**В Турксибский районный суд города Алматы**

050011, г.Алматы, ул. Спартака, 11

8 (727) 333-13-74

727-4460@sud.kz, 020214@sud.kz

**От Ответчиков: …………**

ИИН ……………….

г. Алматы, ул. …………., д. 16.

**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 изменении способа и порядка исполнения судебного акта на жилое помещение

В, Вашем производстве имеется гражданское дело об изменение порядка и способа исполнения решения суда по Заявлению ТОО «Микрофинансовая Организация» NEO CREDIT», (далее - Взыскатель) к гр. ……………………………………. и гр. ……………………. (далее - Должники).

По которому ТОО «Микрофинансовая Организация» NEO CREDIT» мотивирует свои требования о том, что на исполнении у Частного Судебного Исполнителя исполнительного округа г. Алматы Усилхановой А. Б. (далее - Третье Лицо) находится (присоединенное) исполнительное производство за единым №……………. от 05 08 2016 (далее – Исполнительное Производство) о взыскании с гр. ……………………………………. и гр. ……………………. в пользу ТОО «Микрофинансовая Организация» NEO CREDIT», суммы задолженности в размере 17 118 308 тенге.

Исполнительное Производство возбужденно на основании Исполнительных Листов за №…………………, выданных 16.05.2016 Турксибским Районным Судом г Алматы
посредством вынесения Определения от 06.05.2016 года, о выдаче исполнительного листа на
принудительное исполнение Решения постоянно действующего Третейского Суда Алматы, в
составе Председательствующего Зейтбек С. Р., от 02.03.2016 года.

В рамках Исполнительного Производства процессуальным решением Третьего Лица, в виде Постановлений, были:

* Наложены аресты на все движимые и недвижимые имущества;
* Произведен поиск денежных средств на расчетных счетах Должников в банках второго уровня а также были наложены аресты;
* Введены ограничения по пересечению Должниками государственной границы Республики Казахстан. И требования Исполнительных документов Должниками не исполнено до сих пор.

Уважаемый суд выше указанными доводами Заявителя не согласны так как:

В соответствии с условиями Договора о предоставлении микрокредита под залог недвижимого имущества №…………. от "02" июля 2014 года был получен микрокредит на общую сумму на 12 000 000 тенге.

В качестве обеспечения исполнения обязательств по Договору займа ТОО "Микрокредитная организации "NEO CREDIT", была предоставлена единственная недвижимое имущество расположенной по адресу г. Алматы, Турксибский район, ул. …………, д. ……, где проживают многодетная семья с несовершенно летними детьми Должников а также проживает ребенок Должников …………………. который является инвалидом с детства о чем свидетельствуют в приложении соответствующие документы.

В связи финансовыми затруднениями у Заемщика, были неоднократные обращения в письменной и устной форме в адрес Заявителя - на предоставление каких-либо льготных условии для исполнения обязательств по Договору займа в надежде урегулировать сложившуюся ситуацию в до судебном порядке мирным путем. В связи с неисполнением договорных обязательств Взыскатель подал в Суд после которого Постоянно действующего Третейского суд Алматы решил взыскать от Заемщиков в пользу ТОО МКО "NEO CREDIT», денежные средства в сумме 17 118 308 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 связи не надлежащим исполнением решения суда, Турксибским районным судом выдан исполнительный лист №................ от 16.05.2016 года, на основании которого Частным судебным исполнителем Региональной палаты частных судебных исполнителей г. Алматы, Усилхановой А.Б., было возбуждено исполнительное производство №……………… от «24» октября 2017 года.

Также, уважаемый Суд!!! Должники, Заявленные требованиями полностью не согласны, так как не соответствует текущей действительности по ниже указанным обстоятельствам:

* Нами в адрес Истца было направленно Заявления о предоставления рассрочки/отсрочки по исполнению решения суда на 12 месяцев в целях исполнения решения суда по мере финансовых возможностей.
* Заложенный дом в качестве обеспечительных мер является единственной недвижимостью Должников, который на момент получения займа и по сей день воспитывает несовершенно летних детей и одного инвалида. 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 Закона Республики 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.

