**В Алмалинский районный суд№2 г. Алматы**

Республика Казахстан, г. Алматы, ул. [Толе би, 267](http://2gis.kz/almaty/geo/9430047375079727/center/76.870868%2C43.249494/zoom/17).

**От Должника: ………**

ИИН ………..

г. Алматы, ул. …………., д. ………., кв. 5.

8 701 ……………….

**Представитель 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.

**Заявитель: Частный судебный исполнитель**

**исполнительного округа города Алматы**

………..

ИИН ……………

Республика Казахстан, г. Алматы, ул. …………, д. 90, офис 215.

тел.: +7 701 ……………

**Третье лицо не заявляющее самостоятельные**

**требования: В АО "Банк ЦентрКредит"**

БИН 980640000093

Республика Казахстан, 050026, г. Алматы, ул. Богенбай батыра 248.

Отзыв на Ходатайство

об изменении способа и порядка исполнения исполнительного документа

В, Вашем производстве имеется гражданское дело об изменение порядка и способа исполнения решения суда по Ходатайству Частного судебного исполнителя исполнительного округа города Алматы …………... (далее - ЧСИ) к ………………….. (далее - Должники).

По которому Частный судебный исполнитель: ……………..., мотивирует свои требования о том, что 14 сентября 20…. года между АО «БанкЦентрКредит» и гр. ……… был заключен договор займа, по условиям которого был выдан заем в размере 49 190 000 тенге сроком на 18 месяцев. В целях обеспечения исполнения обязательств, предусмотренных договором банковского займа был заключен ипотечный договор от 15 сентября 2009 года, а также дополнительные соглашения №1 от 29 сентября 2009 года, по которому в качестве залога было предоставлено нежилое помещение, часть офиса Литер А, расположенного по адресу г.Алматы ул. ……. 280. Кроме того, был заключен договор гарантии с ТОО «………….», по которому последнее взяло на себя обязанность солидарно отвечать перед банком за выполнение должником обязательств в том же объеме, как и должник.

Уважаемый суд, Должником заем был приобретен как ипотечный заем от 15 сентября 20….. года о чем свидетельствует соответствующие договора.

Соответственно 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 Программа рефинансирования ипотечных жилищных займов/ипотечных займов. Указанной Программой предполагается, что государственная поддержка будет оказана гражданам, получившим ипотечные жилищные займы/ипотечные займы в период с 2004 по 2009 годы под обеспечение залогом. Выделяемые средства будут направлены на облегчение условий обслуживания ипотечных жилищных займов/ипотечных займов и не предполагают списания долгов проблемных заемщиков. «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.

 Однако до сегодняшнего дня ЧСИ и Взыскатель не предложил о выше указанной программе Должнику в связи нами направлено в адрес банка 11.02.20… год соответствующее Заявление о прохождении по программе рефинансирования.

Ваша честь, считаем Ходатайство ЧСИ об изменении порядка и способа исполнения

исполнительного документа безосновательна и не правомерна так как изначально заем должнику выдавался как Ипотечный заем.

Согласно ст.21. Закон Республики Казахстан Об ипотеке недвижимого имущества «Реализация ипотеки в судебном порядке» предусмотрено:

1. 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.

2. В обращении взыскания на имущество, заложенное по ипотечному договору, может быть отказано, если допущенное должником нарушение основного обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества. Что подробно указанно в*[Информационное письмо](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31278631" \t "_parent) Консультативного Совета по выработке единой судебной практики при отправлении правосудия Карагандинского областного суда от 4 апреля 2012 года «О применении Закона «Об ипотеке недвижимого имущества», при рассмотрении дел по искам банков к заемщикам о досрочном взыскании предмета займа»*

3. 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.

 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".

 То есть ЧСИ не является стороной исполнительного производства, что подробнее оговорено в ст. 15.Закона об исполнительном производстве… «Стороны исполнительного производства» где предусмотрено:

1. Сторонами исполнительного производства являются взыскатель и должник.

2. Взыскателем является физическое или юридическое лицо, в пользу или в интересах которого выдан исполнительный документ.

3. Должником является физическое или юридическое лицо, обязанное выполнить требования, предусмотренные исполнительным документом.

