**Обращение взыскания на залоговое имущество должника с определением начальной продажной стоимости в аукционе**

В производстве Районного суда №2 Ауэзовского районного суда г. Алматы находилась гражданское дело №7540-… от 28.04.20… года по исковому заявлению АО «Банк ЦентрКредит» (Далее – Истец/Банк) к ДОФ (Далее – Ответчик) об обращении взыскания на залоговое имущество.

Истцемотивировал свои требования тем, в соответствии с Договором банковского займа № Ф-822 от 14.09.2009 года (далее – Договор займа) заключенным между Истцом и Ответчиком, последниму был предоставлен заем в размере 49 190 000 тенге, сроком на 180 календарных месяцев, под 17% годовых.

В целях обеспечения исполнения обязательств по Договору займа, был заключен ипотечный договор №Ф-1131 от 15.09.2009 г., а также Дополнительные соглашения №1 от 29.09.2009 г., по которому в качестве залога было предоставлено нежилое помещение, часть офиса ЛитерА, общей площадью – 359,0 кв.м., расположенная по адресу: г. Алматы, Ауэзовский район, ул. ..., д. ....

Период получения займа у Истца и последующее время сопровождались тяжелыми обстоятельствами, которые повлекли за собой ряд нежелательных и неприятных последствий для Ответчика как в материальном, так и в моральном плане. В результате у Отвечика возникли сложности с исполнением обязательств по Договору займа.

В связи с финансовыми затруднениями были допущены несвоевременные выплаты ежемесячных платежей по Договору займа, после чего Банк решил взыскать сумму займа в судебном порядке.

14 июля 2016 года Районный суд №2 Алмалинского района г. Алматы Оспанова Г.С., рассмотрела гражданское дело №2-4699/…г., по иску АО «Банк ЦентрКредит» к ДО.Ф., и ТОО «АНТ» о взыскании суммы задолженности, Судья Решила: Исковое заявление – удовлетворить. Взыскать солидарно с ДО.Ф., и ТОО «АНТ» в пользу АО «Банк ЦентрКредит» - 69 320 653 тенге, а также государственную пошлину в размере 2 079 619 тенге.

Алмалинским районным судом №2 г. Алматы выдан исполнительный лист №2-46016 от 30.12.2016 года, на основании которого Частным судебным исполнителем Региональной палаты частных судебных исполнителей г. Алматы, Садыковым М.Н., (Далее – ЧСИ) было возбуждено исполнительное производство №264/21-75-… от 08.04.2021 года.

Ответчиком заем был приобретен как ипотечный заем от 15.09.2009 года о чем свидетельствует соответствующие договора.

Благодаря поддержке и дальновидности нашего Лидера Нации. Гаранта государственности и защитника всех граждан Республики Казахстан Нурсултан Абишевичь Назарбаевым было указанно принять программа рефинансирования ипотечных жилищных займов/ипотечных займов для нуждающихся своих соотечественников.

В целях реализации поручения Главы государства. Правительством и Национальным банком Республики Казахстан принята Постановление Правления от 24 апреля 2015 года № 69 программа рефинансирования ипотечных жилищных займов/ипотечных займов, с учетом внесенных изменений (в части рефинансирования ипотечных жилищных займов, выданных иностранной валютой), утвержденным Постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан от 23 декабря 2019 года. Указанной Программой предполагается, что государственная поддержка будет оказана гражданам, получившим ипотечные жилищные займы/ипотечные займы в период с 2004 по 2009 годы в сумме не более 50 000 000.00 тенге, под обеспечение единственного жилья, в том числе заемщикам, относящимся к социально уязвимым слоям населения согласно статье 68 Закона РК «О жилищных отношениях».

Однако на наше ходатайство в Банк касательно рефинансирования займа в рамках программы рефинансирования ипотечных жилищных займов **–** отказал.

На сегодняшний день нами было подано Жалоба в комиссию по рассмотрению жалоб заемщиков касательно полученных отказов в рефинансировании ипотечного жилищного займа при Агентстве Республики Казахстан по регулированию и развитию финансового рынка.

Считаем иск Истца об обращения взыскания на залоговое имущество безосновательна и не правомерна так как изначально заем должнику выдавался как Ипотечный заем.

Согласно ст. 5 ГК РК, где в случаях, когда предусмотренные пунктами 1 и 2 статьи 1 настоящего Кодекса отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствуют применимые к ним обычаи, к таким отношениям, поскольку это не противоречит их существу, применяются нормы гражданского законодательства, регулирующие сходные отношения (аналогия закона). При невозможности использования в указанных случаях аналогии закона права и обязанности сторон определяются, исходя из общих начал и смысла гражданского законодательства и требований добросовестности, разумности и справедливости (аналогия права).

