой земельный участок, будут привлечены к административной ответственности в определенном установленном размере и только в этом случае, если эта мера не оказала никакого воздействия, может быть применена более серьезная санкция в виде изъятия земельного участка на основании длительного не использования.

Наконец, третьим шагом, связанным с изъятием земельного участка, в случае его неиспользования или использования с нарушением законодательства, является предъявление иска.

Как мы уже отметили, истцом по данной категории дел всегда является территориальный земельный орган.

Что касается порядка и сроков рассмотрения данной категории споров, то в отличие от споров по изъятию земельных участков для государственных нужд, никаких специальных правил здесь не установлено. В связи с этим, будут действовать общие положения гражданского процессуального законодательства.

Следующий вопрос, на котором необходимо остановиться, это условие изъятия, то есть на каких условиях происходит такое изъятие и получает ли в данном случае собственник или землепользователь какую-то компенсацию за изымаемое у него имущество в виде неиспользуемого земельного участка.

Здесь необходимо провести границу между собственно земельным участком и каким-либо иным недвижимым имуществом, в силу тех или иных причин, оказавшемся на данном земельном участке. Что касается недвижимости, то здесь этот вопрос в первоочередном порядке регламентируются гражданским кодексом, в частности 255 статьей, которая императивно устанавливает, что все такое имущество подлежит справедливой компенсации. При этом



255 статья не распространяется исключительно на случаи изъятия земельных участков для государственных нужд. В буквальном ее понимании означает, что оно распространяется на любые случаи изъятия земельных участков у собственников или землепользователей государства, поскольку в случаях изъятия земельных участков за неиспользование либо использования с нарушением законодательства это изъятие не является конфискацией, то естественно действует общее правило о возмездности такого изъятия. Но здесь, в отличии, опять же, от общих правил, установленных для изъятия земли для государственных нужд, нет никаких привязок к рыночной стоимости земельных участков. Так, общее правило, которое содержится в третьем пункте, 94 статьи земельного кодекса устанавливает, что земельный участок изымаемый либо изымаемые права землепользования, должны быть проданы на публичных торгах. Исключением является ситуация, когда земельный участок изначально был предоставлен безвозмездно. В этом случае земельный участок изымается просто безвозмездно, то есть без всякой компенсации. Законодатель предусматривает случай, когда торги могут не состояться, при невозможности реализации земельного участка с публичных торгов, опять же земельный участок просто зачисляется по решению суда в специальный земельный фонд и судя по всему, никакая компенсация здесь не предусмотрена.

Обозначенное положение вызывает резкую критику. В данном случае, на наш взгляд, нет никаких оснований изымать, по сути, конфисковать имущество у собственника, не предоставив ему никакой компенсации за данное имущество. Это нарушает и в некотором роде принцип равенства, то есть все поставлено в зависимость от возможности либо невозможности торгов по тому или иному земельному участку. То есть если торги провести удалось, то прежний собственник либо землепользователь получает компенсацию. Если же торги по каким-то причинам провести не удалось, то и компенсации никакой не следует. Несправедливая ситуация, которая тоже диктует необходимость дальнейшего совершенствования законодательства в данной сфере.

Еще один вопрос, на который хотелось бы обратить внимание, это то обстоятельство, что в процедуре изъятия неиспользуемых и используемых с нарушением законодательства земельных участков может затронуть интересы залогодержателей. В основном речь идёт о банках, которые зачастую в качестве залога принимают земельные участки. Эти земельные участки в силу каких-то финансовых затруднений и прочее не использует залогодатель или лица, предоставившие это имущество в залог. Каким же образом действующее законодательство с учетом поправок, вступивших в силу 1 января 2015 года, регламентирует вопрос залога изымаемых земельных участков. Здесь необходимо обратить внимание на 2 новеллы, которые предусматривает земельный кодекс.

Во-первых, земельный кодекс предусматривает необходимость обязательного уведомления залогодержателя в случае предъявления иска о принудительном изъятии неиспользуемого или используемого с нарушением законодательства земельного участка. То есть залогодержатель уведомляется в обязательном порядке в начале такой процедуры, но при этом закон не предусматри-

вает никаких последствий, связанных с не уведомлением залогодержателя. В этом плане остается непонятным, появятся ли какие-то дополнительные права на возможность оспаривания данной процедуры.

