В Бостандыкский районный суд г.Алматы

Судье …………..

Республика Казахстан,г. Алматы,

Орбита 2-ой микрарайон, д. 20 А.

от Третьего лица не заявляющего самостоятельные требования: гр. ………..

ИИН …………………...

г. Алматы, мкр. …., ул. ……, д. 15.,

Представитель по доверенности:

СаржановГалымжанТурлыбекович

ИИН: 850722301036.

г. Алматы, Медеуский район,050002, пр. ЖибекЖолы, д. 50, офис 202, БЦ Квартал.

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

+ 7 (708) 578 57 58.

Истец: АО "Цснабанк"

БИН 930741000122

Республика Казахстан, 050059, г. Алматы,

пр. Аль-Фараби, д. 15, к. 4 В., БЦ Нурлы-Тау.

**Ответчик: Частный судебный исполнитель**

**исполнительного округа города Алматы**

гр. ………..

ИИН …………..,

Республика Казахстан, г. Алматы, ул. ………., д.

тел.: +7 …………. …………...

**Отзыв на жалобу АО «Цеснабанк**»

на действия ЧСИ связанные с оценкой имущество

В, Вашем производстве имеется гражданское дело №…………… от 01.10.201\_ года по Жалобе АО «Цеснабанк» (далее Заявитель) на действия частного судебного исполнителя гр. ……….., (Далее Ответчик) где заявитель мотивирует свой доводы, изложенные в Жалобе.

Доводами АО «Цеснабанк» не согласны, и считаем их без основательными и оставлению без рассмотрения по ниже указанным доводам:

В соответствии с договором банковского займа №………. от 14.03.201\_ г., истец предоставил ответчику заем в сумме 15 000 000 тенге, сроком использования на 120 месяцев, со ставкой вознаграждения 15%. В соответствии с условиями договора, заемщик взял на себя обязательство своевременно и в полной сумме погашать полученный заем ежемесячными платежами, в размерах и сроки установленными графиком платежей. В обеспечение исполнения обязательств по договору займа, между сторонами заключен Ипотечный договор №…………. от 14.03.201\_г., согласно которого ответчик предоставил истцу в залог жилой дом, расположенный по адресу: г. Алматы, мкр. ……., ул. …………., д.34.

В связи с нарушением договорных обязательств банк подал иск в суд об взыскания суммы задолженности. И 17 мая 201\_ года Бостандыкский районный суд г. Алматы в составе: председательствующего, судьи ………..., при секретаре судебного заседания гр. ………..,., с участием представителя истца гр. ………..,., представителя ответчика Саржанова Г., рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Бостандыкского районного суда г. Алматы гражданское дело по иску АО «Цеснабанк» к гр. ……….., о взыскании суммы задолженности, Суд решил: Исковые требования АО «Цеснабанк» - удовлетворить частично. Взыскать с гр. ……….., в пользу АО «Цеснабанк» сумму задолженности в размере 14 906 301 (четырнадцать миллионов девятьсот шесть тысяч триста один) тенге, расходы по оплате государственной пошлины в размере 447 189 (четыреста сорок семь тысяч сто восемьдесят девять) тенге. В остальной части исковых требований отказать.

В связи не надлежащим исполнением решения Бостандыкского районного суда г. Алматы, Бостандыкским районным судом г. Алматы выдан исполнительный лист за №…………. о взыскания с гр. ……….., в пользу АО «Цеснабанк» сумму задолженности в размере 14 906 301 тенге, расходы по оплате государственной пошлины в размере 447 189 тенге, на основании которого Частным судебным исполнителем Региональной палаты частных судебных исполнителей г. Алматы, гр. ……….., было возбуждено исполнительное производство №………… от «30» июля 201\_ года.

13 августа 201\_ года в адрес Частного судебного исполнителя было направлено заявление об отсрочке исполнения решения суда в котором также было указано о намерении предоставить отчет об оценке залогового имущество от лицензионной оценочной компании Частному судебному исполнителю, однако частный судебный исполнитель, не обратив внимание на данный пункт Заявления, 25 августа 201\_ года вынес Постановление об участие специалиста, по оценке арестованного имущества.

После нами 01.09.201\_ года в адрес ЧСИ было направлено соответствующее Заявление об отмене Постановления об участия специалиста по оценке арестованного имущества от 25 августа 201\_ года и вынести новое Пастановление об участия специолиста по оценке арестованного имущества где поручить проведение оценки арестованного залогового имущества Должнику.

03.09.2018 года нам от ЧСИ гр. ……….., поступило письмо где нам было поручено и разъясню в срок до «10» сентября 201\_ г. предоставить отчет об оценке, залогового имущества, от любой независимой оценочной компаний. В случае не предоставления отчета об оценке имущества в указанный срок, оценка будет производится на основании постановления судебного исполнителя самостоятельно, с привлечением оценочной компании.

