



050027, Алматы қаласы,  
Шұғыла ықшам ауданы, №347/1 үй  
тел.: 8 (727) 370-00-13, 370-00-40  
www.almaty.prokuror.kz

050027, город Алматы,  
микрорайон Шұғыла, дом №347/1  
тел.: 8 (727) 370-00-13, 370-00-40  
www.almaty.prokuror.kz

13.02.2020 № 2-17-20-00443

*В судебную коллегия по  
гражданским и административным  
делам Алматинского городского суда*

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ХОДАТАЙСТВО

██████████ Ольга Николаевна является собственником жилого дома (общей площадью 251 кв.м.) и доли земельного участка, площадью 0,1444 га (целевое назначение: для эксплуатации и обслуживания индивидуального жилого дома), 1997 г.п., находящееся по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр. ██████████ д.42, кв.2.

Согласно постановлению акимата г.Алматы от **28.02.2019г.** за №1/1-284 земли, в границах которых расположен земельный участок ██████████ О. подлежит изъятию для государственных нужд с целью строительства электрического транспорта.

Согласно отчету независимого оценщика ТОО «Capital Assessment Group» рыночная стоимость объекта составила **116 909 447** тенге.

11.03.2019 года акиматом вручено уведомление об изъятии с проектом договора выкупа.

В связи с тем, что соглашение о выкупе земельного участка не достигнуто, акимат г.Алматы обратился в суд к Кузнецовой О. о принудительном отчуждении (выкупе) земельного участка и домостроения для государственных нужд с выплатой компенсации в размере **116 909 447** тенге.

Ответчиком в суд предоставлен отчет об оценке ТОО «Институт оценки» об определении рыночной стоимости имущества в размере **228 734 302** тенге.

В суде по ходатайству сторон назначена государственная судебно-товароведческая экспертиза ИСЭ МЮ РК.

Согласно заключению эксперта ИСЭ за №7741 от 27.12.2019 г. проведенного на основании определения суда, общая рыночная стоимость объекта недвижимости составила **210 238 771** тенге.

Решением Наурызбайского районного суда г.Алматы от 28.01.2020 года иск Акимата удовлетворен частично.

Имущество Кузнецовой О. изъято для государственных нужд с выплатой компенсации в размере **210 238 771** тенге на основании заключения эксперта ИСЭ МЮ РК.

Состоявшееся по делу решение суда не отвечает требованиям ст.224 ГПК, п.5, п.11 нормативного постановления Верховного Суда Республики Казахстан от 11 июля 2003 года №5 «О судебном решении» в связи, с чем подлежит изменению по следующим основаниям.

Выводы суда касательно принудительного изъятия земельного участка для государственных нужд **не оспаривается сторонами по делу.**

Заключение эксперта по данному делу является чрезмерно завышенной, недостоверной и **противоречит интересам покупателя в лице государства.**

В связи с чем, суду необходимо было назначить дополнительную экспертизу.

Тогда как, согласно ст.42 Закона РК «О судебно-экспертной деятельности» указано, что повторная судебная экспертиза назначается для исследования тех же объектов и решения тех же вопросов в случаях, когда предыдущее заключение судебного эксперта недостаточно обоснованно или его выводы вызывают сомнение либо были существенно нарушены процессуальные нормы при назначении и производстве судебной экспертизы.

Решение суда, построенное на основании вышеуказанных доказательств и выводов, не соответствует обстоятельствам дела, а также противоречит нормам материального права.

Кроме того, отчет эксперта не может быть принят во внимание, так как экспертом при использовании сравнительного метода были некорректно взяты за основу в качестве аналогов **объекты по техническим характеристикам превосходящие** оцениваемый объект.

Тогда как, согласно стандарта оценки «Базы оценки и типы стоимости» утвержденного приказом Министра финансов Республики Казахстан от 05.05.2018 года за №519 в **сравнительном подходе** обеспечивается получение показателя стоимости путем сравнения **оцениваемого актива с идентичными или аналогичными активами**, в отношении которых доступна информация о ценах.

В рамках данного подхода первым шагом является рассмотрение цен недавних продаж или цен **предложений идентичных или аналогичных активов**, при условии, что уместность такой информации четко определена и была подвергнута критическому анализу.

Аналог-1 (<https://krisha.kz/a/show/54653755>) материал стен: сэндвич-панели, 1999 г.п, площадью земельного участка 0,9 га, не соответствующий году постройки, и общей площадью оцениваемого объекта. (*приложение №1*)

Аналог-2 (<https://krisha.kz/a/show/54729964>) материал стен: сэндвич-панели, 2013 г.п., не соответствующий году постройки, и общей площадью оцениваемого объекта. (*приложение №1*)

Аналог-3 (<https://krisha.kz/a/show/12057489>) материал стен: кирпич, 2013 г.п., 2-х уровневый дом, отдельно стоящий гостевой дом с сауной и придворными постройками, не соответствующий году постройки, и общей площадью оцениваемого объекта. (*приложение №1*)

Однако, согласно официальному источнику интернет ресурса Krysha.kz имеются аналогичные объекты (<https://krisha.kz/a/show/54663789>, <https://krisha.kz/a/show/53148289>, <https://krisha.kz/a/show/29138017>) оцениваемого объекта, рыночная

стоимость которых кардинально отличается от рыночной стоимости предоставленной оценщиком (*скриншоты прилагаются, приложение №2*).

К примеру, коттедж (<https://krisha.kz/a/show/53148289>), общей площадью 410 кв.м., евроремонт, материал стен кирпич, земельный участок площадью 0,0800 Га, выставлен на продажу за **100 000 000** тенге.

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, справедливости.

Таким образом, суд нарушил нормы материального права и вопреки ст.4 ГПК, определив одной из основных задач гражданского судопроизводства защиту и восстановление интересов государства, не установил надлежащий размер компенсации.

**Справочно сообщаем**, что согласно ответу ЦСЭ Института судебных экспертиз г.Алматы от 14.10.2019 г. имеется обновленная версия справочника «Ко-Инвест» на 2019 год, для определения рыночной стоимости недвижимого имущества с учетом зеленых улучшений, незаконных строений, подлежащих изъятию для государственных нужд.

Земля - национальное достояние, поэтому она является особым объектом собственности, находится под охраной государства и не должна служить источником незаконного обогащения за счет бюджетных средств.

При таких обстоятельствах, полагаем, что судом при рассмотрении данного дела нарушены нормы материального права, неправильно определен и выяснен круг обстоятельств, имеющих значение для дела, выводы суда, изложенные в решении, не соответствуют обстоятельствам дела, что является в соответствии со ст.427 ГПК РК основанием для изменения данного решения.

На оснований изложенного, руководствуясь ст.ст. 401-404, 427 ГПК РК,

### **ПРОШУ:**

Решение районного суда Наурызбайского района г.Алматы от 28.01.2020 года по данному делу – изменить.

Решение суда в части определения цены за принудительно отчуждаемый для государственных нужд земельный участок и находящееся на нем недвижимое имущество в сумме **210 238 771** тенге – отменить.

Назначить дополнительную экспертизу для определения цены за принудительно отчуждаемое имущество для государственных нужд.

*Приложение: Приложение №1, №2.*

**Прокурор района**

**С. Кельдибеков**