Вторая новелла заключается в том, что, как мы уже обсуждали выше, процедура изъятия, по сути, предусматривает необходимость проведения торгов в форме аукциона или тендера. Так вот, сумма, вырученная в результате таких торгов, после того как она должна покрыть издержки, связанные собственно изъятием, то есть государственные расходы, далее в очередности стоит как раз таки залоговый кредитор, который получает свое удовлетворение в пределах того обязательства, которое обеспечено залогом изъятых земельного участка. При этом в данном конкретном случае залог естественно прекращается по подпункту четвертому 1 пункта статьи 322 гражданского кодекса [25], который, в частности, гласит, что залог прекращается в случае продажи с публичных торгов заложенного имущества, а также в случае, когда его реализация оказалась невозможной. Здесь следует заметить, что не совсем понятно, как быть с залогом с правом залогодержателя в тех случаях, если публичные торги не признаются несостоявшимися. Можно по аналогии, конечно, со статьей 319 гражданского кодекса применять, но, как нам кажется, прямой аналогии в данном случае нет и нет оснований для ее применения.

В качестве вывода, по рассмотренным вопросам, хотелось бы отметить, что непродолжительный срок действия поправок, вступивших в силу с первого января 2015 года, не позволяет еще говорить о масштабном выявлении проблем на практике. В практике применения эти проблемы, безусловно, будут, потому что категория изымаемых земельных участков, она очень широкая, по всей республике естественно соответствующая работа государственными органами ведется, тот же теоретический анализ действующих норм, который уже диктует необходимость дальнейшего совершенствования данной процедуры.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам решения первой задачи исследования, нами сделан вывод о существенном изменении содержания института изъятия земли и механизма реализации рассматриваемых норм.

На первом этапе (1917 - август 1995 гг.) механизм реализации правовых норм, регулирующих изъятие земли, характеризуется наличием исключительно императивных норм; регулированием преимущественно нормами земельного законодательства; использованием административно-властных методов перераспределения земель внутри государственного сектора в условиях исключительной собственности государства на землю.

На втором этапе (сентябрь 1995 г. - по настоящее время) механизм реализации правовых норм, регулирующих изъятие земли, характеризуется наличием не только императивных норм, но и диспозитивных; регулированием нормами земельного и гражданского законодательства; использованием наряду с административно-властными методами перераспределения земель гражданско-правовых методов в условиях государственной и частной собственности на землю.

В настоящее время Закон о государственном имуществе определяет правовой режим государственного имущества, правовые основы управления государственным имуществом, правовые основания приобретения и прекращения прав на государственное имущество. Глава 6 данного закона регулирует вопросы изъятия земельных участков для государственных нужд.

Права собственников и землепользователей земельных участников при их изъятии для государственных нужд защищены многими НПА и, в первую очередь, законами, гарантировано соблюдение интересов и прав собственников и владельцев земельных участков при изъятии их для государственных и общественных нужд (статья 17 Декларации прав человека, п. 3 ст. 26 Конституции Республики Казахстан).

Однако, до настоящего времени, вещное право на землю, не реализуется в полной мере. На практике по-прежнему доминирует административный ресурс без учета экономической составляющей процесса.

Изучение правовой практики зарубежных стран показало следующее.

Во-первых, во всех изученных правовых порядках практикуется изъятие государством земли. В этих целях каждая страна регламентирует основания, порядок и условия такого изъятия законодательно, а в некоторых странах закрепляется на конституционном уровне. Общим для всех стран является основание такого изъятия. Это «публичные нужды», «публичные работы», «общественные нужды». Разница в том, что в содержание понимания данного понятия вкладываются разные смыслы. На уровне специального закона происходит закрепление понятия публичных нужд, причем в них определяются общие основания изъятия, например планы градостроения, строительство социально значимых объектов, обороны и безопасности, здравоохранения, образования и т. п.

Следует отметить, что помимо «особых» оснований изъятия государством земли все страны единодушны в законодательном закреплении принципа «справедливой компенсации».

