Р Е Ш Е Н И Е

ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

24 июня 2015 года пос. Аршалы

Аршалынский районный суд Акмолинской области в составе председательствующего судьи Бимендина М.А., при секретаре Шедербековой З., с участием прокурора Габдрафиковой Э.А., представителя заявителя Шукенова К.Ж. Сиюбаева Е.Р. по доверенности №171 от 18.02.2015 г., старшего судебного исполнителя Аршалынского территориального отдела Джамбулатова Р.М.,

рассмотрел в открытом судебном заседании в пос. Аршалы гражданское дело по жалобе Шукенова Каната Жолдыбаевича в порядке ст.240-5 ГПК РК о признании незаконным отчета об оценке №3367 от 20.02.2015 г. ТОО Юридическое экспертно-оценочное агентство по определению стоимости объекта недвижимости тракторной стоянки,

У С Т А Н О В И Л :

Шукенов К.Ж. обратился в суд с указанной жалобой, мотивируя ее тем, что в рамках исполнительного производства о взыскании с Шукенова К.Ж. в пользу Байтенова Б.М. суммы долга, возврата госпошлины, судебным исполнителем Аршалынского территориального отдела Хасеновым К. была проведена оценка тракторной стоянки площадью 649,6 кв.м., расположенной на земельном участке площадью 53 889 кв.м., согласно которой ТОО Юридическое экспертно-оценочное агентство оценило данную стоянку в размере 7 978 000 тенге. Шукенов К.Ж. не согласен с данной оценкой, поскольку в нарушение ст.2 п.13 Закона РК Об оценочной деятельности, цена, указанная в отчете, содержит информацию на титульном листе, отражающую лишь стоимость тракторной стоянки, т.е. здания площадью 649,6 кв.м. в размере 7 978 000 тенге, при этом стоимость земельного участка площадью 5,3889 га в расчет не принята, что является по мнению заявителя в силу ст.52 ч.3 Земельного Кодекса РК недопустимым. Также Шукенов К.Ж, указал, что в соответствии со Стандартом оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества, утвержденного Постановлением Правительства РК №124 от 12.02.2013 г., строения, сооружения, здания и прочие материальные объекты, расположенные в границах земельного участка, перемещение которых является невозможным без их обесценения и изменения назначения, а также результаты хозяйственной деятельности относятся к земельным улучшениям, в связи с чем, по мнению заявителя, оценке подлежит земельный участок площадью 5,3889 га, а также его улучшения в виде строения тракторной стоянки, что оценщиком сделано не было. Расчет, произведенный ТОО Юридическое экспертно-оценочное агентство на странице 15 отчета противоречит ст.257 ГК РК, поскольку отражает стоимость платы за земельные участки при их распределении в частную собственность, при сдаче государством или государственными землепользователями земельных участков в аренду, а также размер платы за продажу аренды земельных участков, т.е. данная стоимость в размере 6 344 351 тенге отражает цену реализации государством права временного землепользования, основанной на кадастровой стоимости земельного участка, что не отражает его рыночной стоимости. Также заявитель Шукенов К.Ж. указал, что оценщик при расчете стоимости земельного участка указал ссылку на Приложение №1 Постановления Правительства РК №890 от 02.09.2003 г. «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность, при сдаче государством или государственными землепользователями земельных участков в аренду, а также размер платы за продажу аренды земельных участков, применив при этом базовую ставку и понижающий коэффициент, рассчитав ее стоимость в размере 193,5 тенге, тогда как заявитель, указал, что Приложение №1 исключено Постановлением Правительства РК №1154 от 10.10.2011 г.

Просит суд признать незаконным отчет об оценке №3367 от 20.02.2015 г. ТОО Юридическое экспертно-оценочное агентство по определению стоимости объекта недвижимости тракторной стоянки.

В судебном заседании представитель заявителя поддержал заявленные требования, просит суд их удовлетворить, изложил доводы, указанные в заявлении, а также пояснил, что на сегодняшний день торги, назначенные судебным исполнителем по продаже тракторной стоянки и земельного участка, приостановлены ввиду подачи ими жалобы.

В судебном заседании старший судебный исполнитель Аршалынского территориального отдела Джамбулатов Р.М. поставил решение вопроса по существу спора на усмотрение суда, а также пояснил, что не обладает специальными научными знаниями для определения стоимости арестованного имущества в виде тракторной стоянки и земельного участка. Данная оценка была предоставлена самим взыскателем Байтеновым Б.М., поскольку на момент ее предоставления договора с АО Би-Логистикс Департамент по исполнению судебных актов по Акмолинской области не заключал.

В судебном заседании от Байтенова Б.М. поступило заявление о рассмотрении данного дела в его отсутствие, заявленные требования Шукенова К.Ж. не признал, просил в их удовлетворении отказать, в связи с чем, с учетом мнения участников процесса, не возразивших против рассмотрения дела в отсутствие Байтенова Б.М., суд считает необходимыми рассмотреть указанное дело в его отсутствие с направлением ему копии решения суда в силу ст.187 ч.5 ГПК РК.

В судебное заседание ТОО Юридическое экспертно-оценочное агентство не явилось, хотя надлежащим образом о месте и времени судебного заседания путем направления телефонограммы, повестки было извещено, от него не поступало ходатайств, об отложении разбирательства по делу, о рассмотрении дела в их отсутствие, в связи с чем, суд считает необходимым рассмотреть указанное гражданское дело в их отсутствие.

