**В апелляционную  судебную коллегию**

**по  гражданским и административным  делам**

**Алматинского городского суда**

050000г. Алматы, ул. Казыбек Би, д. 66.

[0201@sud.kz](mailto:0201@sud.kz)

**Заявитель:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИИН №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Представитель по доверенности:**

Саржанов Галымжан Турлыбекович

ИИН: 850722301036.

г. Алматы, Медеуский район,050002, пр. Жибек Жолы, 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.

**Ответчик: Частный судебный исполнитель исполнительного округа Алматинской области** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Республика Казахстан, Алматинская обл. Илийский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

тел.: 8 747 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**АПЕЛЛЯЦИОННАЯ ЖАЛОБА**

на решение Илийского районного суд Алматинской области от 21 ноября 201\_года

21 ноября 201\_ года Илийский районный суд Алматинской области в составе председательствующего судьи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с участием представителя заявителя Саржанова Г.Т., представителя ответчика \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело по иску \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к частному судебному исполнителю исполнительного округа Алматинской области \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ об обжаловании действий Суд решил: Жалобу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к частному судебному исполнителю исполнительного округа Алматинской области \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ об обжаловании действий - оставить без удовлетворения.

Вынесенное решение суда первой инстанции считаем незаконным, не обоснованным и подлежащим отмене по следующим основаниям:

Между АО «АТФБанк» (далее - Банк) и Индивидуальным предпринимателем  
«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» (далее - Заемщик) был  
заключен Договор банковского займа №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от 29 июня 201… год(далее - Договор займа), согласно которому Заемщику был предоставлен заем в  
размере 325 000 долларов США, на рефинансирование ссудной задолженности, сроком до 29.06.201\_ г., с выплатой вознаграждения в размере 17,2% годовых.

В качестве обеспечения исполнения обязательств Заемщика по Договору  
займа, банку были предоставлены два договора гарантии: 1) Договор гарантии  
№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от 20 сентября 201\_ года, заключенный между АО  
«АТФБанк» и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и 2) Договор гарантии  
№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от 20 сентября 201\_ года, заключеный между АО  
«АТФБанк» и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, также было предоставлено Нежилое помещение (кафе/магазин) общ. Площ. 774,8 м2,, на земельном участке площадью 0,0577 га., расположенной по адресу Алматинская обл., Илиский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В связи с нарушением принятых на себя обязательств по погашению кредита не надлежащим образом. 18 января 201\_ года Международный арбитраж «IUS», в составе арбитра \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рассмотрел гражданское дело по иску АО «АТФБанк» к заемщику Индивидуальному предпринимателю «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и гаранту-1 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, гаранту-2 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о взыскании суммы задолженности по договору банковского займа и взыскании расходов по уплате арбитражного и регистрационного сборов Суд решил – удовлетворить и взыскать солидарно с Индивидуального предпринимателя «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в пользу АО «АТФБанк» сумму задолженности по  
основному долгу и часть суммы задолженности по вознаграждению в размере  
345 000.00 долларов США. также расходы по оплате арбитражного и регистрационного сбора, понесенные в связи с подачей иска в размере 4 033 840 тенге.

В связи неисполнением решения суда, Алмалинским районным судом №2 выдан исполнительный на основании которого Частным судебным исполнителем Региональной палаты частных судебных исполнителей Алатинской области, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., было возбуждено исполнительное производство.

После чего ЧСИ было вынесено Постановление об участии специалиста по оценке арестованного имущество и исполнение настоящего постановления было возложено на Оценочной компаний ТОО "Независимая оценка «Expert»", которая "15" сентября 201\_ года провела Обследование объекта оценки на нежилое помещение (кафе/магазин) общ. площ. 774,8 м2,, на земельном участке площадью 0,0577 га., расположенной по адресу Алматинская обл., Илиский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Согласно отчета №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от 15.09.201\_ года Оценочной компаний ТОО "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»", залоговая недвижимость должника расположенной по адресу Алматинская обл., Илиский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., составило 90 500 000 тенге, которую мы получили 10.10.201\_ год.