Также в Нормативном постановлении Верховного Суда Республики Казахстан от 31 марта 2017 года № 1. «О применении судами некоторых норм законодательства об исполнительном производстве», в пункте 10. Вопрос об обращении взыскания на имущество, которое является обеспечением по обязательству ипотечного жилищного займа, а также на предмет залога, принадлежащий третьему лицу (вещному поручителю), подлежит рассмотрению судом в отдельном исковом производстве по иску залогодержателя об обращении взыскания на заложенное имущество в соответствии с требованиями статьи 21 Закона Республики Казахстан от 23 декабря 1995 года № 2723 "Об ипотеке недвижимого имущества".

В статье 317 ГК РК.  Указанно о том, что в обращении взыскания на заложенное имущество может быть отказано, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества. Нарушением является крайне незначительным и размер требований залогодержателя явно несоразмерным стоимости заложенного имущества при одновременном наличии следующих условий что сумма неисполненного обязательства (без учета неустойки (штрафа, пени) составляет менее десяти процентов от стоимости имущества.

По заказу Банка ТОО «Global Capital» был назначен специалистом для проведения оценки на недвижимое имущество расположенного по адресу: г.Алматы, ул. …., д. ….

Согласно отчету №50/6 от 07.12.2020 года оценочной компаний ТОО «Global Capital», рыночная стоимость залоговой недвижимости должника составила 79 027 166 тенге.

С оценкой Оценочной компаний ТОО «Global Capital», мы не были согласны, так как рыночная стоимость залоговой недвижимости указанная в отчете ТОО «Global Capital», оценена неправильно и недостоверно, а также несправедливо занижена, так как каждая недвижимость расположенной в данном районе индивидуален и требует детального подхода, а не так как согласно отчета №50/6 от 07.12.2020 года.

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

Согласно п. 18. ст. 1 Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности», где рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным лицом и продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Установлено, что при определения 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 согласно отчету №50/6 от 07.12.2020 года залоговая недвижимость должника составило 79 027 166 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 помещения, 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 Должника, 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.

Таким образом, основными замечаниями к отчету №50/6 от 07.12.2020г. выполненного оценщиком ТОО «Global Capital» являются:

Страница 3. Раздел 1 «Общие сведения об отчете»

* Определение базы и типа устанавливаемой стоимости (должно быть базы и вида)
* Отсутствует определение базы и вида устанавливаемой стоимости
* Имеется перечень данных оценщиков не принимавших участия в проведении расчетов и составлении отчета об оценке

Страница 4.

* В перечне используемых документов МСО 2011, на момент оценки действуют МСО 2020

Страница 6. Раздел 2 «Общая информация и описание объекта оценки»

* Отсутствует общая характеристика и состояние объекта оценки (обязательно, согласно Разделу 2 «Требования к форме и содержанию отчета №501 от 03.05.2018 г.)

Страница 7.

* Аналитический обзор вторичного жилья по г. Алматы на 2018 год. (объект оценки нежилое помещение и оценка проводится на конец 2020 года)

Страница 9. Раздел 3 «Расчетная часть отчета»

* Не полная методология оценки (ссылка на стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества №519 от 05.05.2018 г.)
* В пункте 3.2. отсутствует обоснование выбора одного или нескольких подходов используемых при проведении оценки, однако оно имеется в пункте 3.3, что является не соответствием стандарта оценки «Оценка стоимость недвижимого имущества №519 от 05.05.2018 г.

Страница 14.

* Отказ от использования доходного подхода на земельный участок (оцениваемый объект нежилое помещение)

Страница 17.

* При проведении расчетов использованы необоснованно максимальные корректировки на торг (-15%) и техническое состояние (-20%)
* Описание корректировки на общую площадь для жилых домов
* Описание корректировки на этажность для квартир
* В описании корректировки на срок эксплуатации оценщик обосновал отказ от её применения, однако в расчетах (стр. 16) она применяется.
* В согласовании полученных результатов имеется подробная информация об использовании затратного подхода при проведении расчетов, однако имеется отказ от его использования пункте 3.3.

Страница 36. Акт осмотра.

* Дата осмотра не подается идентификации
* Отсутствует подпись собственника/заказчика, примечание об отказе в доступе или подписи – не имеется.

В данном случае мы считаем, что некачественная и необъективная оценка затрагивают интересы Ответчика, поскольку погашение задолженности по кредиту за счет имеющегося помещения имеет первоочередное значение для истца, при этом использовать право по погашению задолженности в полном объеме за счет залога.