Для Республики Казахстан, на наш взгляд, эта практика внесла бы хорошие корректировки в процесс изъятия земли для государственных нужд. Зачастую государственные органы обладают не только «полной свободой» действий в вопросах изъятия земли и имеют действенную судебную поддержку в защите своих решений, как показывает казахстанский опыт.

Анализ судебных решений показывает, что лишь в немногих случаях компенсация за изъятый земельный участок соответствует его рыночной стоимости, поэтому, как можно говорить о равноценном возмещении отчуждения земельного участка, если большинство судебных решений не соответствует требованию статьи 84 Земельного кодекса?

Полагаем, что нормы Земельного кодекса и Закона о государственном имуществе должны быть пересмотрены в пользу установления «справедливой компенсации». При этом должны быть выработаны минимальные стандарты справедливой компенсации за изъятие земель для социально значимых целей, например, по опыту США.

Заслуживает внимания и опыт Российской Федерации в отношении соучастия в возмещении компенсационных выплат тех частных лиц, в чьих интересах изымаются земельные участки, разумеется, для осуществления планов государства по публичным мероприятиям (строительство социально значимых объектов, объектов особого государственного значения).

По результатам решения второй задачи исследования, нами сделаны следующие выводы.

Вопросы изъятия земельных участков для государственных нужд являются самыми важными и актуальными в сфере земельных отношений, так как это социальный вопрос, вопрос, который затрагивает напрямую имущественные права простых граждан, предпринимателей.

Основная логика Конституции выглядит таким образом, чтобы землепользователь при изъятии земельного участка, если это изъятие неминуемо, должен получить равноценное возмещение.

Международная практика показывает разные подходы. В таких странах, как Голландия, Бельгия, Франция, применяется такое выражение как «справедливая цена при изъятии земельного участка для государственных нужд». В этих странах основания изъятия земельного участка для государственных нужд очень сужены. Отечественные требования статьи 84 Земельного кодекса предусматривают ряд оснований, и эти основания еще были дополнены - для обеспечения пастбищными угодиями населения в сельских населенных пунктах, а также для предоставления земельных участков под ИЖС. Напротив, за рубежом, используются только такие основания, как реализация генерального плана при градостроительном планировании населенного пункта и для расширения зоны лесов национальных парков, национального лесного фонда, водного фонда и т. д. Других оснований не

применяется. По нашему мнению, нам необходимо «двигаться» именно в этом направлении.

И вот согласно поправкам, внесенным в 2019 году, сама логика возмещения компенсации при изъятии земельных участков для государственных нужд, была изменена. Основопологающим моментом в этих поправках является изменение основных требований по равноценному возмещению за изымаемый земельный участок. Однако практика показала, что даже такая регламентация недостаточна для того, чтобы избежать сложностей при толковании этой нормы. Поэтому в действующую редакцию Закона о государственном имуществе были внесены соответствующие поправки в части способа равноценного возмещения, для лучшего понимания участвующими в процессе изъятия сторонами на практике пределов, то есть как можно возмещать убытки, затраты, которые были понесены собственником земли.

В третьей главе нашего исследования были проанализированы выявленные в ходе практической деятельности нарушения.

На наш взгляд, вышеуказанные нарушения являются вопиющими фактами, игнорирования требований законодательства, что привело к необоснованному расходу бюджетных средств и нарушению конституционных прав граждан, а также длительным рассмотрением гражданских дел в судах.

Поэтому на основании обобщений и анализа судебной практики, мы считаем, что необходимо периодически вносить изменения и дополнения в действующее законодательство с целью приведения в соответствие норм потребностям нынешнего времени.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Концепция правовой политики РК до 2030 года, утвержденная Указом Президента РК от 15.10.2021 года №674 [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/U2100000674> (дата обращения: 03.10.2022).

2. Стратегией «Казахстан –2050»: новый политический курс состоявшегося государства. Послание Президента РК – Лидера Нации Назарбаева Н. А., народу Казахстана, г. Астана, 14.12.2012 года [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K1200002050> (дата обращения: 05.10.2022).

3. Конституция Республики Казахстан (принята на республиканском референдуме 30 августа 1995 года) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 19.09.2022 г.) [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K950001000> (дата обращения: 05.10.2022).

4. Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442-III (с изменениями и дополнениями по состоянию на 18.11.2022 г.) [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K950001442> (дата обращения: 08.10.2022).

