**Внимание!**

**Юридическая компания Закон и Право, 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 по телефону; +7 (700) 978-57-55.**

**Президенту Республики Казахстан**

**Токаеву Касым-Жомарт Кемелевичу**

**от: гр. ………………**

ИИН: …………

г. Алматы. Алмалинский р-н., ул. …………., д. 20, кв. 58.

8 707 ………………….

**Представитель по доверенности:**

ТОО «Юридическая компания Закон и Право»

БИН 190240029071

г. Алматы, пр. Абылай хана, д. 79, офис 304

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

+7 708 578 57 58.

**Уважаемый Касым-Жомарт Кемелевич!**

Обращаемся к Вам не только как к Президенту Республики, символу и гаранту единства народа и государственной власти, незыблемости Конституции, гаранту прав и свобод человека и гражданина, но и как к авторитетному гражданину нашей родины.

Поводом нашего обращения к Вам является вопиющая несправедливость и беззаконие в сфере электронных торгов (аукциона) по реализации залоговой недвижимости, действия Судебного исполнителя по передаче имущества на реализацию «01» марта 2016 года от Частного судебного исполнителя Жексенбаева Берик Мариевча были получены ниже указанные документы:

* Протокол об итогах электронного аукциона, проведенных торгах от 06 января 2020 года;
* Постановление о распределении взысканных денежных средств от 13.01.2020 года;
* Постановление о снятии ареста с имущества от 13.01.2020 года;

и другие документы имеющиеся в исполнительном производстве.

Согласно полученных документов от ЧСИ, Алмалинским районным судом №2 г.Алматы выданный исполнительный лист за №7520-18-00-2/116 от 22.05.2018г., где решено обратить взыскание в судебным порядке на заложенное имущество, принадлежащее ………………… жилую квартиру состоящего из трех жилых комнат общей площадью 56, 40 кв.м., жилой площадью 38, 9 кв.м., находящаяся по адресу: г.Алматы, Алмалинский район, ул. …………д.20, кв.58, оформленную в соответствии с Договором залога №200/0814-06 от 24.05.2006г., с установлением начальной продажной цены заложенного имущества при его реализации в размере 17 069 000 (семнадцать миллионов шестьдесят девять тысяч) тенге, по иску АО «Цеснабанк», на основания Исполнительного документа возбуждено исполнительное производство ЧСИ Жексенбаевым Бериком Мариевчем о чем свидетельствует Постановление Частного судебного исполнителя от 01.10.2019 года., который в последующем на основания Пастановления о предаче арестлванного имущества от 04.10.2019 года пердал залоговое имущесво на реолизацию через аукцион.

23.12.2019 год ЧСИ было направлено в адрес Истца Уведомление о торгах которые состояца 06.01.2020 год в 10:00 часов.

В связи с проведением торгов 06.01.2020 г в 10-00 часов было продано принадлежащее Истцу недвижимое имущество, единственное жильё по ЛОТ № 10489-АП в виде: жилая квартиры состоящего из трех жилых комнат общей площадью 56, 40 кв.м., жилой площадью 38, 9 кв.м., находящаяся по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, ул…… д.20, кв.58, кадастровый номер 20:311:012:000:020:58-«-(622:20:/):58, принадлежащее ……………….., продано по цене 14 508 650 (четырнадцать миллиона пятьсот восемь тысяча шестьсот пятьдесят ) тенге, победителем электронного аукциона признан ……………… ИИН……………….., адрес: г. Шымкент, м-н Спортивная дом 3, кв.35.

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.

С оценкой оценочной компаний ТОО "Центр независимой оценки «APPRAISER", мы не согласны, так как рыночная стоимость залоговой недвижимости оценена неправильно и недостоверно, а также несправедливо занижена, так как каждая квартира расположенной в данном районе индивидуален и требует детального подхода.

Таким образом, изучив предоставленную копию отчета об оценке залога, мы 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 определении оценщиком рыночной стоимости имущества использован только сравнительный метод и затратные методы, а доходный не использован. Отчет состоит нам предоставленных указанием в заключительной части отчета итоговой стоимости имущества в размере 17 069 000 (семнадцать миллионов шестьдесят девять тысяч) тенге.

Согласно п.п.21 п.2 Стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержденного Постановлением Правительства Республики Казахстан   от 12 февраля 2013 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 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 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 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 его интересы, поскольку погашение задолженности по кредиту за счет имеющегося единственного жилья имеет для него первоочередное значение. Также Ответчик намерен использовать право по погашению задолженности в полном объеме за счет залога, и приобрести небольшую недвижимость для проживания на сумму от реализации недвижимости за вычетом задолженности по кредиту.