Суд, выслушав доводы участников процесса, исследовав материалы гражданского дела, заслушав заключение прокурора, полагавшего необходимым заявленные требования удовлетворить, приходит к следующему выводу.

Согласно постановлению от 10.02.2015 г. судебного исполнителя Аршалынского территориального отдела Хасенова К.М., вынесенного на основании исполнительного листа Аршалынского районного суда от 28.01.2015 г., выписанного на основании решения данного суда от 12.01.2015 г. о взыскании с Шукенова Каната Жолдыбаевича в пользу Байтенова Бауржана Мухамеджановича суммы долга в размере 6 050 000 тенге, возврата госпошлины в размере 60 500 тенге, возбуждено исполнительное производство.

Как пояснил в судебном заседании старший судебный исполнитель Аршалынского территориального отдела Джамбулатов Р.М., оспариваемая оценка была предоставлена самим взыскателем Байтеновым Б.М., поскольку на момент ее предоставления договора с АО Би-Логистикс Департамент по исполнению судебных актов по Акмолинской области не заключал, что подтверждается материалами исполнительного производства, в которых отсутствует постановление судебного исполнителя о назначении оценки тракторной стоянки и земельного участка.

Согласно решению комиссии по проведению легализации недвижимого имущества при Акимате Аршалынского района №3010 от 28.09.2007 г., Шукенову К.Ж. легализована тракторная стоянка стоимостью 90 000 тенге и земельный участок в с. Владимировка; приемочной комиссией данные объекты 24.10.2007 г. приняты в эксплуатацию, и право собственности на них зарегистрировано в ГУ Управление юстиции Аршалынского района, что свидетельствует о том, что Шукенов К.Ж. является собственником указанных объектов недвижимости; на основании решения о легализации недвижимого имущества изготовлен акт на земельный участок площадью 5,3889 га под кадастровым номером 01-005-049-028 для обслуживания объекта (стоянки) в с. Владимировка.

Как следует из пояснений представителя заявителя, и судебного исполнителя, в рамках исполнительного производства тракторная стоянка площадью 649,6 кв.м., расположенная на земельном участке площадью 53 889 кв.м., оценена ТОО Юридическим экспертно-оценочным агентством, которое оценило данную стоянку в размере 7 978 000 тенге.

Согласно отчету об оценке №3367 от 20.02.2015 г. ТОО Юридическое экспертно-оценочное агентство по определению стоимости объекта недвижимости тракторной стоянки площадью 649,6 кв.м., земельного участка площадью 5,3889 га, проведен сравнительный анализ аналогичных объектов тракторных стоянок в пос. Аршалы, г. Степногорск, г. Акколь, тем самым рыночная стоимость тракторной стоянки методом сравнительного анализа составляет 2 691 076 тенге, рыночная стоимость тракторной стоянки затратным методом без учета земельных участков составляет 6 920 764 тенге, итого оценщик пришел к выводу о том, что стоимость тракторной стоянки путем затратного метода и методом сравнительного анализа составляет сумму в размере 7 978 000 тенге; рыночная стоимость права пользования земельным участком составляет сумму в размере 6 344 351 тенге, однако на титульном листе отражена стоимость только тракторной стоянки.

Суд считает необоснованными выводы данного отчета в части определения рыночной стоимости земельного участка, поскольку экспертом оценщиком оценена рыночная стоимость права землепользования, т.е. вещного права, тогда как Шукенов К.Ж. является собственником данного земельного участка площадью 5,3889 га на основании решения о легализации №3010 от 28.09.2007 г., в связи с чем, рыночная стоимость права землепользования, исчисленная экспертом на основании базовой ставки для г. Кокшетау в размере 1290 тенге с учетом коэффициента для сельской местности в размере 15%, т.е. 193,5 тенге, что составляет согласно отчету стоимость земельного участка в размере 6 344 351 тенге является неверной, поскольку кадастровая стоимость не может отражать рыночной стоимости земельного участка, т.к. применяется при сдаче государством или государственными землепользователями земельных участков в аренду, а также определяется при размере платы за продажу находящихся в аренде у землепользователей земельных участков.

При таких обстоятельствах, заявленные требования являются обоснованными, и жалоба Шукенова К.Ж. в порядке ст.240-5 ГПК РК о признании незаконным отчета об оценке №3367 от 20.02.2015 г. ТОО Юридическое экспертно-оценочное агентство по определению стоимости объекта недвижимости тракторной стоянки подлежит удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 217-221 ГПК РК, суд

Р Е Ш И Л :

Жалобу Шукенова Каната Жолдыбаевича в порядке ст.240-5 ГПК РК о признании незаконным отчета об оценке №3367 от 20.02.2015 г. ТОО Юридическое экспертно-оценочное агентство по определению объекта недвижимости тракторной стоянки удовлетворить.

Признать незаконным отчет об оценке №3367 от 20.02.2015 г. ТОО Юридическое экспертно-оценочное агентство по определению объекта недвижимости тракторной стоянки.

Решение может быть обжаловано, опротестовано с соблюдением требований ст.ст. 334, 335 ГПК РК в апелляционную судебную коллегию по гражданским и административным делам Акмолинского областного суда через Аршалынский районный суд в течение 15 дней с момента вручения.

Судья Аршалынского

районного суда М.А. Бимендин