5. М.А. Сарсембаев Казахское ханство как суверенное государство средневековой эпохи. – Астана: ГУ «Институт законодательства Республики Казахстан», 2015. - 342 с.

6. Д.Р. Гусейнов, Сравнительно-правовой анализ института изъятия земель для государственных нужд в России и в законодательстве зарубежных стран / Д.Р. Гусейнов // Проблемы совершенствования законодательства: Сборник научных статей студентов юридического факультета. – Махачкала: Общество с ограниченной ответственностью "АЛЕФ", 2020. – С. 106–111.

7. А.П. Ревякин, О порядке изъятия земельных участков для государственных и местных нужд в советский период (1917–1936) / А. П. Ревякин // Известия высших учебных заведений. Правоведение. – 2011. – № 3(296). – С. 224–230.

8. А.М. Турубинер, Право государственной собственности на землю в Советском Союзе. М., 1958. - С. 10.

9. Положение от 14 февраля 1919 г. «О социалистическом землеустройстве и о мерах перехода к социалистическому земледелию» // Известия Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета Советов Рабочих, Крестьянских, Казачьих и Красноармейских Депутатов и Московского Совета Рабочих и Красноармейских Депутатов. – 1919, февраль-14. - № 34 (586). – С.5.

10. Закон о трудовом землепользовании от 22 мая 1922 г. // Собрание узаконений. - 1922. - № 36.

11. РСФСР. Земельный кодекс РСФСР // СУ РСФСР. - 1922. - № 68. - С. 357–410.

12. Г.Т. Айгаринова, Қазақстан Республикасында жерді пайдалану мен қорғау үшін ақы төлеуді құқықтық реттеу мәселелері: Заң ғылымының канд. дисс. - Алматы, 2006. - 26 с.

13. Постановление Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета Совета Народных Комиссаров РСФСР «Об утверждении положения об изъятии земель для государственных или общественных надобностей» от 4 марта

1929 года [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.kaznachey.com/doc/aEBLE7UHFTJ/text/27> (дата обращения: 20.10.2022).

14. Закон СССР «Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик» от 13 декабря 1968 года // Официальный сайт компании «КонсультантПлюс». [Электронный ресурс] - Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (дата обращения: 20.10.2022).

15. Земельный кодекс Казахской ССР. - Алма-Ата: Казахстан, 1971. – 124с.

16. Р.Е. Умербаева, Общая характеристика становления и развития законодательства о землях городов // Вестник КазНУ. Серия юридическая. 2010. № 1 (53).

17. Земельный кодекс Казахской ССР от 18 декабря 1990 г. // Ведомости Верховного Совета Казахской ССР. - 1990. - № 47. - сс. 310–429.

18. О земельной реформе в Казахской ССР: Закон от 28 июня 1991 года // Ведомости Верховного Совета Казахской ССР. - 1991. - №28. - ст. 384.

19. О земле: Указ, имеющий силу закона, от 22 декабря 1995 года // Ведомости Верховного Совета Республики Казахстан. - 1995. - №24. - ст.159.

20. Закон Республики Казахстан «О земле»: от 24 января 2001 года // Ведомости Верховного Совета Республики Казахстан. - 1995. - №24. - Ст. 159.

21. Б.Ж. Абдраимов, С.А. Боголюбов, Земельное право России и Казахстана. - М.: Юристъ, 2007. – 454 с.

22. «Казахстанская правда» от 26 июня 2003 г. № 183-184 (24123-24124); с учетом редакционных поправок, опубликованных - «Казахстанская правда» от 28 июня 2003 г. № 186-187 (24126-24127); «Официальная газета» № 27-28, июль 2003 года; Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2003 г., № 13, ст. 99

23. А.А. Абенов, Изъятие земель для государственных нужд в Республике Казахстан по программе развития регионов до 2020 года / А. А. Абенов, А. А. Мукашева // Вопросы современной юриспруденции. – 2016. – № 60. – С. 26–30

24. Закон Республики Казахстан от 1 марта 2011 года № 413-IV «О государственном имуществе» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 12.01.2023 г.)

25. Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть), принят Верховным Советом Республики Казахстан 27 декабря 1994 года (с изменениями и дополнениями по состоянию на 24.11.2022 г.) [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K950001000> (дата обращения: 17.11.2022).

