**Наурызбайский районный суд города Алматы**

**Судье Оспановой Д.К.**

г. Алматы мкр-н. "Шугыла" 222/1

8 (727) 333-13-55, 8 (727) 333-13-54, вн.ном 727-4760

[727-4760@sud.kz](mailto:727-4760@sud.kz)

**от Ответчика: Ермоленко Людмилы Викторовны**

ИИН 761221400454

г. Алматы,Наурызбайский р-н, мкр.Калкаман-2, ул. Ашимова, 100/1.

+7 ­­­­­­­­­­­­­­­­701 711 34 58.

**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 5758.

**Истец: Акимат города Алматы**

г. Алматы, пл. Республики, 4.

**Представитель:** **КГУ «Управление земельных отношений г.Алматы»**

г.Алматы, ул.Абая, 90,

т. 8 701 71488 95,

ИИК KZ32070102KSN6001000 в РГУ «Комитет Казначейства Министерства финансов РК»,

БИК KKMFKZ2A

**Возражение**

на Заключение эксперта за №7 от15 апреля 2021 года

В, Вашем производстве имеется гражданское дело № 7585–20-00-2/2486 от 27.11.2020 года по искуАкимата города Алматы в лице представителя КГУ «Управление земельных отношений города Алматы», (далее - Истец) к ответчику гр. Ермоленко Людмиле Викторовне (далее - Ответчик) о принудительном отчуждении (выкупе) земельного участка и иного недвижимого имущества для государственных нужд.

Во время судебного процесса вместе с иском Истцом было предоставлено Отчет об оценке недвижимого имущества ТОО «КазЖолИнжиниринг» от 05.10.2020 года где рыночная стоимость земельного участка составляет 21 289 457 тенге. С оценкой оценочной компаний ТОО «КазЖолИнжиниринг», Ответчик не согласна, так как в оценке № А-2020/57 от 05 октября 2020 года где рыночная стоимость земельного участка составило 21 289 457 тенге была только исследована рыночная стоимость земельного участка без недвижимости. Соответственно оценочной компанией рыночная стоимость земельного участка определена неправильно и недостоверно так кроме земельного участка имеется жилой дом общей площадью 45,3 кв.м, а также несправедливо занижена, так как каждый дом и земельный участок расположенной в данном районе индивидуальна и требует детального подхода.

В последующем не согласившись Отчетом об оценке от ТОО «КазЖолИнжиниринг», Ответчиком было суду представлено альтернативный отчет об оценке недвижимого имущества за №002 от 09 января 2021 года, выполненный ТОО «Assessment Group «Бақыт», где определена рыночная стоимость недвижимости в размере 104 726 450 тенге, считаем его достоверным и справедливым, рыночную стоимость, указанную в нем - соответствующей реальной стоимости отчуждаемой недвижимости.

12 марта 2021 года суд в соответствии с требованиями ч.1 ст.82 ГПК РК, вынесла определение об назначении судебно-товароведческой экспертизы, производство которой поручить экспертам Филиала Республиканской Палаты судебных экспертов Республики Казахстан по г. Алматы.

В последующем нами 23 апреля 2021 год было получено Заключение эксперта за №7 от15 апреля 2021 года

С Заключение эксперта за №7 от15 апреля 2021 года, мы не согласны, так как согласно заключению рыночная стоимость части жилого дома Лит ч/А, общей площадью 38,4 кв.м., надворных построек туалета Лит Г1, навеса Лит I, навеса Лит II, навеса Лит III, элементов благоустройства (ворота с калиткой, каменное ограждение и дворовое замощение), погреба и холодной пристройки (как строительный материал) и зеленых насаждений, расположенных на земельном участке кадастровый номер 20-322-007-545, площадью 0,0700 га (общая площадь земельного участка 0,1139 га) изымаемом для государственных нужд, по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. Калкаман-2, ул. Б. Ашимова, д. 100/1, собственницей которого является Ермоленко *Л.* В., на момент исследования может составлять **35 572 959 тенге.**

Убытки связанные с принудительным отчуждением для государственных нужд земельного участка кадастровый номер 20-322-007-545, площадью 0,0700 га, расположенного по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. Калкаман-2, ул. Б. Ашимова, д. 100/1, собственницей которого является Ермоленко Л. В., могут составлять **588 464 тенге.**

Уважаемы суд, стоимостью дома на сумму 35 572 959 тенге как указано в Заключении эксперта не можем согласится, тогда как благоустройством территории Ответчик занимается уже много лет, она ухожена и оформлена со вкусом где имеются растения с возрастом более 20 лет, тюльпаны, ромашки, ёлки, сосны, туи и полностью благоустроен для комфортного проживания, и за 35 572 959 тенге Ответчик не может приобрести аналогичный земельный участок с такой живностью двора.

Соответственно рыночной стоимостью, указанной в Заключении не согласны так как стоимость земельного участка и жилого дома с зелеными насаждениями определена неправильно и недостоверно а также несправедливо занижена, так как каждый дом и земельный участок расположенной в данном районе индивидуальна и требует детального подхода.