На основания письма ЧСИ нами была проведена оценка которая было возложено на Оценочную компанию ТОО «Assessment Group«Бқыт», которая 12.09.201\_ год провела обследования объекта оценки и представила Отчет за №138 от 13.09.201\_ года где оценочная стоимость залоговой недвижимости составило 102 844 583 тенге, которую 18.09.201\_ года направили в оригинале в адрес ЧСИ.

Заявитель в основном свой доводы основывают на то что специалистами Банка не являющимися токовыми специалистами в сфере оценочной деятельности проанализировав отчет об оценке, подготовленный ТОО «Assessment Group «Бакыт» обнаружили о наличии выявленных следующих замечании к отчету об оценке.

В расчетной части сравнительного метода, были неправильно применены корректировки (корректировка на площадь была применена с плюсом к предмету залога Банка, а также представляет высокие показатели, в тот момент когда, корректировка **должна быть минусовая). Также не было учтено состояние объекта (по фотоматериалу -** оцениваемый жилой дом частично без внешней отделки), более того, аналоги были подобраны из наиболее высокого спектра цен, что не отражает объективную рыночную стоимость объекта в связи с чем» отчет об оценке является недостоверным.

По указанным доводами Заявителя не согласны так как в материалах гражданского дела нами не было обнаружено Заключение или профессиональное мнение специалиста и/или компетентного человека в сфере оценочной деятельности. Данные доводы представителя Заявителя по образованию ЮРИСТ, не может быть компетентным и или специалистом в Оценочной деятельности. В связи считаем что доводы Заявителя голословны и безосновательны.

В связи считаем, что необходимо в качестве специалиста привлечь кандидатуру Калинина Александра Николаевича, который является Заместителя председателя Президиума, Председателя Экспертного Совета Республиканской палаты оценщиков, специализирующий Особенностях оценки жилых и не жилых помещений. расположен по адресу г. Алматы, пр. Абая, д. 157., офис 18. Тел: 8727 250 95 76, 250 75 84, 8 705 555 38 30. Судебные расходы, связанные с участием специалиста в рассмотрении дела, ответчик берет на себя.

Согласно Закону «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» в Статья 68. «Оценка имущества должника» оговорено:

1. Судебный исполнитель в течение десяти рабочих дней с момента ареста и выявления принадлежности имущества должнику выносит постановление о назначении оценщика путем:

самостоятельного назначения оценщика;

назначения оценщика по предложению одной из сторон исполнительного производства;

поручения одной из сторон исполнительного производства о проведении оценки имущества должника.

Оплата услуги по оценке арестованного имущества должника возлагается на стороны исполнительного производства и в последующем возмещается за счет должника.

2. Копии постановления судебного исполнителя о назначении оценщика направляются сторонам исполнительного производства не позднее дня, следующего за днем его вынесения.

3. Сторона исполнительного производства, не согласная с оценкой, вправе обжаловать ее в течение десяти календарных дней с момента ознакомления с отчетом об оценке. Жалоба подается в суд в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством Республики Казахстан для обжалования действий судебного исполнителя.

**В ГПК РК, Статье 250. «Обжалование действий (бездействия) судебного исполнителя»**

**предусмотренно:**

1. На действия (бездействие) судебного исполнителя по исполнению исполнительных документов, в том числе по оспариванию торгов, в процессе исполнительного производства либо на отказ в совершении таких действий взыскателем или должником может быть подана жалоба.

6. Действия судебного исполнителя, связанные с оценкой имущества, а также о принятии либо отказе в принятии отчета об оценке имущества могут быть обжалованы в порядке, установленном настоящей статьей.

*[Нормативное постановление](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=39549074" \l "sub_id=200" \t "_parent) Верховного Суда Республики Казахстан от 31 марта 2017 года № 1 «О применении судами некоторых норм законодательства об исполнительном производстве»*

Уважаемый суд, хотелось бы обратить внимание суда на то что все выше указанные НПА указывают на то что необходимо обжаловать действие или бездействие судебного исполнителя, на сегодняшний день мы не наблюдаем каких-либо действий ЧСИ по принятию то или иной оценки, предоставленные сторонами оценки. Соответственно мы еще раз наблюдаем безосновательность доводов Заявителя.

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 фальшивость предоставленных доказательств и необоснованность.

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.

В соответствии с принципами добросовестности, разумности и справедливости а также основываясь здравому смыслу и руководствуясь ГК РК, ГПК РК,

**Прошу Суд:**

* Жалобу АО «Цеснабанк» на действия частного судебного исполнителя гр. ……….., ТОО «Assessment Group«Бқыт» - **оставить без удовлетворения.**

**С уважением,**

**Представитель по доверенности:**

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

"\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_ год