С оценкой Оценочной компаний Алматинская обл., Илиский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. , мы не согласны, так как рыночная стоимость залоговой недвижимости указанная в отчете Оценочной компаний ТОО "Независимая оценка «Expert»", оценена неправильно и недостоверно, а также несправедливо занижена, так как каждый дом расположенной в данном районе индивидуален и требует детального подхода а не так как Согласно отчета №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от 15.09.201\_ года Оценочной компаний ТОО "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»".

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 и затратные методы а доходный не использован. Отчет состоит нам предоставленных из 69 страниц с указанием в заключительной части отчета итоговой стоимости имущества в размере 90 500 000 тенге.

Согласно п.п.21 п.2 Стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержденного Постановлением Правительства Республики Казахстан   от 12 февраля 201\_ года № \_\_\_, 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 расчетной таблице 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 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 дома, 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 Заявитель считает, что некачественная и необъективная оценка затрагивает интересы Заявителя, 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 и приобрести малую недвижимость для проживания.

В связи, с чем нами Частному судебному исполнителю был представлен альтернативный отчет об оценке недвижимого имущества №\_\_\_ от «17» октября 201\_ г., выполненный ТОО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», где определена рыночная стоимость залоговой недвижимости в размере 151 794 000 тенге, считаем его достоверным и справедливым, рыночную стоимость, указанную в нем - соответствующей реальной стоимости залоговой недвижимости так как в данной оценке был применен индивидуальный подход.

Однако ЧСИ нашу оценку не принял и попросил обжаловать его действия.

В связи с чем, возможно есть необходимость в проведение государственной экспертизы для справедливого, реального выяснения стоимости залогового имущества.

В соответствии с ч. 1, 2, 5 ст. 82 ГПК РК:

«Экспертиза назначается в случаях, когда обстоятельства, имеющие значение для дела, могут быть установлены в результате исследования ее объектов, проводимого экспертом на основе специальных научных знаний»; « Наличие в деле актов ревизий, проверок, заключений ведомственных инспекций, а также письменных консультаций специалистов, отчетов оценщиков не заменяет заключения эксперта и не исключает возможности назначения судебной экспертизы по тем же вопросам»; «Лица, участвующие в деле, могут просить суд о поручении производства экспертизы конкретному лицу, обладающему необходимыми специальными научными знаниями».

Также в силу части 5 вышеуказанной статьи считаем возможным о принятии судом Отчета об оценке №\_\_\_ от «17» октября 201\_ г., выполненной оценочной компанией ТОО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», за основу для установления рыночной, стоимости залоговой недвижимости, расположенной по адресу Алматинская обл., Илиский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.,

А сумму, указанном в Отчете об оценке ТОО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», в размере 151 794 000 тенге которая является более реальной рыночной стоимостью, будет справедливым принять как текущую рыночную стоимость для залоговой недвижимости.

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.

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 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 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.

В соответствии со ст. ст. 75-78 Конституции РК в суде каждый имеет право быть выслушанным; Суды не вправе применять законы и иные нормативные правовые акты, ущемляющие закрепленные Конституцией права и свободы человека и гражданина. Если суд усмотрит, что закон или иной нормативный правовой акт, подлежащий применению, ущемляет закрепленные Конституцией права и свободы человека и гражданина, он обязан приостановить производство по делу и обратиться в Конституционный Совет с представлением о признании этого акта неконституционным., и ст. 15 ГПК РК гражданское судопроизводство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон, что в полной мере может быть реализовано только в случае предоставления каждому из лиц, участвующих в деле, возможности присутствовать в судебном заседании. также в статье 13. Равенство всех перед законом и судом говорится чтоПравосудие по гражданским делам осуществляется на началах равенства перед законом и судом, в ходе гражданского судопроизводства никому из: граждан не может быть отдано предпочтение и никто из них не может подвергаться дискриминации по мотивам их происхождения, социального, должностного и имущественного положения, пола, расы, национальности, языка, отношения к религии, убеждений, места жительства или по любым иным обстоятельствам; юридических лиц не может быть отдано предпочтение и ни одно из них не может подвергаться дискриминации по мотивам места их нахождения, организационно-правовой формы, подчиненности, формы собственности и других обстоятельств.

К тому же ответчик не отказывался от выплаты своих обязательств перед банком, не уклонялся от ответственности, не избегал, а наоборот, на протяжении всего времени ответчик вел успешные переговоры с банком путем переписки и исполнением по мере своих возможностей ежемесячными выплатами.

