**В Турксибский районный суд города Алматы**

050011, г.Алматы, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Канцелярия суда:** 8 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Адрес электронной почты суда:**

**Заявитель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

ИИН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

050019, г. Алматы, Медеуский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Представитель по доверенности:**

Саржанов Галымжан Турлыбекович

Адрес: г. Алматы, ул. Жибек Жолы, 50, оф. 202., Юридическая контора "Закон и Право"

тел: 8 707 578 57 58 / 8 708 578 57 58.

**Ответчик: Частный судебный исполнитель**

**исполнительного округа г. Алматы**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

ИИН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

050011, г. Алматы, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. ТРЦ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

тел.:8 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**соответчики:**

**1. АО "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_"**   
Республика Казахстан, 050000, г. Алматы, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
ИИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
БИН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**2.** ТОО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»,

БИН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

адрес: РК, 050000, г. Алматы, Алмалинский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Жалоба**

**об обжаловании действий частного судебного исполнителя О признании аукциона (торгов) не действительными**

От частного судебного исполнителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ были получены ниже указанные документы:

* Протокол об итогах электронного аукциона, проведенных торгах \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.,
* Постановление о распределении взысканных денежных сумм от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.,
* Постановление об утверждении суммы оплаты деятельности частного судебного исполнителя,
* Постановление о возмещении расходов понесенных при совершении исполнительных действий,
* Постановление о снятии ареста с имущества от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года

Согласно полученных документов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ год с аукциона, проведенного частным судебным исполнителем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., было продано принадлежащее Истцу недвижимое имущество, единственное жильё находящегося по адресу г. Алматы, Медеуский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Победителем аукциона и покупателем стал гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ который, купил моё единственное жильё находящегося по адресу г. Алматы, Медеуский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за 10 281 440 тенге.

С проведенным частным судебным исполнителем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., аукционом не согласны, считаем, что были нарушены права должника и торги проведены незаконно.

Таким образом изучив предоставленную копию отчета об оценке залога пришли к следующему выводу.

Согласно п. 13. ст.2 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.

Установлено, что при определения оценщиком рыночной стоимости имущества использован только сравнительный метод, а доходный и затратные методы не использованы. Отчет состоит из 18 страниц с указанием в заключительной части отчета итоговой стоимости имущества в размере 19 772 000 тенге.

Согласно п.п.21 п.2 Стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержденного Постановлением Правительства Республики Казахстан   от \_\_ февраля 20\_\_ года № 124, сравнительный подход предусматривает следующую последовательность оценочных процедур: 1) сбор и проведение анализа информации о продаже или предложении подобного недвижимого имущества и определения объектов сравнения; 2) выбор метода расчета стоимости объекта оценки с учетом объема и достоверности имеющейся информации; 3) сопоставление объекта оценки с объектами сравнения с последующим корректированием цены продажи или цены предложения объектов сравнения; 4) определение стоимости объекта оценки путем учета величины корректирующих поправок к стоимости объектов сравнения; 5) согласование полученных результатов расчета.

Вместе с тем 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, ограничившись данными указанными в таблице 3.4 отчета, что является нарушением требований стандарта оценки. При выведении итоговой стоимости отсутствует обоснование придания весовых коэффициентов результатам, полученным сравнительным методом, не использован метод анализа иерархий, рекомендованной в методической литературе.

Согласно требований стандарта оценки при проведении оценки могут быть приняты категорий для оценки как «отличное», «хорошее», «удовлетворительное», «условно-пригодное» и «негодное». Иных категории для определения состояния квартиры и иного оцениваемого имущества не существует. Вместе с тем указание оценщика на состояние квартиры внутри помещений как среднее не допустимо при определении итоговой стоимости, такой категории не существует.

Согласно п.20 Стандарта оценки указано, что величина накопленного износа недвижимого имущества равна совокупности физического, функционального и внешнего (экономического) износов.

Оценщик при выведении итоговой стоимости не указал процент износа квартиры, поскольку при оценке имущества имеющий физический износ, оценщик обязан принять к сведению указанный коэффициент.

