**Принудительное отчуждении (выкуп) земельного участка для государственных нужд**

**Назар аударыңыз!**

**«Заң және Құқық» адвокаттық кеңсесі, Бұл құжаттың жалпылама екендігіне және нақты** [сіздің жағдайыңыздың талаптарына сәйкес келмеуі](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) **мүмкендігіне көңіл бөлуіңізді сұрайды.**

**Біздің заңгерлер сіздің нақты жағдайыңызға сәйкес келетін кез келген** [құқықтық құжатты әзірлеп көмектесуге дайын](https://zakonpravo.kz/)**.**

**Қосымша ақпарат алу үшін Заңгер/Адвокат телефонына хабарласуыңызға болады:** +7 (708) 971-78-58; +7 (700) 978 5755, +7 (700) 978 5085.

**Внимание!**

[Юридическая компания Закон и Право](https://www.facebook.com/ZakonPravoKaz)**, обращает ваше внимание на то, что данный документ является базовым и не всегда отвечает требованиям конкретной ситуации.** Наши юристы готовы оказать вам помощь **в** составлении любого правового документа, **подходящего именно под вашу ситуацию.**

**Для подробной информации свяжитесь с** [Юристом / Адвокатом](https://zakonpravo.kz/blanki/), по телефону; +7 (708) 971-78-58; +7 (700) 978 5755, +7 (700) 978 5085.

**В Алматинский районный суд г. Нур-Султан**

**Судье Асановой С.С.**

010000, г. Нур-Султан, проспект Абая, 36.

8 717 271 06 35

[010201@sud.kz](mailto:010201@sud.kz)

**от Ответчика: А.А.Е.**

ИИН ….

**Представитель по доверенности:**

Адвокатская контора «Закон и Право»

БИН 201240021767

г. Алматы, пр. Абылай Хана, д. 79/71, офис 304

[info@zakonpravo.kz](mailto:info@zakonpravo.kz) / [www.zakonpravo.kz](http://www.zakonpravo.kz/)

+7 708 578 57 58; +7 727 971 78 58.

**Истец: Аппарат Акима г. Нур-Султан**

**Представитель:** **ГУ «Управление жилья и жилищной инспекции г. Нур-Султан»**

БИН ….

г. Нур-Султан, ул. С. С…., 30

+7 701 …..

**Отзыв на исковое заявление**

о принудительном отчуждении (выкупе) земельного участка для государственных нужд

В Вашем производстве находится гражданское дело № 7111-22-00-2/214 от 23.01.2022 года по иску Акимата города Нур-Султан к А.А.Е. о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд с выплатой компенсации.

Истец мотивирует свои требования о том, что согласно постановлению Акимата Нур-Султан «О принудительном отчуждении (выкупе) земельных участков для государственных нужд» от 11 марта 2020 года №510-547 и «О внесении изменений в некоторые постановления Акимата города Нур-Султан» №510-2502 от 22 июля 2021 года, земельные участки общей площадью 1,3626 га – участок 1, и 0,6750 га – участок 2, расположенные по адресу: город Нур-Султан, район «Алматы», аллея Мынжылдык, подлежат принудительному отчуждению (выкупу) для государственных нужд.

В соответствии с п. 3, ст. 67 Закона РК «О государственном имуществе», рыночная стоимость отчуждаемого земельного участка или иного недвижимого имущества, в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, определяется оценщиком на дату проведения оценки с учетом положений пункта 1 статьи 208 настоящего Закона.

Оценка отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества, в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, производится в соответствии со стандартом оценки, утвержденным уполномоченным органом в области оценочной деятельности.

Ранее по заказу Истца, ТОО «Asia Consalting» была произведена оценка земельного участка, расположенного по адресу: г. Нур-Султан, район «Алматы», пересечение улиц №23-15 и Ж. Нажимеденова. Согласно отчету об оценке №00185/NUR от 15.11.2021 года, выполненного оценочной компанией ТОО «Asia Consalting», рыночная стоимость недвижимого имущества составила 126 704 158 тенге.

Также по заказу Истца оценочной компанией ТОО «Asia Consalting» произведены оценки №00185/1/NUR и №00185/2/NUR от 15.11.2021 года на земельные участки, принадлежащие Ответчику на праве временного землепользования (аренда) площадью 0,0464 га и 0,1741 га, где рыночная стоимость на земельный участок площадью 0,0464 га составила 314 764 тенге, а на земельный участок площадью 0,1741 га составила 1 181 043 тенге, при этом на арендуемые земельные участки арендная плата оплачена до конца 2024 года в сумме 360 709 тенге.