26. Механизм изъятия земель для госнужд изменился. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://kapital.kz/gosudarstvo/78251/mekhanizm-iz-yatiya-zemel-dlya-gosnuzhd-izmenilsya.html> (дата обращения: 23.11.2022).

27. Всеобщая декларация прав человека, принятая резолюцией 217 А (III) Генеральной Ассамблеи ООН. [Электронный ресурс] - Режим доступа: [https://www.un.org/ru/documents/decl\\_conv/declarations/declhr.shtml](https://www.un.org/ru/documents/decl_conv/declarations/declhr.shtml) (дата обращения: 27.11.2022).

28. При изъятии земельных участков нельзя нарушать последовательность действий [Электронный ресурс] Режим доступа: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=30113139](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30113139) (дата обращения: 27.11.2022).

29. Изъятие земель для государственных нужд. [Электронный ресурс] – Режим доступа: [https://sud.gov.kz/rus/massmedia/sudyaverhovnogo\\_suda\\_zhkaashkinbaeva-izyatie-zemel-dlya-gosudarstvennyh-nuzhd-zakonkz#:~:text](https://sud.gov.kz/rus/massmedia/sudyaverhovnogo_suda_zhkaashkinbaeva-izyatie-zemel-dlya-gosudarstvennyh-nuzhd-zakonkz#:~:text) (дата обращения: 30.11.2022).

30. О.И. Крассов, Земельное право. - М.: Юристъ, 2000. - 624 с.

31. А.С. Доцанова, Правовое обеспечение предоставления земельных участков для жилищного строительства: автореф. канд. юрид. наук. - Алматы, 2009. - 21с.

32. 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» // Информационно правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Адилет». [Электронный ресурс] - Режим доступа: [www.adilet.zan.kz](http://www.adilet.zan.kz) (дата обращения: 04.12.2022).

33. Дело № 2–83/15 от 09 января 2015 года «Об изъятии земельного участка для государственных нужд», г. Талгар. [Электронный ресурс] - Режим доступа: [www.sud.kz](http://www.sud.kz) (дата обращения: 06.12.2022).

34. Ulfat Shonazarov Ibrogim Ugli. Procedure Of Land Seizure For State And Public Needs As An Example Of Developed Countries. The American Journal of Political Science Law and Criminology. June 30, 2021, | Pages: 77-82.

35. PPP in Infrastructure Resource Center for Contracts, Laws and Regulation (PPPIRC). Vol.3 [Электронный ресурс] Режим доступа: [www.worldbank.org/ppp](http://www.worldbank.org/ppp) (дата обращения: 07.12.2022).

36. In the Republic of China, the cases of the seizure of property without public interest are very much tripled. The USA Journals Volume 03 Issue 06-2021. [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://doi.org/10.37547/tajpslc/Volume03Issue06-12> (дата обращения: 07.12.2022).

37. For example, according to Kenyan state law, in order to confiscate property for the needs of the state and the public, it must first be proved with clear evidence of what benefit it has to the public from the seizure of this property. The lack of such facts hinders the seizure of property. The USA Journals Volume 03 Issue 06-2021. [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://doi.org/10.37547/tajpslc/Volume03Issue06-12> (дата обращения: 08.12.2022).

38. Compulsory Purchase in Poland, Norway and Germany - Part Germany [Электронный ресурс] Режим доступа: [http://www.fig.net/pub/fig2010/papers/ts03f/ts03f\\_voss\\_4220.pdf](http://www.fig.net/pub/fig2010/papers/ts03f/ts03f_voss_4220.pdf). (дата обращения: 08.12.2022).



39.Ежеквартальные данные о вакансиях и домовладениях, второй квартал 2021 г. [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://www.census.gov/housing/hvs/files/currenthvspress.pdf> (дата обращения: 09.12.2022).

40.Принудительное отчуждение [Электронный ресурс] - Режим доступа: [https://www.law.cornell.edu/wex/ eminent\\_domain](https://www.law.cornell.edu/wex/ eminent_domain) (дата обращения: 10.12.2022).

41.Права собственности и связанные с этим последствия конфискации государственных земель. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://www.investopedia.com/financial-edge/1011/what-to-do-when-the-government-wants-your-land.aspx#citation-1> (дата обращения: 12.12.2022).