В связи с изложенным, мы считаем в данном случае имеет место некачественная и необъективная оценка. Основными принципами оценочной деятельности являются объективность и достоверность, что не соблюдено при проведении оценки. Указанные нарушения затрагивают интересы истца, поскольку оценка производится на имущество на праве собственности для целей судебных торгов, что предполагает возможное отчуждение в условиях рыночных цен.

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

В данном случае Истец считает, что некачественная и необъективная оценка затрагивает интересы истца, поскольку погашение задолженности по кредиту за счет имеющегося единственного жилья имеет первоочередное значение для истца, при этом использовать право по погашению задолженности в полном объеме за счет залога.

Также при изучении Протокола об итогах аукциона от 23.02.2016 года указан только победитель проведенного аукциона, а именно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, прож Алматинская область, Карасайский район, поселок Кыпгауылды, ул. Бирлик, 14.

Тогда как согласно [пунктом 4](http://adilet.zan.kz/rus/docs/Z100000261_#z666) статьи 74 Закона Республики Казахстан от 2 апреля 2010 года «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» и Приказа Министра юстиции Республики Казахстан от 20 февраля 2015 года № 100, Правила реализации арестованного имущества, в том числе на торгах в форме электронного аукциона, гласит при Объявление о предстоящем электронном аукционе содержит следующие сведения:

Дата и время электронного аукциона; наименование лота; стартовая цена (стоимость) лота; размер гарантийного взноса для участия в электронном аукционе и реквизиты банковского счета оператора ЕЭТП, на который должен быть перечислен гарантийный взнос; сроки приема заявок; телефон и адрес оператора ЕЭТП, судебного исполнителя.

Также для регистрации в качестве участника электронного аукциона необходимо на веб-портале ЕЭТП зарегистрировать электронную заявку по форме, подписанную ЭЦП участника, с приложением электронной копии платежного документа, подтверждающего перечисления участником электронного аукциона гарантийного взноса. Гарантийный взнос для участия в электронном аукционе устанавливается в размере пяти процентов от оценочной стоимости имущества и вносится на банковский счет оператора ЕЭТП. И что Гарантийный взнос возвращается оператором ЕЭТП в течение двадцати четырех часов с момента наступления условий для его возвращения. Возврат производится участнику на банковский счет, указанный в заявке.

В пункте №6. Порядок проведения электронного аукциона, сказано Электронный аукцион проводится при наличии заявок от двух и более зарегистрированных участников на повышение стоимости имущества, а в случае отсутствия предложений аукцион продолжается с переходом на понижение до момента, когда один из участников согласится купить имущество по объявленной цене, которая не должна быть ниже 50 % от первоначальной оценки имущества. Однако в полученных документах от Частного судебного исполнителя не указанны другие участники аукциона.

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.

Согласно статье 33 Закона Республики Казахстан «Об ипотеке недвижимого имущества» залогодатель, а также должник по основному обязательству, если он не является залогодателем, вправе в течение 3 месяцев оспорить результаты торгов в суде по месту нахождения недвижимого имущества в случае нарушения процедуры их проведения

Согласно Закону Республики Казахстан Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей Стати 40. Отсрочка, рассрочка, изменение способа и порядка исполнения, индексация присужденных сумм оговорено При наличии обстоятельств, делающих совершение исполнительных действий затруднительным или невозможным, взыскатель или должник либо судебный исполнитель вправе поставить перед судом, рассмотревшим дело, или перед судом по месту исполнения вопрос об изменении способа и порядка исполнения. Таким образом согласно

