В Ауэзовский районный суд №2 города Алматы

Судье Сартаевой Р.Ш.

г. Алматы, 050062, ул. Куанышбаева д. 44 А.

тел. +7 (727) 333−12−02

727-3260@sud.kz

от Ответчика: гр……………

ИИН: №…………….

Предстовитель по доверенности:

Саржанов Галымжан Турлыбекович

ИИН: 850722301036.

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

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

+ 7 (708) 578 57 58.

Отзыв на исковое заявление

об обращении взыскания на заложенное имущество

В, Вашем производстве имеется гражданское дело №……………. от 13.02.2018 года об изменение порядка и способа исполнения решения суда по Иску АО «Банк ЦентрКредит»(далее - Истец) кгр……………..., (далее - Ответчик).

По которому АО «Банк ЦентрКредит»мотивирует свои требования о том, что На основании договора займа № ............... от 18.04.2008 года, заключенного между АО «Банк ЦентрКредит» и гр............., банк предоставил ответчику заем в размере 550 000 евро сроком на 180 месяцев, со ставкой вознаграждения 17 % годовых, на приобретение недвижимости. В обеспечение своих обязательств по договору банковского займа, гр.............,. предоставил в залог

1). жилой дом, состоящий из семи жилых помещении, общей площадью 456, 7 кв.м., в том числе жилой – 195, 30 кв.м, с земельным участком площадью 0,0809 Га, по адресу: г. Алматы, мкр. .................., д..........., согласно договора залога № .....................;

2). нежилое помещение, Литер А, общей площадью 144, 50 кв.м., с долей земельного участка площадью 0,03551 га, по адресу: г. Алматы, ул. ..................... уг. ул. .............., д. .................. согласно договору о залоге № ..................

В качестве дополнительного обеспечения предоставлены гарантии ................... и ТОО «...................».

В связи финансовыми затруднениями у Заемщика., были неоднократные обращения в письменной и устной форме в адрес банка - на предоставление каких либо льготных условии для исполнения обязательств по Договору банковского займа в надежде урегулировать сложившуюся ситуацию в до судебном порядке мирным путем. В связи с неисполнением договорных обязательств банк подал в Суд после которого 26 мая 2014 года Районный суд №2 Ауэзовского района г.Алматы под председательством судьи …………..., с участием представителя истца ……………..., ответчика гр............., одновременно представляющего интересы ответчика гр............., по доверенности и ТОО «…………», рассмотрев в помещении районного суда в открытом судебном заседании гражданское дело по иску АО «Банк ЦентрКредит» к гр............., гр.............,, ТОО «………………..» о взыскании суммы задолженности, Суд решил: Взыскать с гр............., гр............., и ТОО «…………….» солидарно в пользу АО «Банк ЦентрКредит» сумму задолженности по основному долгу в размере 107 640 404 (сто семь миллионов шестьсот сорок тысяч четыреста четыре) тенге.

Также Истец особо отмечает что, решение суда не исполняется, что является нарушением требований законодательства Республики Казахстан. И то что, не исполнение должником обязательств перед кредитором, является основанием для
предъявления кредитором требований об обращении взыскания на имущество залогодателя,
независимо от положений Договора залога.

В настоящее время в исполнительном производстве Частного судебного исполнителя исполнительного округа г. Алматы, Байкушикова Г.С., находится исполнительный лист о взыскания с гр............., гр............., в пользу АО «Банк ЦентрКредит» задолженности в размере 107 640 404 тенге.

22 декабря 2016 года Частным судебным исполнителем исполнительного округа г. Алматы, Байкушиковой Г.С., через Аукцион было продано дополнительное залоговое имущество нежилое помещение, Литер А, общей площадью 144, 50 кв.м., с долей земельного участка площадью 0,03551 га, расположенной по адресу: г. Алматы, ул. Розыбакиева уг./ул. Богенбай батыра, д. 66/297 за сумму ниже оценочной стоимостью в резмере 29 594 880 тенге. Победителем электронного Аукциона признан гр.............,., Итого на сегодняшний день остаток задолженности составляет 78 045 524 тенге.