В связи, с чем Нами 06 мая 2021 года в адрес ЧСИ было направлено заявление в установленные сроки о принятий альтернативный отчет об оценке недвижимого имущества за номером №6/2021 от 05 февраля 2021 года, выполненной ИП “Оценочно-консалтинговая компания “Kalinin&Partners“, где определена рыночная стоимость залоговой недвижимости в размере 156 482 000 тенге, посчитали его достоверным и справедливым, рыночную стоимость, указанную в нем - соответствующей реальной стоимости залоговой недвижимости так как в данной оценке был применен индивидуальный подход.

И посчитали возможным о принятии ЧСИ Отчета об оценке №6/2021 от 05 февраля 2021 года, выполненной ИП “Оценочно-консалтинговая компания “Kalinin&Partners“, где определена рыночная стоимость залоговой недвижимости в размере 156 482 000 тенге, за основу для установления рыночной, стоимости залоговой недвижимости, расположенной по адресу: г.Алматы, ул. …., д. …. будет справедливым принять как текущую рыночную стоимость для залоговой недвижимости.

Однако 12 мая 2021 года ЧСИ Садыков М.Н., рассмотрев наше заявление Постановил: - Отказать Данильченко О.Ф., о принятий об оценке №6/2021 от 05 февраля 2021 года в исполнительное производство.

Соответственно руководствуясь со 250 ГПК РК нами в Районный суд №-2 Алмалинского района г.Алматы было подано Жалоба на действие Частного судебного исполнителя по отказу в принятии альтернативного отчета об оценке, где на основании вышеизложенного просили признать незаконным Постановление Частного судебного исполнителя Садыкова М.Н., от 12.05.2021 г., об отказе принятия отчета об оценке №6/2021 от 05 февраля 2021 года выполненный Оценочной компанией ИП “Оценочно-консатинговая компания “Kalinin&Partners“, где определена рыночная стоимость залоговой недвижимости 156 482 000 тенге.

В соответствии со ст.8 ГПК РК 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 ст. 166 ГПК РК, где ответчик представляет в суд отзыв на Исковое заявление с приложением документов, которые опровергают доводы относительно иска, а также копии отзыва и прилагаемых к нему документов.

На основании вышеизложенного и в соответствии со ст. 166 ГПК РК, **Просили Суд:**

1. Исковое заявление АО «Банк Центр Кредит» об обращении взыскания на залоговое имущество в виде нежилого помещения, расположенная по адресу: г. Алматы, Ауэзовский район, ул. ...., д. ....– **удовлетворить частично;**
2. Исковые требования в части определения начальной продажной цены залогового недвижимости имущества при его реализации определить сумму в размере 156 482 000 тенге выполненной ИП “Оценочно-консалтинговая компания “Kalinin&Partners“;
3. Отчету об оценке №50/6 от 07.12.2020 года выполненный ТОО «Global Capital» определенный на сумму в размере 79 027 166 тенге – признать недействительным;
4. Дать возможность Заемщикам исполнить решение суда добровольно.

Районный суд №-2 Ауэзовского района гор. Алматы в составе председательствующего, судьи Жиренчина А.К., при секретаре Кенжегазиной С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело, С учетом изложенного, суд считает, что при обращении взыскания за основу следует принять отчет ответчика Д.О.Ф., т.к. рекомендуемый шестимесячный срок действия оценки имущества предоставленный истцом АО «Банк ЦентрКредит» истек. Кроме того, при определения оценщиком ТОО «Global Capital» рыночной стоимости имущества использован только сравнительный метод и затратные методы, а доходный не использован.

На основании выше изложенных доводов суд решил: Иск АО «Банк ЦентрКредит» к ДОФ, Товариществу с ограниченной ответственностью «АНТ» об обращения взыскания на залоговое имущество- удовлетворить частично.

Обратить взыскание на нежилое помещение, часть офиса Литер А, общей площадью 359,0кв.м., расположенное по адресу: гор.Алматы, Ауэзовский район, ул…., дом …. принадлежащего на праве собственности ДОФ в счет исполнения решения районного суда №-2 Алмалинского района г.Алматы от 14 июля 2016 года. Определить начальную продажную цену нежилое помещение, часть офиса Литер А, общей площадью 359,0кв.м., расположенное по адресу: гор.Алматы, Ауэзовский район, ул…., дом … при его реализации в размере 156.482.000 (сто пятьдесят шесть миллионов четыреста восемьдесят две тысячи) тенге.

#[Адвокат](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) #Юрист #Юридическая услуга #Защита Компания #[Адвокатская контора](https://zakonpravo.kz/publikacii/) #Гражданские #Уголовные #Административные #Арбитражные дела споры #Алматы #Казахстан