статье 74. Реализация арестованного имущества,  Реализация арестованного имущества, кроме имущества, изъятого по закону из оборота, независимо от оснований ареста и видов имущества, за исключением имущества, указанного в [пункте 3 статьи 77](http://online.zakon.kz/Document/?link_id=1004381745" \o "Закон Республики Казахстан от 2 апреля 2010 года № 261-IV \«Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей\» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 03.12.2015 г.)" \t "_parent) настоящего Закона, производится судебным исполнителем на торгах в форме электронного аукциона. Торги в форме электронного аукциона проводятся на [единой электронной торговой площадке](http://online.zakon.kz/Document/?link_id=1004565215" \o "Приказ Министра юстиции Республики Казахстан от 5 мая 2015 года № 256 \«Об утверждении Правил осуществления выбора единой электронной торговой площадки по реализации арестованного имущества и внесения изменений и дополнений в приказ Министра юстиции Респуб" \t "_parent), выбор которой осуществляется уполномоченным органом. Должник после наложения судебным исполнителем ареста и проведения оценки имущества и до изъятия или реализации имущества с письменного разрешения судебного исполнителя и в установленный им срок вправе реализовать арестованное имущество по стоимости не ниже оценочной. В связи, с чем Истец был лишен права само реализации недвижимого имущества тогда как имущество было реализовано путем проведения торгов на понижения и в настоящее время после реализации имущества задолженность остаётся перед банком у истца.

Также согласно Статье 72. Очередность реализации имущества должника, при обращении взыскания на имущество физического лица реализация этого имущества осуществляется в следующей очередности:

1) в первую очередь - имущество, не являющееся предметами первой необходимости, ценные бумаги, валютные ценности, драгоценные металлы и драгоценные камни, ювелирные изделия, предметы декора и обстановки;

2) во вторую очередь - транспортные средства, недвижимое имущество (кроме жилища);

3) в третью очередь - жилище.

В данном случае **Частный судебный исполнитель исполнительного округа г. Алматы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, не сочел нужным** Очередность реализации имущества должника согласно Статье 72 Закона Республики Казахстан Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей.

В силу ст.ст.65,66 ГПК РК каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основании своих требований и возражений. При этом доказательства представляются сторонами и другими лицами, участвующими в деле.

Согласно ст. 31 ГПК РК иск предъявляется в суд по месту жительства ответчика. Иск к юридическому лицу предъявляется по месту нахождения органа юридического лица.

Согласно ч.1 ст.219 ГПК РК, при вынесении решения суд оценивает доказательства, определяет какие обстоятельства имеющие значения для дела установлены и какие не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли заявленное требование удовлетворению. Суд разрешает дело в пределах заявленных истцом требований.

Также хотим добавить о том, что мы подходим по программу рефинансирования ипотечных жилищных займов где указанно:

В целях реализации поручения Главы государства. Правительством и Национальным банком Республики Казахстан принята Программа рефинансирования ипотечных жилищных займов/ипотечных займов. Указанной Программой предполагается, что государственная поддержка будет оказана гражданам, получившим ипотечные жилищные займы/ипотечные займы в период с 20\_\_ по 20\_\_ годы в сумме не более 36 470 000.00 тенге, под обеспечение единственного жилья, в том числе заемщикам, относящимся к социально уязвимым слоям населения согласно статье 68 Закона РК «О жилищных отношениях». \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ относится к социально уязвимым слоям населения так как проживает одна. Выделяемые средства будут направлены на облегчение условий обслуживания ипотечных жилищных займов/ипотечных займов и не предполагают списания долгов проблемных заемщиков.

Так как вышеуказанная Программа утверждена и на момент исполнительного производства день банк был обязан отозвать исполнительное производство и применить процедуру Гос. программы рефинансирования в отношений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, по условиям утвержденной Программы, а Национальным банком Республики Казахстан в банки второго уровня и ипотечные организации направлены письма о приостановления процедур выселения и реализации залогового жилья заемщиков банков, возврата судебных исков и отзыва исполнительных листов.

На основания выше изложенного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ год нами было подано Исковое заявление О признании аукциона недействительными однако судья Турксибского районного суда согласно Определения от «\_\_» марта 20\_\_ года возвратил исковое заявление так как обращения такого характера подаются в качестве Частной жалобы в порядке ст. 250 ГПК РК.

Исходя из выше изложенного руководствуясь статьями 148,149,150 ГПК РК.

**ПРОШУ СУД:**

* Признать аукцион от «\_\_» февраля 20\_\_ года, по продаже единственного жилья принадлежащей на праве собственности гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ находящегося по адресу г. Алматы, Медеуский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за 10 281 440 тенге., за 10 281 440 тенге недействительным.

**С уважением,**

**Представитель по доверенности**

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

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_год.