**Отзыв на апелляционную жалобу Истца о принудительном отчуждении земельных участков**

**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 Апелляционную судебную коллегию по гражданским и административным делам Суда г. Нур-Султан**

**г. Нур-Султан, ул. Сауран, 36**

**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

**ВОЗРАЖЕНИЕ**

на апелляционную жалобу Истца в лице Акимата г. Нур-Султан на

решение Алматинского районного суда г. Нур-Султан от 27 апреля 2022 года

27 апреля 2022 года Судья Алматинского районного суда города Нур-Султан А.С.С., рассмотрев гражданское дело № 7111-22-00-2/214 по иску Акимата г. Нур-Султан к А.А.Е.о принудительном отчуждении земельных участков с выплатой компенсации, приняла решение:

- иск Акимата города Нур-Султан удовлетворить частично, произвести принудительное отчуждение (выкуп) земельного участка для государственных нужд, принадлежащие А.А.Е. на праве собственности, расположенные по адресу: город Нур-Султан, район «Алматы», улица 23-15, участок 6 (ранее район пересечения улиц № 23-15 и Ж. Н. (проектное наименование), кадастровый номер 21-318-085-888, общей площадью 0,3646 га (на праве частной собственности) с выплатой денежной компенсации в размере 286 484 450 тенге;

- город Нур-Султан, район «Алматы», улица 23-15, участок 6А (ранее район пересечения улиц № 23-15 и Ж. Н. (проектное наименование), кадастровый номер 21-318-086-1086, общей площадью 0,1741 га (на праве аренды) с выплатой денежной компенсации в размере 314 764 тенге;

- город Нур-Султан, район «Алматы», улица 23-15, участок 6Б (ранее район пересечения улиц № 23-15 и Ж. Н. (проектное наименование), кадастровый номер 21-318-086-1087, общей площадью 0,0464 га (на праве аренды) с выплатой денежной компенсации в размере 1 181 043 тенге;

- взыскать с А.А.Е. в доход государства государственную пошлину в сумме 4 770 тенге. В удовлетворении остальной части иска отказать.

В последующем, не согласившись с решением Суда, Истец подал Апелляционную жалобу. В своей жалобе Представитель истца ГУ «Управление жилья и жилищной инспекции города Нур-Султан» С. Н. выражает свое несогласие с решением Алматинского районного суда г. Нур-Султан № 7111-22-00-2/214от 27 апреля 2022 года в части выплаты денежной компенсации в размере 286 484 450 тенге за земельный участок площадью 0,3646 га, находящийся на праве частной собственности, расположенный в районе «Алматы», на пересечении улиц 23-15 и Н.Ж. Истец оспаривает заключение №584 от 24 марта 2022 года судебного эксперта ФРГКП «Центр судебных экспертиз МЮ РК» К.Е.Ш. по двум основаниям. Однако эти же основания приводил другой представитель Истца Т.С. на заседании Суда первой инстанции под председательством Судьи Асановой С.С. и с участием прокурора Рашитовой Б.С. Важно отметить, что прокурор экспертное заключение №584 не оспаривала и поддержала в полном объёме.

Уважаемая Апелляционная коллегия!

Ответчик считает, что доводы Истца необоснованны и не состоятельны. В ходе судебного процесса Судья А.С.С. провела опрос эксперта К.Е.Ш., который пояснил, что не применял доходный и затратный методы оценки в связи с тем, что данный земельный участок не приносил никакого дохода, на нем не было строений, принадлежащих Ответчику, в аренду земельный участок не сдавался и вложений не требовал, в связи с чем он применил сравнительный метод оценки. Об этом сказано в мотивировочной части решения Суда. Кроме того, эксперт пояснил Суду почему он при оценке применил только одну поправку – (-10%).

Согласно Стандарта оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества", утвержденного приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 (далее-Стандарт) в 5 главе указано, что установление рыночной или иной стоимости производится путем применения методов оценки, сгруппированных в доходный, затратный и сравнительный подходы. Доходный подход применяется при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы. Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Указанные методы экспертом не применялись в связи с тем, что данный земельный участок не приносил никакого дохода, на нем не было строений, принадлежащих Ответчику, в аренду не сдавался и вложений не требовал.

Также представитель Истца Т.С. просил суд назначить повторную экспертизу, так как по его мнению заключение К.Е.Ш. недостаточно обосновано и его выводы вызывают сомнение, на что судья Асанова С.С. прибегла к доказательной базе данных, предъявленных Ответчиком, а именно, фактам того, что данный земельный участок ранее дважды оценивался независимым оценщиком Калининым А.Н. и дважды – независимыми судебными экспертами Алаевой Г.Т. и Омаровым А.С.

В сравнительном аспекте суммы оценок следующие:

1. отчет об оценке №41/2021 от 13 апреля 2021 года, выполненный ИП «Оценочно-консалтинговая компания “Kalinin&Partners“, где была определена рыночная стоимость земельного участка площадью 0,3646 га в размере 289 663 000 тенге;
2. отчет об оценке №137/2021 от 06 октября 2021 года, выполненный повторно ИП «Оценочно-консалтинговая компания “Kalinin&Partners“, где определена рыночная стоимость этого же земельного участка в размере 326 050 000 тенге;
3. заключение специалиста №14 от 03 мая 2021 года, выполненное ТОО «Центр экспертизы и оценки «Паритет» (судебный эксперт Алаева Г.Т. и оценщик Ошина А.П.), которые пришли к выводу, что рыночная стоимость земельного участка на момент исследования составляет 284 607 000 тенге.
4. заключение специалиста №14-2022 от 24 января 2022 года, выполненное ИП «Ekey Forensic Services» (судебный эксперт Омаров А.С.), где он пришел к выводу, что рыночная стоимость земельного участка на момент исследования составляет 305 261 350 тенге.