Закона РК Об ипотеке недвижимого имущества Статья 20. Основание и способы

реализации ипотеки предусмотреноВзыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения должником, обеспеченного ипотекой обязательства, за которое он отвечает так как в данной недвижимости постоянно проживает ……………………, инвалид, у которой не видят глаза и требует особого ухода и сопровождения.

  Соответственно считаем, грубо нарушаются конституционные права заемщика, т.к., в соответствии с требованиями Конституции, высшего Закона в Республике никто не может быть лишен своего жилья, иначе как по решению суда.

**Статья 28. Закона Об ипотеке и недвижимого имущества четко оговаривается.** Не

менее чем за десять календарных дней до проведения торгов доверенное лицо публикует на казахском и русском языках объявление о торгах в периодических печатных изданиях, распространяемых на территории области, города республиканского значения, столицы Республики Казахстан по месту нахождения недвижимого имущества.

2. Объявление о торгах должно содержать следующие сведения:

1) наименование, описание и характеристику недвижимого имущества, выносимого на торги;

2) точное местонахождение недвижимого имущества;

3) сумму гарантийного взноса участника торгов, если таковой предусмотрен условиями торгов;

4) порядок и сроки уплаты покупной цены;

5) время и место проведения торгов;

6) имя (наименование) и место жительства (место нахождения) доверенного лица, проводящего торги, его номер телефона для справок и платежные реквизиты.

Один экземпляр объявления о торгах вывешивается, если это возможно и к этому нет препятствий, на видном месте прямо на недвижимом имуществе, выносимом на торги, не позднее чем за десять дней до даты их проведения – что к сожалению не было сделано с стороны судебного исполнителя.

Также при изучении Протокола об итогах аукциона 06 января 2020 года указан только победитель проведенного аукциона, а именно …………… ИИН…………………..

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 должно 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 указаны другие участники аукциона.

Протокол об итогах электронного аукциона от 06 января 2020 года являются незаконными и нарушают права и законные интересы Истца. Статья 15 Закона РК "Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей" гласит - "Взыскателем является физическое или юридическое лицо, в пользу или в интересах которого выдан исполнительный документ".

В статье 32 указанного Закона, предусмотрено Доверенное лицо объявляет торги

несостоявшимися в случаях, когда - на торги явилось менее двух покупателей.

 Так, согласно статье 148 Закона РК "Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей" - "Частный судебный исполнитель обязан:

2) совершать исполнительные действия в соответствии с требованиями настоящего Закона и других нормативных правовых актов Республики Казахстан, регулирующих деятельность судебного исполнителя".

 Согласно статье 27 Закона РК "Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей" - "1. Участники исполнительного производства извещаются об исполнительных действиях и о мерах принудительного исполнения извещением. Извещение или повестка направляются заказным письмом, телеграммой с уведомлением о вручении. Участники исполнительного производства также извещаются или уведомляются телефонограммой, посредством коротких текстовых сообщений по каналам сотовой связи или электронной почты, а также с использованием иных средств связи, обеспечивающих фиксирование извещения или вызова.

 Извещение, адресованное организации, направляется по ее юридическому адресу или по юридическому адресу ее представительства или филиала. Извещение может направляться по адресу, указанному организацией судебному исполнителю в письменной форме"- что было грубо нарушено со стороны Судебного исполнителем и организаторами аукциона.

Таким образом, при реализации заложенного имущества, принадлежащей Истцу, в нарушение всех вышеуказанных требований законодательства, частный судебный исполнитель нарушил права и законные интересы Истца, поскольку надлежащим образом не известил Истца об исполнительных действиях по передаче вышеуказанной квартиры на реализацию. Какое-либо извещение о передаче арестованного имущества на реализацию.

 В пункте 14 Нормативного Постановления Верховного суда РК от 31.03.2017 г. № 1 разъяснено, что при рассмотрении споров на действия судебного исполнителя по оспариванию торгов жалоба подлежит удовлетворению, если суд установит, что результаты торгов повлияли или привели к нарушению прав и законных интересов должника или взыскателя.

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) 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), 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 нужнымОчередность реализации имущества должника согласно Статье 72 Закона Республики Казахстан Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей.

Уважаемый Касым-Жомарт Кемелевич, нас огорчает, что у нас в стране сложилась такая практика, что чиновники, правоохранительные органы, судьи и другие ответственные лица начинают объективно рассматривать дела только после того, как обращаешься к Президенту, размещаешь информацию в социальных сетях и создаешь общественный резонанс.

Просим Вас как символа и гаранта государственной власти, незыблемости Конституции, прав и свобод человека и гражданина установить справедливость по данному вопросу. В целях недопущения беззакония провести проверку на предмет законности, при обнаружении каких-либо нарушении привлечь к ответственности и признать проведенные торги незаконными и возвратить проданное имущество ……………………………

**С уважением,**

**Представитель по доверенности**

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

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 год.