**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**

**Районный суд №2 Алмалинского района города Алматы.**

**от ответчика:** ……………

ИИН ………………….

г. Алматы, мкр. ………….., ……………, ул. …………….., д. 15.

**Представитель по доверенности:**

ТОО «Юридическая компания

Закон и Право» в лице Генерального директора

Саржанова Галымжана Турлыбековича.

БИН 190240029071.

г. Алматы, пр. Абылай хана, 79/71, офис 304.

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

+ 7 727 978 5755; +7 700 978 5755

**Ответчик: Частный судебный исполнитель**

**исполнительного округа города Алматы**

**..................**

ИИН ..................

050000, Республика Казахстан, город Алматы, ул. ………. 49а, оф. 401.

тел.:8 701 ……………

[**ХОДАТАЙСТВО**](http://www.xn----9sbdbmu1badcueefjg3i7d.xn--p1ai/index.php/l/newsetc/articles/catarb/item/13554-hodataistvo_v_sud.html)

о приостановлении всех действий ЧСИ по реализации залоговой недвижимости

27 декабря 2019 года, Частным судебным исполнителем исполнительного округа города Алматы ………………….. было возбуждено исполнительное производство и вынесено Постановление о передаче заложенного имущества на реализацию, которую мы получили по почте в 13.01.2020 года.

Уважаемый Суд, Постановлением Частного судебного исполнителя исполнительного округа города Алматы ……………., о передаче заложенного имущества на реализацию – не согласны по нижеуказанным обстоятельствам:

В январе 2020 года нами в Бостандыкский районный суд г. Алматы было подано заявления об отсрочке исполнение решения суда об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество сроком на один год, так как в настоящее время Акиматом Наурызбайского районна ведутся переговоры с населением о выкупе земельного участка на Государственные нужды в порядке очередности для постройки многоэтажных домов, об этом сообщается на официальном интернет ресурсе акимата г. Алматы. Работниками акимата ведутся работы по уведомлению всех жильцов данного района и проводится работы по сбору копий правоустанавливающих документов на жилые и не жилые помещения, находящиеся в границе реализации проекта, а также дом ответчика подлежит сносу о чему ему было устно сказано работниками акимата.

На ряду с этим не предоставляется возможным ответчиком самостоятельно продать дом, так как большинство людей знают, что находящиеся в этом районе дома пойдут под снос и ни у кого нет особых желаний приобретать дома в данном районе.

ЧСИ 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 ЧСИ требований об обращении взыскания на имущество залогодателя, независимо от положений Договора залога.

Уважаемый Суд!!! Должники, не согласны полностью Постановление ЧСИ и не признают, так как не соответствует текущей действительности:

* 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.

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, ипотека может быть установлена при наличии письменного согласия на это всех собственников также в данном ст. указанно Участник общей долевой собственности 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.

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.

Выше указанными действиями ЧСИ злоупотребляя своим должностным положением нарушил Основные принципы исполнительного производства а именно: законности, уважения чести и достоинства человека, неприкосновенности минимума имущества, необходимого для существования должника и членов его семьи.

В соответствий ст. 55. Закона Обращение взыскания на имущество должника включает изъятие имущества и (или) его принудительную реализацию либо передачу взыскателю. Взыскание по исполнительным документам обращается, в первую очередь, на денежные суммы должника, в том числе и находящиеся в банках и организациях, осуществляющих отдельные виды банковских операций, если иной порядок не определен в исполнительном документе.

Согласно статье 250 ГПК РК. 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.

Согласно Нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан от 31 марта 2017 года № 1, О применении судами некоторых норм законодательства об исполнительном производстве указанно 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](http://adilet.zan.kz/rus/docs/U950002723_#z25) Закона Республики Казахстан от 23 декабря 1995 года № 2723 "Об ипотеке недвижимого имущества".

**Согласно Статье 21. Об ипотеке недвижимого имущества сказано** 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.

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.

**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](#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 обстоятельствахПастановления ЧСИ обобращений на заложенного имущества должника, которое исключает возможность дальнейшего движения дела, постановленно 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.

На основании вышеизложенного и в соответствии со ст. 46 и 250 [ГПК](http://www.xn----9sbdbmu1badcueefjg3i7d.xn--p1ai/index.php/l/lawskodeks/civpr.html) РК.

**ПРОСИМ СУД:**

* До выяснения всех обстоятельств дела Судом поданной Жалобе считаем необходимо о приостановлении всех действий ЧСИ …………..., по реализации залоговой недвижимости через аукцион в Единой электронной площадке.

**С уважением,**

**Представитель по доверенности**

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

"\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 г.