**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 (727) 971-78-58.

**Специализированный межрайонный административный суд город Алматы**

г. Алматы, улица Карасай батыра, д. 85.

8 (727) 333-10-25  
[727-7594@sud.kz](mailto:727-7594@sud.kz)

**Заявитель: ……… Фируза Курбаналиевна**

ИИН ……. 050063, г. Алматы, Ауэзовский р/н м/н …. дом 12 кв. 41 тел.:8 747 ……

[....@gmail.com](mailto:....@gmail.com)

**Ответчики:**

**Частный судебный исполнитель** **исполнительного округа г. Алматы …… Эльмира Ганнибаловна** 050043, г. Алматы, м/н … 2 дом 28г, офис 205

тел.: +7 727 - ….; +7 700 -.

[.](mailto:el.tulesova@gmail.com)

**АО «Народный Сберегательный Банк Казахстана»** 050000, г. Алматы, Бостандыкский р/н, ул. Аль-Фараби, 40 БИН 940140000385

**Исковое заявление**

об обжаловании действий частного судебного исполнителя и признание аукциона (торгов) не действительными

От частного судебного исполнителя …… Эльмиры Ганнибаловны 02.09.2021 г., после проведенного аукциона пришло смс сообщение о продаже моего единственного жилья и затем был звонок от нее, что у меня только один месяц или два, для того, чтобы я освободила квартиру и все.

Мне даже не соизволили отправить для ознакомления нижеследующие документы:

• Протокол об итогах электронного аукциона, проведенных торгах 02.09.2021 г.,

• Постановление о распределении взысканных денежных сумм от 02.09.2021 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 02.09.2021 г.

Согласно смс сообщений и звонков 02.09.2021 г. с аукциона было продано принадлежащее мне имущество, мое единственное жилье, находящееся по адресу: г. Алматы, м/н Аксай 1 А, дом 12 кв.41.

Победителем аукциона и покупателем стал АО «Народный банк Казахстана», который купил мое единственное жилье, находящееся по адресу: г. Алматы, Ауэзовский р/н, м/н Аксай 1 А, дом 12 кв.41 за 25 549 095 тенге.

С проведенным частным судебным исполнителем Тулесовой Эльмирой Ганнибаловной аукциона не согласна. Считаю, что были грубо нарушены мои права должника и торги проведены незаконно.

Во - первых, отчет об оценке залога состоял всего из одного листа, мне не предоставили полный развернутый отчет с использованием всех используемых на данный момент методов оценки, а именно: сравнительный, доходный и затратный.

Отчет состоит всего из одного листа с указанием в заключительной части отчета итоговой стоимости имущества в размере 25 549 095 тенге.

Согласно п.13 ст. 2 Закона РК «Об оценочной деятельности», рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден 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 не было.

Согласно п.п.21 п. 2 Стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержденного Постановлением Правительства РК за № 124, сравнительный подход предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

1) сбор и проведение анализа информации о продаже или предложении подобного недвижимого имущества и определения объектов в сравнении;

2) выбор методов 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.

Кроме того, в соответствии с требованием Стандарта оценки в отчете не приведен подробный расчет стоимости объекта, что является нарушением требований стандарта оценки.

В связи с изложенным, я считаю, что в данном случае имеет место некачественная и необъективная оценка. Основными принципами оценочной деятельности являются объективность и достоверность, что не соблюдено при проведении оценки. Указанное нарушение затрагивает мои интересы истца, поскольку оценка производится на имущество на праве собственности для целей судебных торгов.

В соответствии со статьей 257 ГПК при прекращении права собственности имущество оценивается исходя из его рыночной стоимости. В данном случае, я (истец) считаю, что некачественная и необъективная оценка затрагивает мои интересы истца, поскольку погашение задолженности по кредиту за счет имеющегося единственного жилья имеет первоочередное значение для меня, как истца, при этом использовать право по погашению задолженности в полном объеме в счет залога.

Также мне не предоставили Протокол об итогах аукциона от 02.09.2021 г. Мне только объявили победителя проведенного аукциона, а именно АО «Народный Банк Казахстана», Бостандыкский р/н, ул. Аль-Фараби, 40.

Тогда как согласно п.4 статьи 74 Закона РК от 02 апреля 2010 г. «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» и «Приказа Министра Юстиции Республики Казахстан от 20 февраля 2015 г. № 100 Правила реализации арестованного имущества, в том числе на торгах в форме электронного аукциона», гласит «при Объявлении 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 перечисление 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 гарантийный взнос возвращается оператором ЕЭТП в течение 24 часов с момента наступления условий для его возвращения. Возврат производится участнику на банковский счет, указанный в заявке.

