**В Апелляционную коллегию по гражданским делам Алматинского городского суда**

**г. Алматы,** 050000, улица Казыбек Би, д. 66.

[0201@sud.kz](mailto:0201@sud.kz)

**от Ответчика: ………………**

ИИН: …………………

город Алматы, улица Авиационная, дом 3.

**…………………**

ИИН:…………………

город Алматы, улица пр. Сейфуллина, дом …………..

**…………..**

ИИН ……………..

город Алматы, проспект Сейфуллина, дом ……………….

**Представитель по доверенности:**

**ТОО «Юридическая компания Закон и Право»**

БИН 190240029071

г. Алматы, пр. Жибек Жолы, д. 50,

офис 202, БЦ Квартал

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

+ 7 727 978 5755; +7 700 978 5755

**Частная жалоба**

на определение Жетысуского районного суда г. Алматы от 05.09.20…………… года

по Гражданскому делу № ……………….

В производстве Жетысуского районного суда г. Алматы судьи ……………….., имеется Гражданское дело №……………., по исковому заявлению Акимата г. Алматы к гр…., о принудительном отчуждении земельного участка и иного недвижимого имущества для государственных нужд.

Доводами Акимата г. Алматы не согласны в части определение оценочной стоимости недвижимости на обращаемое имущество в пользу государства таким образом 07 ноября 20..году гр.…………………….., согласно Свидетельству о праве наследство вступив в наследство приобрели жилой дом с земельным участком расположенной по адресу**:** город Алматы, пр. Сейфулина, д. …., Кадастровый номер ……, согласно Свидетельству.

В последующем ноябре 20… год было получено Уведомление от КГУ Управление земельных отношении города Алматы и Постановление Акима города Алматы от 30 октября 20… года за № …… где было нам сообщено В целях реализации Генерального плана города Алматы и на основании постановления акимата города Алматы «О начале принудительного отчуждения земельных участков или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельных участков для государственных нужд» наш земельный участок и расположенное на нем недвижимое имущество по адресу: город Алматы, пр. Сейфулина, д. ….., Кадастровый номер ….., подлежит принудительному отчуждению, в том числе путем выкупа, для государственных нужд а также о необходимости предоставления доступа к недвижимости для проведения оценки.

В конце сентября 20….. года нами от КГУ Управление земельных отношении города Алматы было получено отчет об оценке № ….. от 28 августа 20… года, составленного ТОО «……», где рыночная стоимостью недвижимого имущества принадлежащей гр. ……………..., в виде: жилого дома, город Алматы, пр. Сейфулина, д. ….., Кадастровый номер …….., составило в размере 18 371 299 тенге.

С оценкой оценочной компаний ТОО «…….», мы не согласны, так как рыночная стоимость недвижимости, указанная в отчете № 2017/4-376 от 28 августа 20….. года оценочной компаний определена неправильно и недостоверно, а также несправедливо занижена, так как каждый дом расположенной в данном районе индивидуальна и требует детального подхода.

Согласно пункту 12 Требований к форме и содержанию отчета об оценке, утвержденных приказу Министра юстиции Республики Казахстан от 25 февраля 2015 года № 115 (далее – Требования), итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана 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.

Таким образом изучив предоставленную копию отчета об оценке отчуждаемого имущества, пришли к следующему выводу.

Согласно Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности», рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчуждён 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.

В связи с изложенным, мы считаем в данном случае имеет место некачественной и необъективной оценки.

Основными принципами оценочной деятельности являются объективность и достоверность, что не соблюдено при проведении оценки. Указанные нарушения затрагивают интересы гр.…………………..., поскольку оценка производится на имущество на праве собственности для отчуждения в пользу государство в условиях рыночных цен.

В соответствии со статьей 257 ГПК при прекращении права собственности имущество оценивается исходя из его рыночной стоимости.

В данном случае мы считаем, что некачественная и необъективная оценка затрагивают наши интересы.

17 июля 2019 год специалисты Оценочной компаний ТОО «Capital Assessment Group», провели обследование жилого дома и земельного участка.

В связи с этим Истцу и в Суд было предоставлено альтернативный отчет об оценке недвижимого имущества за №112/2019 от 17 июля 20…. года, выполненный ТОО «Институт оценки», где определена рыночная стоимость недвижимости в размере 29 946 782 тенге, считаем его достоверным и справедливым, рыночную стоимость, указанную в нем - соответствующей реальной стоимости отчуждаемой недвижимости.

Согласно статье 255, ГПК РК«Прекращение права собственности на недвижимое

имущество в связи с изъятием земельного участка и других природных ресурсов» предусмотрено: 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.

Правила настоящей статьи соответственно применяются при прекращении права собственности на недвижимое имущество в связи с решением государственного органа об изъятии горных отводов, участков акватории и других участков, на которых находится имущество.

