**В Турксибский районный суд г. Алматы**

Судье \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

050011, г.Алматы, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8 (727) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_@sud.kz, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_@sud.kz

**от ответчика: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

ИИН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

г. Алматы, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**третьи лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

ИИН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

г. Алматы, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

ИИН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

г. Алматы, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**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.

Отзыв на исковое заявление

об обращении взыскания на заложенное имущество

В Вашем производстве имеется гражданское дело № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_.01.20\_\_ года об изменении порядка и способа исполнения решения суда по Иску АО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»(далее – Истец, Банк) к\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Ответчик, Созаемщик).

АО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»мотивирует свои требования тем, в соответствии с Договором банковского займа № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_.01.20\_\_ года (далее- Договор займа) заключенным между АО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Заемщик), а также \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Созаемщики), несущие вместе с заемщиком солидарную ответственность по Договору займа, Заемщику был предоставлен заем в размере 6 452 000 тенге, сроком на 240 календарных месяцев. В целях обеспечения исполнения обязательств по Договору займа, согласно Ипотечному Договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_ января 20\_\_ года, в качестве залога был предоставлен жилой дом, состоящий из двух жилых комнат и холла, общей площадью – 62,50 кв.м., в том числе жилой площадью – 46,40 кв.м., с земельным участком площадью 0,0912 га., расположенный по адресу: г. Алматы, Турксибский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, принадлежащий на праве собственности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 Период получения Займа в АО "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_" и после него сопровождались тяжелыми обстоятельствами, которые повлекли за собой ряд нежелательных и неприятных последствий для Заемщика как в материальном, так и в моральном плане. В результате у Заемщика возникли сложности с исполнением обязательств по Договору займа. К тому же при получения данного займа Заемщик была обманута мошенницей, которая в настоящее время отбывает наказание в местах лишения свободы.

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

\_\_ мая 20\_\_ года Бостандыкский районный суд г.Алматы в составе председательствующего судьи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, при секретаре судебного заседания \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с участием представителя истца \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Акционерного общества «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» к \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о взыскании задолженности и решил: Исковые требования истца удовлетворить, а именно: Взыскать солидарно с ответчиков сумму задолженности в размере 8 224 545 тенге и расходы по оплате государственной пошлины в сумме 82 245 тенге.

В связи с ненадлежащим исполнением решения суда, Бостандыкским районным судом выдан исполнительный лист №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_.06.20\_\_ года, на основании которого Частным судебным исполнителем Региональной палаты частных судебных исполнителей г. Алматы, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, было возбуждено исполнительное производство №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» июля 20\_\_ года.

После чего ЧСИ было вынесено Постановление об участии специалиста по оценке арестованного имущество и исполнение настоящего постановления было возложено на Оценочную компанию ТОО "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_", которая с \_\_ по \_\_ октября 20\_\_ года провела обследование объекта оценки на жилое помещение, расположенное по адресу: г. Алматы, Турксибский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Согласно отчета №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_" октября 20\_\_ года Оценочной компаний ТОО " \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_", стоимость залоговой недвижимости должника составила 7 324 000 тенге. Отчет №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ мы получили \_\_.12.20\_\_ года.

С оценкой Оценочной компаний ТОО " \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_", мы не согласны, так как рыночная стоимость залоговой оценена неправильно и недостоверно, а также несправедливо занижена, так как каждый дом расположенной в данном районе индивидуален и требует детального подхода.

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 7 324 000 тенге.

Согласно п.п.21 п.2 Стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержденного Постановлением Правительства Республики Казахстан   от \_\_ февраля 20\_\_ года № \_\_\_\_, 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 дома, 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 истца, 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 Заявитель считает, что некачественная и необъективная оценка затрагивает интересы Заявителя, поскольку погашение задолженности по кредиту за счет имеющегося единственного жилья имеет первоочередное значение для истца, при этом использовать право по погашению задолженности в полном объеме за счет залога и приобрести малую недвижимость для проживания.

В связи, с чем нами Частному судебному исполнителю \_\_.01.20\_\_ года был предоставлен альтернативный отчет об оценке недвижимого имущества №\_\_\_\_ от «\_\_» декабря 20\_\_ года, выполненный ТОО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», где определена рыночная стоимость залоговой недвижимости в размере 25 847 834 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 с \_\_ января 20\_\_ года не дал на наше письмо мотивированного ответа, устно сообщая о том, что наша оценка было передана к взыскателю на согласование, однако уважаемый суд, с момента передачи оценки прошел целый месяц, и мы до сих пор не можем получить мотивированного ответа в установленные законом сроки. Также на сегодняшний день ЧСИ намерена направить на аукцион заложенное имущество соответственно считаем, что взыскателем и ЧСИ не была принята наша оценка. Тем самым были нарушены права Должников.

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

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

* Ответчики с момента вынесения решения суда и по сей день по мере своих финансовых возможностей исполняют решение суда ежемесячными платежами 80 000 – 150 000 тенге, о чем свидетельствую квитанции.
* Нами в адрес Истца было направленно Заявление о предоставления рассрочки/отсрочки по исполнению решения суда на 12 месяцев.
* Однако Истец, не идет ни на какие уступки по исполнению решения суда.

 Согласно статье 40 Закона Республики Казахстан «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» 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 по ст. 238 ГПК РК 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.

 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 «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» об обращении взыскания на залоговое имущество в виде жилого дома, расположенное по адресу: г. Алматы, Турксибский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – **оставить без удовлетворения;**
* Дать возможность Заемщикам исполнить решение суда **– добровольно.**

**С уважением,**

**Представитель по доверенности**

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