В п. 8, главы 2 приказа министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки», оговорено, что для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа используется следующая последовательность действий:

1) исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;

2) проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;

3) выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;

4) расчет корректирующих коэффициентов путем сравнения сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения;

5) внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;

6) согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения единого показателя (значения) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Земельные участки 12 ноября 2021 года осматривал оценщик Усманов Ш.Б. в присутствии А..Е.А. Он провел фотосъемку (приложение №2 к отчету №00185/NUR), на фотографиях видно, **что территория заасфальтирована под открытую парковку для автомобилей, т.е. фактически частные земельные участки уже используются Акиматом (к сведению суда сообщаю, что это произошло в июне 2020 года).** Отчет от 15 ноября 2021 года подписан двумя оценщиками – Усмановым Ш.Б. и Байдаулетовым А.А.

Данный земельный участок Ответчика, купленный еще в 2004 году, для государственных нужд изымается в третий раз, и был передан в частную собственность постановлением Акимата г. Астаны 29 июля 2013 года.

В анализируемом отчете, в рамках расчета стоимости сравнительным подходом, отсутствует обоснование применяемых корректировок (поправок) с объектами сравнения. Кроме того, в соответствии с требованием Стандарта оценки в отчете не приведен подробный расчет стоимости объекта, оценщики ограничились лишь данными, указанными в расчетной таблице отчета, что является нарушением требований Стандарта оценки. При выведении итоговой стоимости объектов отсутствует обоснование придания весовых коэффициентов результатам, полученным сравнительным методом, при этом не использован метод анализа иерархий, рекомендованный в методической литературе.

**Основными замечаниями к отчету №00185/NUR от 15.11.2021 года, выполненного оценщиками ТОО «Asia Consalting», являются:**

Страница 3. Раздел 1 «Общие сведения об отчете».

* *Отсутствует* определение базы и вида устанавливаемой стоимости.
* Имеется перечень данных оценщиков, не принимавших участия в проведении расчетов и составлении отчета об оценке.

Страница 5-8.

* Закон РК «Об оценочной деятельности в РК» *указан без изменений и дополнений* на дату проведения оценки.
* Указаны законодательные документы, *не имеющие отношения к данному отчету*, при этом отсутствует необходимая литература по оценке земельного участка (З/У).
* В применяемой терминологии указаны 15 видов стоимости с их описанием, тогда как *в отчете используется только рыночная стоимость*.
* В сертификате качества – пункт 1.5. – *не указан* основной вид для оценки З/У, согласно стандарту «Оценка стоимости недвижимого имущества» (приложение 2 к приказу министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018г. № 519).

Страница 8. Раздел 2 «Общая информация и описание объекта оценки».

* *Не выделены подразделы* (согласно разделу 2 «Требования к форме и содержанию отчета №501 от 3 мая 2018 г.).

Страница 9. Раздел 3 «Расчетная часть отчета».

* В стандарте «Оценка стоимости недвижимого имущества» – глава 2, статья 9 указаны 6 методов оценки земельных участков, а именно – сравнительного анализа, развития, разнесения (аллокации), извлечения (экстракции), остаточной стоимости, капитализации земельной ренты. Однако оценщики используют только один метод – сравнительного анализа. *Отсутствует описание и обоснование отказа от использования других методов, что является грубой методической ошибкой.*
* Оценщики утверждают, что рынок купли-продажи, на дату оценки, в г. Нур-Султан по земельным участкам составлял 76 предложений, но предложений по участкам в непосредственной близости от оцениваемого объекта не имелось. *Проверка показала, что оценщики дают недостоверную информацию и вводят пользователя в заблуждение. Подобные предложения (6-7) в информационных источниках имелись, это является грубым методическим нарушением.*
* В таблице «инженерное обеспечение» отмечено *отсутствие* на участке всех основных коммуникаций (электроснабжения, отопления, водо и газоснабжения, канализации). При этом *не указано, что данные коммуникации проходят рядом*, то есть в непосредственной близости и имеются согласованные с соответствующими службами технические условия для их подключения.
* *Отсутствует тест на сравнимость – это также грубое методическое нарушение*, согласно стандарту «Оценка стоимости недвижимого имущества» (приложение 2 к приказу министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018г. № 519), статья 2, пункт 9.
* *Аналоги значительно отличаются от оцениваемого участка по основному признаку – местоположению*. При этом оценщиками не указано, что г. Нур-Султан разделен на зоны, а оцениваемый участок имеет уникальное расположение (зонирование с поправочными коэффициентами утверждено решением маслихата г. Нур-Султан №523/75-4 от 27 февраля 2018 года), а именно – рядом с Дворцом Независимости.
* Используемые корректировки (всего 9) кратко описаны, *но отсутствуют обоснования или расчеты их размера.*