В силу вышеуказанных доводов считаем возможным принятии Отчета об оценке №112/2019 от 17 июля 20…. года, выполненной ТОО «Институт оценки», где определена рыночная стоимость отчуждаемой недвижимости в размере 29 946 782 тенге, за основу для установления рыночной, стоимости отчуждаемой недвижимости, расположенной по адресу г. Алматы, пр. Сейфулина, д. …... А сумму, указанном в Отчете об оценке ТОО «Институт оценки», в размере 29 946 782 тенге которая является более реальной рыночной стоимостью, будет справедливым принять как текущую рыночную стоимость для отчуждаемой недвижимости.

Учитывая все выше указанные обстоятельства посчитали необходимым привлечь специалиста и или назначить Экспертизу который поможет разобраться в обоснованности, достоверности, отчета об оценке оценочной компанией на которой безосновательно основываясь и обосновывает свои требования Заявитель.

В соответствии с Статьёй 77. ГПК РК «Привлечение специалиста к участию в

процессуальных действиях» предусмотреноДля участия в судебном заседании или процессуальных действиях в целях оказания содействия в собирании, исследовании и оценке доказательств путем дачи консультаций (пояснений) и помощи в применении научно-технических средств судом в качестве специалиста может быть привлечено не заинтересованное в исходе дела совершеннолетнее лицо, обладающее специальными знаниями.

Суд вправе привлекать специалистов и по ходатайству стороны. Лица, участвующие в деле, могут просить суд о привлечении в качестве специалиста конкретного лица, обладающего специальными знаниями.

В качестве специалиста и эксперта суду предложили кандидатуру Тимонова Виталий Владимировича который является Генеральным директором оценочной компании ТОО «Бизнес Партнер Консалт», имеет:

* Генеральную государственную лицензию №ФЛ-00763 от 24.01.2005 г., выданная Комитетом регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан, на занятие деятельностью по оценке имущества недвижимого имущества (за исключением предприятий как имущественных комплексов); движимого имущества (за исключением денег и ценных бумаг); предприятия как имущественного комплекса; интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов;
* Оценщик движимого имущества" № 00153 от 13.07.2018 года;
* Оценщик недвижимого имущества" № 00154 от 13.07.2018 года;
* Оценщик интеллектуальной собственности, нематериальных активов, оценка бизнеса и права участия в бизнесе" № 00063 от 13.07.2018 года.

Виталий Владимирович является один из нескольких Экспертов нашего города успешно сдавши квалификационные экзамена на звание «Эксперт», о чем свидетельствуют Сертификаты:

* Эксперт по специализации «Оценка интеллектуальной собственности, нематериальных активов, оценка бизнеса и права участия в бизнесе» № 025 от 25.07.2019 года;
* Эксперт по специализации «Оценка движимого имущества» № 023 от 25.07.2019года;
* Эксперт по специализации «Оценка недвижимого имущества» № 024 от 25.07.2019 года.

Виталий Владимирович имеет также Международный сертификат RICS № 5629510 от 09.01.2018 года, Международный сертификат AACTP № KPEIEM200812020 от 28.12.2008 года что свидетельствует о его компетентности в сфере оценочной деятельности. оценочная компания ТОО «Бизнес Партнер Консалт» расположена по адресу г. Алматы, ул. Муканова, д. 113. тел: 8727 313 15 75, 8 701 721 50 96.

Судебные расходы, связанные с участием специалиста в рассмотрении дела, ответчик берет на себя.

При обсуждения по выбору специалистов нами устно было заявлено суду Ходатайство о привлечении специалистов Института судебных экспертиз и проведение экспертизы экспертным советом оценщика.

Однако суд, несмотря на квалификацию нами предложенного Эксперта 05 сентября 20… года Судья Жетысуского районного суда г.Алматы …..., рассмотрев гражданское дело по иску Акимата г.Алматы к КГУ «Управление земельных отношений города Алматы» к гр…., о принудительном отчуждении земельного участка и иного недвижимого имущества для государственных нужд. Согласно ст.77 ГПК РК в целях оказания содействия в собирании, исследовании и оценке доказательств путем дачи консультаций (пояснений) и помощи в применении научно-технических средств, суд считает необходимым назначить по делу специалиста и ОПРЕДЕЛИЛ, Привлечь по данному гражданскому делу в качестве специалиста: – оценочную компанию ТОО «…..» (тел. …….) для определения рыночной стоимости изымаемой недвижимости по адресу г. Алматы, ул. Сейфуллина 355, кадастровый номер 20-314-011-194 собственники гр…., Оплату специалиста и обеспечения доступа возложить на ответчиков. Оценку провести с участием сторон.

Настоящим заявляем, что вышеуказанные Определением суда от05 сентября 2019 года о привлечений по данному гражданскому делу в качестве специалиста – оценочную компанию ТОО «…..» мы не согласны и считаем оно **является незаконным**, поскольку:

Привлеченному специалисту оценочной компаний ТОО «….» которому сторона ответчиков категорически не доверяют и сомневаются в его профессионализме и уровню морально этического поведения как специалиста.