Таким образом изучив предоставленную копию Заключение эксперта за №7 от15 апреля 2021 года отчуждаемого имущества, пришли к следующему выводу.

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.

На странице 2-3 и 21 в Заключение эксперта, Экспертом Батуриной С.А., рассчитывается Рыночная стоимость объекта однако она не ссылается и не указывает закона «Об оценочной деятельности», кроме того определение рыночной стоимости Эксперта считаем неправомерно тогда как определение рыночной стоимость является исключительно прерогатива Оценщиков или Оценщика эксперта о чем свидетельствует ЗРК «Об оценочной деятельности».

В Заключений эксперт применяет методику по судебно-экспертным исследованиям 2010 года которая является устаревшой.

Расчет стоимости сравнительным подходом строение и земельного участкааналоги подобранны не корректно по основным требованиям. Имеются отличия от оцениваемого объекта по общей площади (все 3 аналога), по размеру участка (аналоги 1 и 2), году постройки (аналог 1), материалу стен (аналоги 2 и 3).

Кроме того, Экспертом в Заключений прикладывает Сертификат судебного эксперта, однако мы не видим Сертификат Оценщика эксперта что дало бы право Эксперту определить рыночную стоимость отчуждаемого имущество.

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.

п. 3,4 ст. 67 Закона РК «О государственном имуществе», предусматривает что рыночная стоимость отчуждаемого земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд определяется оценщиком на дату проведения оценки. Размер возмещения определяется в соответствии с пунктами 4 и 5 статьи 9 Гражданского кодекса Республики Казахстан исходя из стоимости имущества и убытков в полном объеме, причиненных собственнику в результате принудительного отчуждения земельного участка для государственных нужд.

Таким образом считаемЗаключение эксперта за №7 от15 апреля 2021 года вызывающим

сомнение и является не достоверной и несправедливо заниженной.

В соответствии ст. 90 ГПК РК дополнительная экспертиза назначается при недостаточной ясности или полноте заключения, а также возникновении необходимости решения дополнительных вопросов, связанных с предыдущим исследованием. Производство дополнительной экспертизы может быть поручено тому же или иному эксперту.  Производство повторной экспертизы поручается комиссии экспертов. Эксперты, проводившие предыдущую экспертизу, могут присутствовать при производстве повторной экспертизы и давать комиссии пояснения, однако в экспертном исследовании и составлении заключения они не участвуют.

Статья 6. «Толкование норм гражданского законодательства» предусмотрено: Нормы гражданского законодательства должны толковаться в соответствии с буквальным значением их словесного выражения. При возможности различного понимания слов, применяемых в тексте законодательных норм, предпочтение отдается пониманию, отвечающему положениям Конституции Республики Казахстан и основным принципам гражданского законодательства, изложенным в настоящей главе, прежде всего в ее [статье 2.](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061#sub_id=20000), 2. При выяснении точного смысла нормы гражданского законодательства необходимо учитывать исторические условия, при которых она вводилась в действие, и ее истолкование в судебной практике, если это не нарушает требований, изложенных в [пункте 1](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061#sub_id=60000) настоящей статьи.

Согласно ст. 94. ГПК РКДопрос эксперта может быть произведен только после оглашения заключения эксперта в случае, если оно недостаточно ясно, имеет пробелы, для восполнения которых не требуется проведения дополнительных исследований, или необходимо уточнить примененные экспертом методы и термины. Первым эксперта допрашивает сторона, по ходатайству которой назначена экспертиза. Если экспертиза произведена по соглашению между сторонами или по инициативе суда, первым задает вопросы эксперту истец, затем ответчик. Суд вправе задавать эксперту вопросы в любой момент допроса.

Статья 68 ГПК РК. «Оценка доказательств» гласитКаждое доказательство подлежит

оценке с учетом относимости, допустимости, достоверности, а все собранные доказательства в совокупности - достаточности для разрешения гражданского дела – в данном гражданском деле мы наблюдаем предоставленные доказательства необоснованные.

Статья 72 ГПК РК. В «Обязанность доказывания» предусмотрено Каждая сторона

должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований – что не наблюдается в исковом заявлений.

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 её 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. 166, 90, 94, 46 ГПК РК,

**Прошу Суд:**

* Так как Заключение эксперта за №7 от15 апреля 2021 года виду недостаточной ясности и недостаточно обоснованности, которые вызывают сомнение – **прошу не принимать в качестве доказательства;**
* Произвести допрос Эксперта Батуриной С. А., по Заключению эксперта за №7 от15 апреля 2021 года;
* **Определить размер возмещения** за принудительно отчуждаемый для государственных нужд земельный участок и жилой дом по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. Калкаман-2, ул. Ашимова, д. 100/1, согласно отчету об оценке недвижимого имущества за№002 от 09 января 2021 года, выполненной ТОО «Assessment Group «Бақыт», где определена рыночная стоимость отчуждаемой недвижимости в размере 104 726 450 тенге для последующей выплаты Ответчику.

**С уважением,**

**Адвокат АК Закон и Право**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **Саржанов Г.Т.**

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 год.