По истечений времени ЧСИ было вынесено Постановление о назначений оценки которая было возложена на Оценочную компанию ИП "Эксперт-Оценка", которая "04" октября 2017 года провела Обследование объекта оценки на жилое помещение расположенной по адресу: г. Алматы, мкр. ……, д. ..., и принято ЧСИ отчет об оценке оценочной компаний ИП "Эксперт-Оценка",

Согласно отчета №…………. от 04.10.2017 года Оценочной компаний ИП "Эксперт оценка", залоговая недвижимость должника составило 102 466 000 тенге.

С оценкой Оценочной компаний ИП "Эксперт-Оценка", мы не согласны, так как рыночная стоимость залоговой недвижимости указанная в отчете Оценочной компаний ТОО ИП "Эксперт оценка", оценена неправильно и недостоверно, а также несправедливо занижена, так как каждый дом расположенной в данном районе индивидуален и требует детального подхода.

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.

В результате исследования Анализа соблюдения требований по применяемым в Отчетах подходам и методам оценки и достоверности используемых данных проведенной технической экспертизы, установлено, что Отчет об оценке недвижимого имущества №………….. от 04.10.2017 года, выполненной ИП "Эксперт-Оценка":

* по разделу «Требования к оформлению отчета» соответствует предъявляемым требованиям;
* по разделу «Анализ требований к содержанию и достоверности проведенных расчетов» является недостоверным, следовательно, полученные результаты
не могут быть использованы в качестве доказательной базы о размере
стоимости указанного в Отчете имущества.

О чем свидетельствует экспертиза достоверности оценки стоимости имущества за №………. от 28.11.2017 года проведенной Членами экспертного совета РПО РК.

Выше указанная Экспертиза достоверности оценки стоимости имущества за №77/2017 от 28.11.2017 года проведенной Членами экспертного совета РПО РК., по электронной почте и заказной почте было направлено в адрес Банка и ЧСИ о чем свидетельствуют в приложений письма с уведомлением. Однако никакого ответа от Банка и ЧСИ на наше письмо не получили.

Однако, уважаемый Суд!!! Ответчик, исковые требования полностью не признает, Иск не соответствует текущей действительности так как:

* На сегодняшний день Ответчиком в целях исполнения решения суда было через аукцион реализовано дополнительное залоговое имущество на сумму 29 594 880 тенге.
* нами в адрес Истца было направленно Заявления о предоставления рассрочки/отсрочки по исполнению решения суда на 12 месяцев тогда как решения суда на сегодняшний день по мере финансовых возможностей ответчика исполняются.
* Заложенный дом в качестве обеспечительных мер является единственной недвижимостью ответчика, который на момент получения займа и по сей день воспитывает несовершенно летних детей. На сегодняшний день дети ответчика семьей проживают в этом доме которые тоже имеют свою долю в правах в данной недвижимостью.
* Однако самим Истцом не даются никакие возможности исполнять решения суда просили рассрочки, где нам было истцом отказано.

 Согласно ЗаконаРеспублики Казахстан Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей, статьи 40. предусматривается Отсрочка, рассрочка, изменение способа и порядка исполнения, индексация присужденных сумм, 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. Вопрос об отсрочке или рассрочке исполнения, а также индексации присужденных сумм решается судом по заявлению сторон исполнительного производства.

 Также предусмотренной Гражданским процессуальнымкодексом Республики Казахстан статьи 238. Отсрочка и рассрочка исполнения решения, изменение способа и порядка его исполнения до обращения решения к исполнению Суд, рассмотревший дело и вынесший решение, вправе по заявлению лиц, участвующих в деле, исходя из имущественного положения сторон или других уважительных причин отсрочить или рассрочить исполнение решения, а также изменить способ и порядок его исполнения. Суд рассматривает и разрешает заявление, ходатайство об отсрочке, рассрочке или изменении способа и порядка исполнения решения суда в течение десяти рабочих дней со дня поступления заявления в суд.

 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 ответчик получил разрешения от судебного исполнителя на само реализации недвижимого имущества на сегодняшний день Ответчиком предпринимаются все меры по реализаций имущество.

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 не сочел нужнымОчередность реализации имущества должника согласно Статье 72 Закона Республики Казахстан Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей так как у должников имеются движимые имущества.