Страница 16. Таблица расчетов «Определение рыночной стоимости земельного участка методом сравнительного анализа».

* Корректировка на торг в размере 15% – *завышена*, тогда как земельные участки в оцениваемом районе пользуются повышенным спросом.
* Корректировка на местоположение указана в размере 0%, что является *грубейшим нарушением*, так как аналоги крайне отличаются от оцениваемого участка в сторону их значительного ухудшения.
* Корректировка на размер земельного участка в размере: -10%, -10%, и -5% *не имеют четкого и объективного обоснования.*

**Таким образом, в отчете имеются серьезные и грубые недостатки как в подборе аналогов, так и при проведении расчетов стоимости объекта.**

Страница 18-22. Приложения.

* В предоставленной электронной версии отчета *отсутствуют* фотографии объекта оценки и скриншоты аналогов, используемых при проведении расчета рыночной стоимости.
* *Адрес одного аналога не соответствует* указанному объявлению на сайте Крыша.кз.

**Более того, приведенные оценщиками все три аналога земельных участков при оценке не только не уместны, но и недопустимы:**

* **Объект-аналог №1** *площадью 23 сотки, фактически имеет площадь 17 соток; находится в аренде у Акимата г. Нур-Султан до 2024 года*; расположен на территории Ботанического сада – ул. Бухар Жирау, угол ул. Сауран, т.е. *не может быть аналогом* земельного участка, который находится на границе зоны №1 в 200 метрах от Дворца Независимости Республики Казахстан и где *в апреле 2020 года должно было начаться строительство 4-х этажного корпуса ресторанно-оздоровительного комплекса общей площадью около 10 000 квадратных метров.* **Этот земельный участок является уникальным и на сегодня более лучшего, удобного и благоустроенного участка во всем городе нет.**
* **Объект-аналог №2**площадью 20 соток, что соответствует истине; *находится в аренде у Акимата г. Нур-Султан сроком на 5 лет и предназначен под паркинг,* т.е. необходимо менять его целевое назначение; расположен в зоне №11 на улице Айнаколь, угол ул. Кумкент, от участков Ответчика находится в трех километрах, т.е. этот участок также *не может быть аналогом* основного земельного участка.
* **Объект-аналог №3** площадью 30 соток, на деле оказалось, что*хозяину на праве частной собственности принадлежит лишь четыре сотки, тогда как 26 соток находится в аренде у Акимата г. Нур-Султан; на территории выкопана яма и забиты сваи на участке в 4 сотки;* адрес объекта – Тауелсиздик 22а, расположен в зоне №7, от участков Ответчика находится на расстоянии 3,6 км, т.е. и этот участок *нельзя сравнивать* с основным земельным участком.

*Таким образом, все три земельных участка, принятые ТОО «Asia Consulting» в качестве объектов-аналогов, при нашей проверке оказались фикцией. Поэтому считаю, что отчет №00185/NUR не подлежит дальнейшему рассмотрению судом Алматинского района г. Нур-Султан.*

**Вывод**

**Оценка рыночной стоимости земельного участка размером 36,46 соток, расположенного по адресу: г. Нур-Султан, район «Алматы», район пересечения улиц №23-15 и Ж. Нажимеденова проведена с многочисленными, в том числе недостоверными и грубыми нарушениями в области подбора аналогов** **и методологии проведения расчетов. В итоге полученный результат в размере 126 704 158 тенге не может выступать в качестве доказательной базы.**

*Таким образом, уважаемый Суд, с отчетом об оценке №00185/NUR от 15.11.2021 года мы не согласны, так как считаем, что в данном отчете имеет место некачественная, недостоверная и необъективная оценка.* Основными принципами оценочной деятельности являются объективность и достоверность, что не соблюдено оценщиками при проведении оценки. Указанные нарушения затрагивают интересы Ответчика, поскольку оценка производится на имущество на праве частной собственности и изымается для государственных нужд, т.е. речь идет о принудительном прекращении права собственности и о выселении.