В Статье 401. ГПК РК,Апелляционные жалобы и протесты на решения, вынесенные районными и приравненными к ним судами, рассматриваются единолично судьей областного и приравненного к нему суда.

В статье 403.ГПК РК,Жалобы, протесты подаются (приносятся) через суд, вынесший решение, постановление. Жалобы, протесты, поступившие непосредственно в апелляционную инстанцию, подлежат направлению в суд, вынесший решение, для выполнения требований части второй настоящей статьи и [статьи 338](file:///C:\Users\Admin\Desktop\ЖАЛОБЫ-АПЕЛ.%20НАДЗОРНЫЕ.%20ЧАСТНЫЕ\Апел.%20жалоба%20на%20решение%20суда%20по%20изменению%20способа%20испол%20решсуда.docx#sub3380000) настоящего Кодекса. Жалобы, протесты подаются (приносятся) в суд с копиями по числу лиц, участвующих в деле. В необходимых случаях судья может обязать лицо, подающее апелляционные жалобу или протест, представить копии приложенных к апелляционным жалобе или протесту письменных доказательств по числу лиц, участвующих в деле.

**Согласно Статье 8. ГК РК Осуществление гражданских прав:** Граждане и юридические лица по своему усмотрению распоряжаются принадлежащими им гражданскими правами, в том числе правом на их защиту. Неосуществление прав, принадлежащих гражданам и юридическим лицам, не влечет прекращения этих прав, за исключением случаев, предусмотренных [законодательными актами.](http://online.zakon.kz/Document/?link_id=1001882484) Осуществление гражданских прав не должно нарушать прав и охраняемых законодательством интересов других субъектов права, не должно причинять ущерба окружающей среде. Граждане и юридические лица должны действовать при осуществлении принадлежащих им прав добросовестно, разумно и справедливо, соблюдая содержащиеся в законодательстве требования, нравственные принципы общества, а предприниматели - также правила деловой этики. Эта обязанность не может быть исключена или ограничена договором. Добросовестность, разумность и справедливость действий участников гражданских правоотношений предполагаются. Не допускаются действия граждан и юридических лиц, направленные на причинение вреда другому лицу, на злоупотребление правом в иных формах, а также на осуществление права в противоречии с его назначением. В случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктами [3 - 5](file:///C:\Users\Admin\Desktop\ЖАЛОБЫ-АПЕЛ.%20НАДЗОРНЫЕ.%20ЧАСТНЫЕ\Апел.%20жалоба%20на%20решение%20суда%20по%20изменению%20способа%20испол%20решсуда.docx#sub80300) настоящей статьи, суд может отказать лицу в защите принадлежащего ему права.

**Согласно Статье 8. ГПК РК Судебная защита прав, свобод и законных интересов лица:** Каждый вправе в порядке, установленном настоящим Кодексом, обратиться в суд за защитой нарушенных или оспариваемых конституционных прав, свобод или охраняемых законом интересов. Государственные органы, юридические лица или граждане имеют право обратиться в суд с заявлением о защите прав и охраняемых законом интересов других лиц или неопределенного круга лиц в случаях, предусмотренных законом. **А также в Статье 11. ГПК РК Неприкосновенность собственности:** Собственность гарантируется законом. Никто не может быть лишен своего имущества, иначе как по решению суда. Наложение ареста на вклады лиц в банке и другое имущество, а также его изъятие в ходе гражданского судопроизводства может производиться в случаях и в порядке, предусмотренных настоящим Кодексом.

При таких обстоятельствах решение Илийского районного суд Алматинской области от 21 ноября 201\_ года об обжаловании действий - оставить без удовлетворения, которое исключает возможность дальнейшего движения дела, устновленное 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.

**ПРОШУ СУД:**

* Отменить решение Илийского районного суд Алматинской области от 21 ноября 201\_ года
* Признать незаконным действия частного судебного исполнителя Исаева Руслана Кадыржановича по принятию отчета об оценке №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от 15.09.201\_ года выполненной Оценочной компаний ТОО "Независимая оценка «Expert»".
* Возложить на частного судебного исполнителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ обязанности по устранению в полном обьеме допущенных нарушений прав должника \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

.

**С уважением,**

**представитель по доверенности:**

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

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017г.