Также доводы Заявителя что Должники так и не произвели возврат суммы задолженности так как отсутствуют денежные средства, на которое можно обратить взыскание, - но, один из должников, Мусина Светлана Леонидовна обладает правом собственности на недвижимое имущество, им в залог взыскателю которая расположена по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ул. …………….., д. …………..., рыночная стоимость которого, согласно отчету №…………….. от 04.06.2018 года Оценочной компаний ТОО "Vicon-Appraisal", залоговая недвижимость должника расположенной по адресу г. Алматы, Турксибский район, ул. ………………, дом ……..., составило 47 001 000 тенге, и руководствуясь п. 1, ст. 246 ГПК РК Где просят суд: изменить способ и порядок исполнения требований Исполнительных Листовза №……………., выданных 16.05.2016. Турксибским Районным Судом г.Алматы посредством вынесения Определения от 06.05.2016. о выдаче исполнительноголиста на принудительное исполнение Решения постоянно действующегоТретейского
Суда Алматы от 02.03.2016., путем обращения взыскания на все движимоеи
недвижимое имущество, принадлежащее Должнику, гр…………,
где бы оно и под каким бы обременением не находилось, а, именно - на недвижимоеимущество, расположенное по адресу: Алматы, ………., дом ………, рыночнаястоимость которого, согласно Отчету НОК ТОО «ViCon-Appraisal» об оценкенедвижимого имущества за № ………….. от 04.06 2018 , составляет 47 001 000(сорок
семь миллионов одна тысяча) тенге.

Не соответствует действительности тогда как, «07» декабря 2017 года Частный судебный исполнитель исполнительного округа г. Алматы Усилхановой А.Б., было вынесено Постановление об участии специалиста по оценке арестованного имущества и исполнение настоящего постановления было возложено на Оценочной компаний ТОО Vicon-Appraisal, которая "04" июня 2018 года провела Обследование объекта оценки дома, расположенной по адресу г. Алматы, Турксибский район, ул. ……., дом ………….

 Согласно отчету №………………… от 04.06.2018 года Оценочной компаний ТОО "Vicon-Appraisal", залоговая недвижимость должника расположенной по адресу г. Алматы, Турксибский район, ул. …………….., дом ………., составило 47 001 000 тенге, которую мы получили 11.06.2018 год.

 С оценкой Оценочной компаний ТОО "Vicon-Appraisal", мы не согласны, так как рыночная стоимость залоговой недвижимости указанная в отчете ТОО "Vicon-Appraisal", 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 №………………. от 04.06.2018 года.

В данном случае мы считаем, что некачественная и необъективная оценка затрагивают наши интересы, 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 в адрес ЧСИ было направлено в установленные сроки альтернативный отчет об оценке недвижимого имущества за номером №…………… от «14» июня 2018 года, выполненной ТОО «Институт оценки», где определена рыночная стоимость залоговой недвижимости в размере 63 382 000 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 Усилханова А.Б., 22 июня 2018 года вынесла Постановление об отказе в удовлетворении заявления, где ЧСИ отказывает в принятии альтернативного отчета об оценке выполненной ТОО «Институт оценки», где определена рыночная стоимость залоговой недвижимости в размере 63 382 000 тенге.

В связи нами было подано в Медеуский районный суд г. Алматы Жалоба на действие Частного судебного исполнителя по отказу в принятии альтернативного отчета об оценке, и на сегодняшний день идет процесс и не принято процессуального решения судьёй Медеуского районного суда г. Алматы Чингисова Е.Е. И считаем требований Заявителя об определение рыночной стоимости преждевременны.

**Статья 272 ГПК РК «Обязанность суда приостановить производство»** п. 1, п.п. 4, **предусматривает** Суд обязан приостановить производство по делу в случаях: когда невозможности рассмотрения данного дела до разрешения другого дела, рассматриваемого в гражданском, уголовном или административном судопроизводстве.

**Статье 274, п. 4, ГПК РК «Сроки приостановления производства» оговорено** Производство по делу приостанавливается: в случаях, предусмотренных подпунктом 4) статьи 272 настоящего Кодекса, - до вступления в законную силу решения, приговора или постановления суда;

 В связи имеет быть места приостановления производства по рассмотрению данного гражданского дела до разрешения другого дела, рассматриваемого в Медеуском районном суде г. Алматы.

 Согласно ст. 74 Закона 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. Однако Должники не получили разрешения от судебного исполнителя на само реализации недвижимого имущества так как не определена окончательная рыночная стоимость залогового имущества.

Согласно Закона Республики Казахстан Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей статье 72 определена 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 нужным Очередность реализации имущества должника тогда как у Должников в собственности имеются движимые имущества о чем свидетельствуют соответствующие справки с УДП ДВД г. Алматы.

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), **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](http://online.zakon.kz/Document/?link_id=1000000596) 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.

 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:**

* Заявление ТОО «Микрофинансовая Организация» NEO CREDIT», к гр. ……………………………………. и гр. ……………………. об изменение порядка и способа исполнения судебного акта на жилое помещение расположенной по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ул. …………., д. ………..- **в удовлетворений отказать;**
* Дать возможность Заемщикам исполнить решения суда **– добровольно.**

**С уважением,**

**Представитель по доверенности**

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

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018 год.