Кроме того, в соответствии с требованием Стандарта оценки в отчете №00185/NUR от 15.11.2021 года не приведен подробный расчет стоимости объекта, т.е. оценщики ограничились данными, указанными в расчетной таблице отчета, что является нарушением требований стандарта оценки. При выведении итоговой стоимости отсутствует обоснование придания весовых коэффициентов результатам, полученным сравнительным методом, при этом не использован метод анализа иерархий, рекомендованный в методической литературе.

Важно отметить, что земельный рынок в городе Нур-Султан очень большой и имеются сотни предложений о продаже земельных участков. Известно, что район Алматы города Нур-Султан относится к категории элитных районов столицы для комфортного и безопасного проживания. Но, к сожалению, без учета данного объективного факта оценщики показывают очень заниженную оценку при определении рыночной стоимости отчуждаемого имущества.

В связи с вышеуказанным,**Ответчиком представлен альтернативный отчет об оценке №137/2021 от 6.10.2021 года,** **земельного участка площадью 0,3646 га, выполненный ИП «Оценочно-консалтинговая компания “Kalinin&Partners“, где** **рыночная стоимость земельного участка определена в размере 326 050 000 тенге.** **Считаем его достоверным и справедливым, а рыночную стоимость, указанную в нем, соответствующей реальной стоимости отчуждаемой недвижимости.**

В соответствии с п. 2 ст. 67 Закона РК «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.

Согласно Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности», рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на основании сделки в условиях конкуренции. При этом действительная рыночная цена может быть определена только в том случае, если одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана приобретать, и когда принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

*Уважаемый Суд, семья Ответчика имела свои планы на данный земельный участок, вложив значительные средства в эту недвижимость, кроме того, в течение длительного времени они финансировали развитие инфраструктуры участка, поэтому действия Истца нанесли непоправимый материальный урон семье и повлияли на их моральную обстановку в течение почти двух лет.*

Также необходимо отметить, что для удостоверения объективности отчета об оценке №137/2021 от 6.10.2021 года, Ответчик обратилась к Республиканскую Палату судебных экспертов РК с заявлением на проведение судебно-товароведческой экспертизы. В последующем, **ИП «Ekey Forensic Services» (специалист Омаров А.С.), исследовав отчуждаемый земельный участок, вынес судебно-экспертное заключение №14-2022 от 24.01.2022 года и пришел к выводу, что рыночная стоимость земельного участка площадью 0,3646 га,** расположенного по адресу: г. Нур-Султан, район «Алматы», пересечение улиц №23-15 и Ж. Нажимеденова по состоянию на момент исследования **составляет 305 261 350 тенге,** т.е. эта сумма лишь на 20 млн. тенге ниже отчета об оценке №137/2021 от 6.10.2021 года, что подтвердила объективность данной оценки.

Согласно статье 255 ГК РК Прекращение права собственности на недвижимость в связи с решением государственного органа, не направленным непосредственно на изъятие имущества у собственника, в том числе решением об изъятии земельного участка, на котором находятся принадлежащие собственнику дом, иные строения, сооружения или насаждения, допускается лишь в случаях и порядке, установленных законодательными актами, с представлением собственнику равноценного имущества и *возмещением иных понесенных убытков или возмещением ему в полном объеме убытков, причиненных прекращением права собственности*.

При несогласии собственника с решением, влекущим прекращение права собственности, оно не может быть осуществлено до разрешения спора в судебном порядке. *При рассмотрении спора решаются также все вопросы возмещения собственнику причиненных убытков.*

**В силу вышеуказанных доводов считаем возможным принять отчет об оценке №137/2021 от 6.10.2021 года, выполненный ИП «Оценочно-консалтинговая компания “Kalinin&Partners“, за основу, где рыночная стоимость земельного участка определена в размере 326 050 000 тенге. Данная сумма является более реальной рыночной стоимостью, поэтому будет справедливым принять ее как текущую рыночную стоимость для отчуждаемой недвижимости.**

В соответствии со статьей 8 ГК РК не допускаются действия граждан и юридических лиц, направленные на причинение вреда другому лицу, злоупотребление правом в иных формах, а также на осуществление права в противоречии с его назначением.