Таким образом, суммы 4-х оценок находятся в пределах от 284 млн. 607 тыс. до 326 млн. 50 тыс. тенге, тогда как оценка произведенная 15 ноября 2021 года по заказу Истца, (ТОО «Азия Консалтинг», отчет №00185/NUR) составила 126 704 158 тенге. Ответчиком на судебном заседании была доказана несостоятельность, необъективность и предвзятость этой оценки. Об этом также подробно изложено в отзыве от 14 февраля 2022 года на первоначальное исковое заявление акимата г. Нур-Султан.

Ответчик считает, что заключение судебного эксперта №584 от 24 марта 2022 года, выполненное экспертом республиканского государственного казенного предприятия «Институт судебных экспертиз по городу Нур-Султан» (далее – ИСЭ) соответствует всем требованиям Стандарта оценки. Более того, оценка ИСЭ подтверждает достоверность всех четырех отчётов об оценке и заключении специалистов, предоставленные Суду Ответчиком.

Согласно ст. 90 ГПК РК Повторная экспертиза назначается для исследования тех же объектов и получения ответов на ранее поставленные вопросы, если заключение эксперта недостаточно обосновано либо его выводы вызывают сомнение, либо существенно нарушены порядок и методика производства экспертизы.

Суд первой инстанции и Ответчик убеждены в том, что эксперт Кулбаев Е.Ш. объективно обосновал свою экспертизу, которая соответствует Стандарту оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" и Закону РК об оценочной деятельности.

На заседании Суда Ответчик настаивала взять за основу действующую на тот момент оценку оценщика Калинина А.Н. №137/2021 от 06 октября 2021 года, однако Судья Асанова С.С., несмотря на то, что ранее проводились две независимые судебные экспертизы от 03 мая 2021 года и 21 января 2022 года назначила третью судебную экспертизу, но уже государственную, в итоге сумма оценки судебного эксперта Кулбаева Е.Ш. от 24 марта 2022 года оказалась близкой к двум предыдущим судебным экспертизам.

Ответчик считает необходимым указать, что Судья Асанова С.С. не стала рассматривать представленные Ответчиком материалы Казахстанской Федерации Недвижимости (далее - КФН), которая объединяет 25 риэлторских компаний и Агентств по недвижимости. По запросу Ответчика КФН дважды провела анализ средневзвешенных цен на земельные участки в г. Нур-Султан с целевым назначением «коммерция» и определила стоимость одной сотки 12 апреля 2022 года в размере 9 млн. 158,3 тыс. тенге и 26 ноября 2021 года в размере 11 млн. 684,6 тыс. тенге, что примерно совпало по времени с оценкой ТОО «Азия Консалтинг» (15 ноября 2021 г.).

Из данных КФН вытекает, что стоимость коммерческих земельных участков в городе Нур-Султан имеет тенденцию к росту, и если взять за основу последнюю цифру, то получится, что стоимость изъятого земельного участка составляла бы более 426 млн. тенге. Однако с учетом снижения стоимости земельного участка даже на 20% сумма была бы около 340 млн. тенге, что близко к сумме оценки оценщика Калинина А.Н. от 06 октября 2021 года.

К сожалению, Судья Асанова С.С. не учла доводы Ответчика о том, что данный земельный участок находится в элитной зоне г. Нур-Султан в двухстах метрах от Дворца Независимости и в принципе сравнивать этот престижный земельный участок не с чем. В этой связи прав судебный эксперт Кулбаев Е.Ш., который в своем заключении применил только одну поправку (-10%).

В виду того, что тяжба по изъятию земельного участка для государственных нужд продолжается более двух лет (постановление Акима г. Нур-Султан о принудительном отчуждении земельного участка было принято 11 марта 2020 г.), Ответчик была вынуждена согласиться на сумму компенсации в размере 286 484 450 тенге. При этом необходимо отметить, что представитель Истца С. Н. подал апелляционную жалобу только по истечении одного месяца, т.е. в самый последний день, что говорит о желании Истца искусственно затянуть окончательное решение данного вопроса.

Известно, что в соответствии со статьей 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. 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.

На основании части 1 статьи 68 ГПК каждое доказательство подлежит оценке с учетом относимости, допустимости, достоверности, а все собранные доказательства в совокупности – достаточности для разрешения гражданского дела.

В силу ст.13 Конституции Республики Казахстан каждый имеет право на защиту своих нарушенных или оспариваемых прав, свобод или охраняемых законом интересов.

В соответствии ст. 408 ГПК РК Лицо, участвующее в деле, направляет отзыв наапелляционную жалобу или ходатайство прокурора в Суд апелляционной инстанции, другим лицам, участвующим в деле, с приложением документов, подтверждающих возражения относительно данной апелляционной жалобы или ходатайства прокурора.

Таким образом, Суд первой инстанции гражданское дело №7111-22-00-2/214 рассмотрел всесторонне и в полном объёме.

На основании изложенного и руководствуясь требованиями ст. 408 ГПК Республики Казахстан,

**Прошу Суд:**

* Апелляционную жалобу Акимата г. Нур-Султан на решение Алматинского районного суда г. Нур-Султан от 27 апреля 2022 года **оставить без удовлетворения.**
* Решение Алматинского районного суда г. Нур-Султан от 27 апреля 2022 года **оставить без изменения.**

**С уважением, адвокат** **Саржанов Г.Т.**

#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