По поводу Обращение взыскания на заложенное имущество ЧСИ в ст. 57. Выше указанного закона «Обращение взыскания на заложенное имущество» предусмотренно:

1. На заложенное имущество может быть обращено взыскание при недостаточности прочего имущества должника для полного удовлетворения всех предъявленных к нему требований, не обеспеченных залогом, с соблюдением установленных гражданским [законодательством](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061" \o "Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть), принят Верховным Советом Республики Казахстан 27 декабря 1994 года (с изменениями и дополнениями по состоянию на 21.01.2019 г.)" \t "_parent) Республики Казахстан прав залогодержателя.

2. При недостаточности у должника имущества, не находящегося в залоге, для удовлетворения требований взыскателей, не имеющих права залога на имущество должника, взыскание на заложенное имущество, за исключением имущества, являющегося обеспечением по обеспеченным облигациям, и недвижимости, являющейся обеспечением по обязательству ипотечного жилищного займа, может быть обращено в интересах не являющихся залогодержателями взыскателей, требования которых имеют преимущество перед требованием залогодержателя, на основании определения суда. Определение суда об обращении взыскания на заложенное имущество выносится по обращению судебного исполнителя в судебном заседании с извещением залогодержателя, взыскателя и должника о времени и месте судебного заседания. Реализация имущества осуществляется по правилам реализации заложенного имущества. В этом случае требования удовлетворяются из стоимости реализованного имущества в порядке очередности, установленной [статьями 110-112](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30617206" \l "sub_id=1100000" \t "_parent) настоящего Закона.

3. Обращение взыскания на заложенное имущество, за исключением недвижимости, являющейся обеспечением по обязательству ипотечного жилищного займа, допускается в целях удовлетворения требований взыскателя (взыскателей), не имеющих преимущества перед требованием залогодержателя, если отсутствует иное имущество, на которое может быть обращено взыскание в целях удовлетворения требований этих взыскателей, или такого имущества недостаточно. В этом случае обращение взыскания на заложенное имущество допускается по определению суда с соблюдением прав залогодержателя.

ЧСИ в своем Ходатайстве ЧСИ у Суда просит: Определить и указать начальную продажную цену на недвижимое имущество должника по адресу: г. Алматы ул. Толе Би 280 в виде нежилого помещения, часть офиса Дитер А. По данному обстоятельству дела в Алмалинский районный суде №2 г. Алматы, по гражданскому делу №……….., рассматривается Жалоба на действие Частного судебного исполнителя по отказу в принятии альтернативного отчета об оценке так как: Частный судебный исполнитель исполнительного округа г. Алматы ………….., было вынесено Постановление от 25.09.20….. года об участии специалиста, по оценке арестованного имущества и исполнение настоящего постановления по проведению оценки было возложено на оценочную компанию ТОО "Оценочно-консалтинговая компания «…..", которая "04" октября 20… года провела Обследование объекта оценки на не жилое помещение расположенной по адресу: г. Алматы, Ауэзовский район, ул. ….., д. ….., 13 этаж.

Согласно отчета №…… от "05" октября 20…. года Оценочной компаний ТОО " Оценочно-консалтинговая компания «…….", залоговая недвижимость должника составило 94 082 000 тенге. Которую мы получили декабре 20…. года.

С оценкой Оценочной компаний ТОО "Оценочно-консалтинговая компания «…..", мы не согласны, так как рыночная стоимость залоговой недвижимости указанная в отчете ТОО "Оценочно-консалтинговая компания «……", оценена неправильно и недостоверно, а также несправедливо занижена, так каждая недвижимость расположенной в данном районе индивидуален и требует детального подхода а не так как Согласно отчета №….. от "05" октября 20…. года.

Таким образом изучив предоставленную копию отчета об оценке залога, 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 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 отчета №….. от "05" октября 20….. года залоговая недвижимость должника составило 94 082 000 тенге.

 Согласно п.п.21 п.2 Стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержденного Постановлением Правительства Республики Казахстан   от 12 февраля 20…. 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.

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 альтернативный отчет об оценке недвижимого имущества за номером №….. от «29» января 20…. года выполненной ТОО «……», где определена рыночная стоимость залоговой недвижимости в размере 140 041 250 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. И посчитали возможным о принятии ЧСИ Отчета об оценке №…. от «29» января 20…. года выполненной ТОО «……..» где определена рыночная стоимость залоговой недвижимости в размере 140 041 250 тенге, за основу для установления рыночной, стоимости залоговой недвижимости, расположенной по адресу г. Алматы, Ауэзовский район, ул. Толе би, д. ……, 13 этаж. А сумму, указанном в Отчетах об оценке №…… от «29» января 20…….. года выполненной ТОО «………….», которая является более реальной рыночной стоимостью, будет справедливым принять как текущую рыночную стоимость для залоговой недвижимости.