42.Информация с ютуб-канала «Прав-медиа»: Изъятие земельных участков для государственных нужд [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://www.youtube.com/watch?v=FQ3HtjHw4As> (дата обращения: 14.12.2022).

43.Закон Республики Казахстан от 30 ноября 2000 года № 109-ІІ «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 24.05.2018 г.) (утратил силу) [Электронный ресурс] - Режим доступа: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=1020914](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1020914) (дата обращения: 16.12.2022).

44.Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VІ «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями по состоянию на 31.12.2021 г.) [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://online.zakon.kz/> (дата обращения: 17.12.2022).

45.Стандарт оценки «Оценка отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд» (утвержден постановлением Правительства Республики Казахстан от 12 февраля 2013 года № 124) (утратил силу). [Электронный ресурс] Режим доступа: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=31339739&pos=7;-106#pos=7;-106](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31339739&pos=7;-106#pos=7;-106) (дата обращения: 18.12.2022).

46.Постановление Правительства Республики Казахстан от 18 июня 2015 года № 459 «О признании утратившими силу некоторых решений Правительства Республики Казахстан». [Электронный ресурс] - Режим доступа: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=33675939#sub\\_id=1](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=33675939#sub_id=1) (дата обращения: 18.12.2022).

47.Закон Республики Казахстан «Об индивидуальном жилищном строительстве» от 3 ноября 1994 года № 213 (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z940001100> (дата обращения: 21.12.2022).

48.Кысыкова Г. Б. Интересное мнение. К анализу законодательства об индивидуальном жилищном строительстве [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://gkhsp.kz/interesnoe-mnenie-k-analizzakonodatelstva-ob-individualnom-zhilishhnom-stroitelstve/> (дата обращения: 21.12.2022).

49.Особенности рассмотрения отдельных категорий гражданских дел. Рекомендовано в качестве учебно-практического пособия для судей и судебных работников протоколом заседания Ученого совета Академии правосудия при Верховном Суде Республики Казахстан от 15 мая 2017 года. [Электронный ре-

сурс] Режим доступа: [https://sud.gov.kz/sites/default/files/osobennosti\\_rassmotreniy\\_a\\_otdelnyh\\_kategoriy\\_grazhdanskih\\_del.docx](https://sud.gov.kz/sites/default/files/osobennosti_rassmotreniy_a_otdelnyh_kategoriy_grazhdanskih_del.docx) (дата обращения: 22.12.2022).

50. Закон Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 07.03.2023 г.) [Электронный ресурс] Режим доступа: [https://online.zakon.kz/document/?doc\\_id=1024035](https://online.zakon.kz/document/?doc_id=1024035) (дата обращения: 22.12.2022).

51. Уголовный кодекс Республики Казахстан от 3 июля 2014 года № 226-V (с изменениями и дополнениями по состоянию на 26.03.2023 г.) [Электронный ресурс] - Режим доступа: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=31575252](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31575252) (дата обращения: 22.12.2022).

52. Трудовой кодекс Республики Казахстан от 23 ноября 2015 года № 414-V (с изменениями и дополнениями по состоянию на 18.04.2023 г.) [Электронный ресурс] Режим доступа: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=38910832](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38910832) (дата обращения: 25.12.2022).

53. Закон Республики Казахстан от 10 февраля 2017 года № 44-VI «О судебно-экспертной деятельности» (с изменениями по состоянию на 01.07.2021 г.) [Электронный ресурс] Режим доступа: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=37215312](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=37215312) (дата обращения: 05.01.2023).

54. Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 17 мая 2018 года № 16900. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800016900> (дата обращения: 07.01.2023).

55. Распоряжение Премьер-Министра Республики Казахстан от 31 января 2015 года № 6-р О мерах по реализации Закона Республики Казахстан от 29 декабря 2014 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам кардинального улучшения условий для предпринимательской деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями от 28.08.2015 г.).

56. Кодекс Республики Казахстан об административных правонарушениях от 5 июля 2014 года № 235-V (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.04.2023 г.) [Электронный ресурс] Режим доступа: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=31577399](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31577399) (дата обращения: 15.01.2023).