В пункте № 6 Порядка Проведения Электронного Аукциона, сказано: «Электронный Аукцион проводится при наличии заявок от двух и более зарегистрированных участников». Однако ЧСИ указывает только победителя аукциона, она даже не указывает других участников аукциона.

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

В соответствии со ст. 9. АППККаждый вправе в порядке, установленном настоящим Кодексом, обратиться в административный орган, к должностному лицу или в суд за защитой нарушенных или оспариваемых прав, свобод или законных интересов. Отказ от права на обращение в административный орган, к должностному лицу или в суд недействителен.

В соответствии со ст. 15 ГПК РК, стороны избирают в ходе гражданского судопроизводства свою позицию, способы и средства ее отстаивания самостоятельно и независимо от суда, органов и лиц.

Согласно ст.33 Закона Республики Казахстан «Об ипотеке недвижимого имущества» залогодатель, а также должник по основному обязательству, вправе в течение 3 месяцев оспорить результаты торгов в суде в случае нарушения процедуры их проведения.

Таким образом, согласно ст.74 «О Реализации арестованного имущества», реализация арестованного имущества, кроме имущества, изъятого по закону из оборота, независимо от основания ареста и видов имущества, за исключением имущества, указанного в пункте 3 ст. 77 настоящего Закона, производится судебным исполнителем на торгах в форме электронного аукциона. Торги в форме электронного аукциона проводятся на единой электронной торговой площадке, выбор которой осуществляется уполномоченным органом.

п. 4, ст. 136 АППК оговаривает Иск на действия (бездействие) судебного исполнителя по исполнению исполнительных документов подается в суд в течение десяти рабочих дней со дня совершения действия (отказа в совершении действия) или со дня, когда взыскателю или должнику, не извещенному о времени и месте совершения действия судебным исполнителем, стало о нем известно.

Также хочу добавить о том, что я подхожу под Программу Рефинансирования Ипотечных Займов согласно постановлению №69 НБ РК, где указано «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 2004 по 2009 гг. в сумме не более 36 470 000,00 тенге, под обеспечение единственного жилья, в том числе заемщикам, относящимся к социально уязвимым слоям населения.

Согласно ст. 68 Закона РК «О жилищных отношениях», я Балтабаева Фируза Курбаналиевна, отношусь к социально уязвимым слоям населения, так как долгое время до 2020 г. жила одна, потеряв работу, долгое время не могла устроиться на работу из-за предпенсионного возраста.

Выделяемые Государством средства будут направлены на облегчение условий обслуживания ипотечных жилищных займов / ипотечных займов. Так как вышеуказанная Программа уже утверждена и на момент дня исполнительного производства Банк был обязан отозвать исполнительное производство, тем более что я, истец об этом просила, заявляла, собрала и подала документы на участие в указанной Программе 26.08.2021 г., и применить процедуру Государственной Программы Рефинасирования в отношении меня.

При таких обстоятельствах Постановления ЧСИ обобращений на заложенного имущества должника, которое исключает возможность дальнейшего движения дела, постановленно с нарушениями гражданско-процессуального закона, которые ограничили гарантированные Конституцией РК и ГПК РК права участников гражданского судопроизводства, не может быть признано законным, обоснованным и справедливым.

В соответствии п.п. 15, ст. 616 Кодекса РК О налогах и других обязательных платежах в бюджет (Налоговый кодекс), в судах на действия судебных исполнителей Заявители освобождаются от уплаты государственной пошлины.

На основании вышеизложенного и в соответствии ст. 132, 133, 134, 135, а также ст. 131,137,138 АППК РК,

**ПРОШУ СУД:**

* Постановление от …. …. …. года Частного судебного исполнителя Тулесовой Э.Г. о передаче заложенного имущества на реализацию находящееся по адресу: г. Алматы, Ауэзовский р/н, м/н Аксай 1 А, дом 12 кв.41 - **отменить;**
* Признать аукцион от 02.09.2021 по продаже единственного жилья, принадлежащего мне на праве собственности гр. Балтабаевой Фирузе Курбаналиевне, находящееся по адресу: г. Алматы, Ауэзовский р/н, м/н Аксай 1 А, дом 12 кв.41 за 25 549 095 тенге -**недействительным**.
* Признать действия частного судебного Частного судебного исполнителя исполнительного округа г. Алматы Тулесовой Эльмиры Ганнибаловны по передаче имущество расположенной по адресу: г. Алматы, Ауэзовский р/н, м/н Аксай 1 А, дом 12 кв.41 на реализацию - **незаконным;**
* Возложить на частного судебного исполнителя Тулесовой Эльмиры обязанности по устранению в полном обьеме допущенных нарушений прав Должника.
* Взыскать с Частного судебного исполнителя Тулесовой Э.Г., расходы по составлению Искового заявления на действие ЧСИ.

**С уважением,**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**……… Ф. К.**/

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