Однако ЧСИ ………….., с 30 января 20…………… года дал на наше письмо мотивированного ответа сообщая о том, не согласная сторона с оценкой вправе обратится в экспертный совет за получением заключения о правильности той или иной оценки.

Так как разница сумы между оценками была велика мы по совету ЧСИ обратились г-ну Калинину Александр Николаевичу, который является Заместитель председателя Президиума, Председатель Экспертного Совета Республиканской палаты оценщиков, Кандидат экономических наук, Почетный оценщик Казахстана, Международный эксперт-оценщик имущества, специализирующий Особенностях оценки жилых и не жилых помещений, расположеной по адресу г. Алматы, пр. Абая, д. 157., офис 18. Тел: 8727 250 95 76, 250 75 84, 8 705 555 38 30.

Как специалист Калинин А.Н., дал Заключение специалиста за № …. от 05.02.20…. года о том что Отчет, об оценке недвижимого имущества №….. от "05" октября 20…. года Оценочной компаний ТОО " Оценочно-консалтинговая компания «….", залоговая недвижимость должника составило 94 082 000 тенге:

а) по разделу «Требования к оформлению отчета» соответствует предъявляемым требованиям;

б) по разделу «Анализ требований к содержанию и достоверности проведенных расчетов» является недостоверным и полученные результаты не могут быть использованы в качестве доказательной базы о размере стоимости указанного в отчете имущества.

Отчет об оценке объекта недвижимого имущества №…… от «29» января 20…. года выполненной ТОО «……» где определена рыночная стоимость залоговой недвижимости в размере 140 041 250 тенге:

а) по разделу «Требования к оформлению отчета» соответствует предъявляемым требованиям;

б) по разделу «Анализ требований к содержанию и достоверности проведенных расчетов» является достоверным, следовательно полученные результаты могут быть использованы в качестве доказательной базы о размере стоимости указанного в отчете имущества.

 Также в силу вышеуказанной Заключении специалиста считаем возможным о принятии судом Отчета об оценке №….. от «29» января 20…. года выполненной ТОО «……» где определена рыночная стоимость залоговой недвижимости в размере 140 041 250 тенге, за основу для установления рыночной, стоимости залоговой недвижимости, расположенной по адресу г. Алматы, Ауэзовский район, ул. ………, д. ….., 13 этаж. А сумму, указанном в Отчете об оценке ТОО «Консалтинг и Оценка», в размере 140 041 250 тенге которая является более реальной рыночной стоимостью, будет справедливым принять как текущую рыночную стоимость для залоговой недвижимости.

Тогда как наша оценка предлагает достойную цену на заложенные имущества и с точки зрения прибыли выгодную для ЧСИ.

Но уважаемый Суд, ЧСИ поддался давлению со стороны Взыскателя, тогда как согласно ст.7, п. 3 Никто не вправе вмешиваться в служебную деятельность судебного исполнителя, кроме лиц, прямо уполномоченных на то законами. Противоправное вмешательство в деятельность судебного исполнителя влечет [ответственность](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31577399#sub_id=6730000), установленную законами Республики Казахстан.

Статья 272 ГПК РК «Обязанность суда приостановить производство» п. 1, п.п. 4, предусматриваетСуд 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» оговореноПроизводство по делу приостанавливается: в случаях, предусмотренных п[одпунктом 4) статьи 272](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=34329053" \l "sub_id=2720104" \t "_parent) 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.

 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:**

* Ходатайство Частного судебного исполнителя исполнительного округа города Алматы …………... к гр. ………, ТОО «……….», об изменении способа и порядка исполнения исполнительного документа на нежилое помещение, часть офиса Литер А, расположенного по адресу г. Алматы ул. Толе Би …… - **в удовлетворений отказать;**
* Дать возможность Заемщику пройди по Государственной программе рефинансирования и исполнить решения суда **– добровольно.**

**С уважением,**

**Представитель по доверенности**

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

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20…. год.