Согласно статье 268. ГПК РК «Определение суда и порядок его вынесения» оговорено:

При разрешении несложных вопросов суд может вынести определение, не удаляясь из зала судебного заседания. О содержании определения указывается в протоколе судебного заседания.

Также статья 269. Кодекса «Содержание определения» четко предусмотрено в определении, выносимом судом в совещательной комнате, должны быть указаны:

1) дата и место вынесения определения;

2) наименование суда, вынесшего определение, фамилии и инициалы судьи и секретаря судебного заседания;

3) лица, участвующие в деле, предмет спора или заявленное требование;

4) вопрос, по которому выносится определение;

5) мотивы, по которым суд пришел к своим выводам, и ссылка на законы, которыми суд руководствовался;

6) процессуальное решение суда;

7) порядок и срок обжалования определения, если оно подлежит обжалованию.

Однако судом первой инстанции при вынесении определении не было указано порядок обжалования Определения суда что грубо нарушает норм процессуального права.

Судом было вынесено определение не привлечение специалиста, который мог бы дать как специалист оценку достоверности законность, объективности уже предоставленных в суд сторонами оценки, а просто определил получение новой оценки и не определив круг вопросов сторон к привлекаемому специалисту который должен был в первую очередь переделить достоверность оценки.

Законе Об оценочной деятельности в Республике Казахстан в Статье 11. «Экспертиза отчета

об оценке» и в Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 503 Главе 2. «Порядок проведения экспертизы» Об утверждении Правил проведения экспертизы отчета об оценке, требований к экспертному заключению и Правил его утверждения, оговорено о том, что В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, может проводиться экспертиза отчета об оценке.

Экспертиза отчета об оценке проводится экспертным советом палаты оценщиков, членом которой является оценщик, проводивший оценку.

Экспертиза отчета об оценке проводится по инициативе заказчика и (или) третьего лица, оспаривающего отчет об оценке.

Результатом экспертизы отчета об оценке является положительное или отрицательное экспертное заключение, подготовленное экспертным советом палаты оценщиков.

Положительным заключением экспертного совета признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности и (или) о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке.

Отрицательным заключением экспертного совета признается экспертное заключение, содержащее вывод о несоответствии отчета об оценке требованиям законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности и (или) об опровержении стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке.

Статья 401 ГПК РК. «Право апелляционного обжалования, принесения апелляционных

ходатайств прокурорами на судебные решения» предусмотрено правосоответствии с правилами, предусмотренными настоящей главой, на решения суда, не вступившие в законную силу, может быть подана апелляционная жалоба, принесено апелляционное ходатайство прокурором в апелляционном порядке. Право апелляционного обжалования решения суда принадлежит сторонам, другим лицам, участвующим в деле.

Статья 429 ГПК РК. «Порядок и сроки обжалования, принесения ходатайства прокурором на определения (постановления) суда первой инстанции» оговорено о том, что На определение суда первой инстанции в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, а также в случаях, когда определение суда преграждает возможность дальнейшего движения дела, может быть подана частная жалоба, принесено ходатайство лицами, указанными в статье 401 настоящего Кодекса. Обжаловать определение суда вправе также лица, не участвующие в деле, если определение касается их прав и интересов.

Частная жалоба, ходатайство прокурора подаются в течение десяти рабочих дней со дня изготовления определения в окончательной форме.

На остальные определения суда первой инстанции, в том числе вынесенные на месте с занесением в протокол судебного заседания, частная жалоба, ходатайство прокурора не подаются, но возражения могут быть включены в апелляционные жалобу, ходатайство прокурора.

В случае подачи частной жалобы, принесения ходатайства прокурором на определение, вынесенное во время судебного разбирательства, закончившегося вынесением решения, дело направляется в вышестоящую судебную инстанцию только по истечении срока, установленного для обжалования решения. При этом, если на решение подана апелляционная жалоба, принесено апелляционное ходатайство прокурором, проверка частной жалобы, ходатайства прокурора производится той судебной инстанцией, которая рассматривает дело в апелляционном порядке.

Частная жалоба, ходатайство прокурора подаются в суд, вынесший данное определение, с приложением копий документов по числу лиц, участвующих в деле, которые судья направляет или вручает им. Судья после получения частной жалобы, ходатайства прокурора направляет гражданское дело или материалы в суд апелляционной инстанции.

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

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 её отстаивания самостоятельно и независимо от суда, других органов и лиц.

При таких обстоятельствах, определение Жетысуского районного суда г. Алматы вынесенное с нарушением требований гражданско-процессуального законодательства не может быть признано законным, обоснованным и справедливым.

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 изложенного и руководствуясь ст. 429 ГПК РК на определение суда первой инстанции в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом может быть подана частная жалоба, принесено ходатайство лицами, указанными в статье 401 настоящего Кодекса.

**Прошу суд:**

* Определение Жетысуского районного суда г. Алматы по Гражданскому делу № ……… от 05.09.20.. года – **отменить.**

**С уважением,**

**Генеральный директор**

**ТОО «Юридическая компания Закон и Право»**

**Қайшыбеков М.Е.**

08.09.20.. года