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

Согласно Закон Республики Казахстан Об ипотеке недвижимого имущества (далее Закон), статье 5. сказано На недвижимое имущество, находящееся в общей совместной [собственности](http://online.zakon.kz/Document/?link_id=1000042178), ипотека может быть установлена при наличии письменного согласия на это всех собственников также в данном ст. указанно Участник общей долевой [собственности](http://online.zakon.kz/Document/?link_id=1000042178) может заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников.

Предусмотренной ст. 9 Закона Передача прав по ипотечному договору осуществляется с соблюдением правил об уступке требований, а в случае выдачи ипотечного свидетельства - в порядке, установленном статьей 16 настоящего Закона, и подлежит государственной регистрации в данном случае данная норма статьи нарушено Истцом.

Также согласно ст. 21. Реализация ипотеки в судебном порядке производится в соответствии с решением суда по иску залогодержателя. При этом продажа недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством. Принимая решения об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное по ипотечному договору, суд должен определить и указать в решении:

1) все суммы, подлежащие уплате залогодержателю из стоимости заложенного имущества, за исключением сумм расходов по охране и реализации недвижимого имущества, которые определяются по завершении его реализации. Для сумм, исчисляемых в процентном соотношении, должны быть указаны сумма, на которую начисляется вознаграждение, размер вознаграждения и период, за который они подлежат начислению;

2) являющееся предметом ипотеки недвижимое имущество, из стоимости которого удовлетворяются требования залогодержателя;

3) начальную продажную цену заложенного недвижимого имущества при его реализации;

4) меры по обеспечению сохранности недвижимого имущества до момента его реализации, если они необходимы.

По просьбе залогодателя суд при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество отсрочить его реализацию на срок до одного года в случаях, когда:

1) залогодателем является гражданин, независимо от того, какое недвижимое имущество заложено им по ипотечному договору, при условии, что залог не связан с осуществлением этим гражданином предпринимательской деятельности;

2) предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Отсрочка реализации заложенного недвижимого имущества не затрагивает прав и обязанностей сторон по основному обязательству и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, причитающихся ему вознаграждения и неустойки.

Если залогодатель в пределах предоставленного ему отсрочкой времени удовлетворит требования залогодержателя, суд по заявлению залогодателя отменяет это решение.

Отсрочка реализации ипотеки не допускается в случаях:

1) если она может повлечь существенное ухудшение финансового положения залогодержателя;

2) если в отношении залогодателя или залогодержателя возбуждено дело о признании его банкротом.

02.02.2018 год Нацбанк РК после заседания руководителями банков второго уровня рекомендует банкам приостановить выселение ипотечников, Речь идет о заемщиках, которые получили валютные жилищные кредиты до 1 января 2016 года также Национальным банком в адрес банков направлено письмо с рекомендацией приостановить процедуры выселения ипотечных валютных заемщиков, которые получили кредиты до 1 января 2016 года. сообщили в пресс-службе Нацбанка. «В целях оказания поддержки валютным ипотечным заемщикам президентом Казахстана 10 января 2018 года Национальному Банку дано поручение решить вопрос по валютным ипотечным займам населения, выданным до 1 января 2016 года. Во исполнение данного поручения Национальным банком проводится работа по расширению действующей Программы рефинансирования ипотечных жилищных займов/ипотечных займов», — говорится в сообщении Нацбанка.

По результатам предварительного обсуждения с банками второго уровня разрабатываются ключевые критерии и условия рефинансирования.

«В этой связи Национальным банком в адрес банков направлено письмо с рекомендацией приостановить процедуры выселения заемщиков, потенциально соответствующих разрабатываемым критериям, а также осуществить отзыв исполнительных листов, переданных государственным и частным судебным исполнителям по взысканию долга путем реализации залогового жилья и выселению заемщиков/залогодателей из имущества.

Изменения в Программу планируется принять в ближайшее время», — отметили в Нацбанке.

 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.

На основании выше изложенного и руководствуясь ГПК РК,

**Прошу Суд:**

* Исковое заявление АО «Банк Центр Кредит» об обращения взыскания на залоговое имущества в виде жилого помещения расположенной по адресу: г. Алматы, мкр. ……., д. …….., - **в удовлетворений отказать;**
* Дать возможность Заемщикам исполнить решения суда **– добровольно.**

**С уважением,**

**Представитель по доверенности**

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

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_ год.