Статья 68 ГПК РК гласит, чтокаждое доказательство подлежит оценке с учетом относимости, допустимости, достоверности, а все собранные доказательства в совокупности являются достаточными для разрешения гражданского дела. Однако *в данном гражданском деле мы наблюдаем, что предоставленные Суду доказательства являются необоснованными и недостоверными.*

Уважаемый Суд, мы также хотели бы отметить, что Ответчик для выяснения маркетингового анализа по ценам предложения купли-продажи одной сотки коммерческих земельных участков, расположенных по адресу: г. Нур-Султан, район «Алматы», письменно обратилась в ОО «Казахстанская Федерация Недвижимости» (далее – КФН). КФН объединяет более 25 риэлтерских фирм и агентств по недвижимости, является аккредитованным членом FIABCI – Международной ассоциации участников рынка строительных и риэлторских услуг.

**26 ноября 2021 года КФН в своем ответе №003/26/11 Ответчику указывает, что в результате исследования установлена средневзвешенная цена предложения за одну сотку в размере 11 684 623 тенге, при этом КФН привел список объектов-аналогов по земельным участкам. Согласно расчетов КФН рыночная стоимость земельного участка Ответчика площадью 0,3646 га, расположенного по адресу: г. Нур-Султан, район «Алматы», составляет 426 021 354 тенге.**

В статье 72 ГПК РК предусмотрено, что каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается на основании своих требований, что не наблюдается в исковом заявлении Истца.

Статья 73 ГПК РК. «Представление доказательств», доказательства представляются сторонами и другими лицами, участвующими в деле, суду первой инстанции на стадии подготовки дела к судебному разбирательству.

В соответствии со ст.8 ГПК каждый вправе обратиться в суд за защитой нарушенных или оспариваемых конституционных прав, свобод или охраняемых интересов.

В соответствии со ст.15 ГПК РК стороны избирают в ходе гражданского судопроизводства свою позицию, способы и средства ее отстаивания самостоятельно и независимо от суда, других органов и лиц.

Всеобщая Декларация прав человека (статьи 7, 8 и 10), Международный пакт о гражданских и политических правах (статья 14) и Конвенция о защите прав человека и основных свобод (статья 6) устанавливают, что все равны перед законом и судом, и *что каждый при определении его гражданских прав и обязанностей имеет право на справедливое и публичное разбирательство дела в разумный срок компетентным, независимым и беспристрастным Судом,* созданным на основании Закона.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь ст. 255 ГК РК, ст. 166 и 46 ГПК РК,

**Прошу Суд:**

* Исковые требования Акимата города Нур-Султан в лице представителя ГУ «Управление жилья и жилищной инспекции г. Нур-Султан» к Ответчику А.А.Е. о принудительном отчуждении (выкупе) земельного участка для государственных нужд **– удовлетворить частично.** Это касается двух арендуемых участков, при этом необходимо возвратить Ответчику заранее оплаченную арендную плату в сумме 360 709 тенге.
* В части определения размера возмещения за принудительно отчуждаемый для государственных нужд земельный участок, находящийся в частной собственности, расположенный по адресу: г. Нур-Султан, район «Алматы», пересечение улиц №23-15 и Ж. Нажимеденова, в сумме 126 704 158 тенге для последующей выплаты Ответчику А.А.Е. – **в удовлетворении отказать.**
* **Определить размер возмещения Ответчику** за принудительно отчуждаемый для государственных нужд частный земельный участок, расположенный по адресу: г. Нур-Султан, район «Алматы», пересечение улиц №23-15 и Ж. Нажимеденова, согласно отчету об оценке №137/2021 от 6.10.2021 года, выполненный ИП «Оценочно-консалтинговая компания “Kalinin&Partners“, рыночная стоимость отчуждаемого земельного участка определена в размере 326 050 000 тенге, для последующей выплаты Ответчику А.А.Е.

**С уважением,**

**адвокат АК «Закон и Право»** **Саржанов Г.Т.**

14 февраля 2022 года

#Адвокат #[Заңгер](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) #Заң қызметі #Қорғау Компания Фирма #Азаматтық #[Қылмыстық](https://zakonpravo.kz/blanki/) #Әкімшілік #Төрелік #Арбитраж даулары #Алматы #Қазақстан

#[Адвокат](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) #Юрист #Юридическая услуга #Защита Компания #[Адвокатская контора](https://zakonpravo.kz/publikacii/) #Гражданские #Уголовные #Административные #Арбитражные дела споры #Алматы #Казахстан