**В Апелляционную коллегию по гражданским и административным делам**

**Алматинского городского суда**

адрес:

Электронный адрес\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_@sud.kz

почтовый индекс: 050000.

**От должника: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

ИИН **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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

8 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**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, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_@list.ru

тел.: +7 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Третье лицо не заявляющее самостоятельные**

**требования: АО "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_"**

БИН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Республика Казахстан, 050026, г. Алматы, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Частная жалоба

на определение районного суда №2 Алмалинского района от \_\_.02.20\_\_ года

\_\_ февраля 20\_\_ года районный суд №\_\_\_\_ Алмалинского района города Алматы в составе председательствующего судьи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, рассмотрев в открытом судебном заседании ходатайство частного судебного исполнителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ об изменении способа и порядка исполнения решения суда, определил: ходатайство частного судебного исполнителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ об изменении способа и порядка исполнения решения суда – удовлетворить частично; изменить способ и порядок исполнения решения районного суда №\_\_\_\_\_ Алмалинского района города Алматы от \_\_.07.20\_\_ года путем обращения взыскания на недвижимое имущество должника в виде нежилого помещения, часть офиса \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_расположенного по адресу: г. Алматы, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; в остальной части ходатайство подлежит оставлению без удовлетворения.

Уважаемая апелляционная коллегия, с определением районного суда №\_\_\_\_ Алмалинского района от \_\_.02.20\_\_ года мы не согласны по следующим основаниям:

Частный судебный исполнитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, мотивирует свои требования тем, что решением районного суда №\_\_\_\_ Алмалинского района города Алматы от \_\_ июля 20\_\_ года иск АО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» к \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_и ТОО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» о взыскании суммы задолженности удовлетворен. Взыскано солидарно с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и ТОО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» в пользу АО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» 69 320 652 тенге и возврат государственной пошлины в размере 2 079 619 тенге. В ходе исполнения исполнительного документа были приняты меры по установлению имущества должника, по итогам которых было установлено, что должник имеет недвижимое имущество в виде нежилого помещения, часть офиса \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_расположенного по адресу: г. Алматы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Просит суд изменить способ и порядок исполнения решения районного суда №\_\_\_\_ Алмалинского района г. Алматы, обратив взыскание на недвижимое имущество должника по адресу: г. Алматы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в виде нежилого помещения, часть офиса \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Хотим обратить внимание коллегии на то, что \_\_ сентября 20\_\_ года между АО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 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 \_\_ сентября 20\_\_ года, а также дополнительные соглашения №\_\_ от \_\_ сентября 20\_\_ года, по которому в качестве залога было предоставлено нежилое помещение, часть офиса \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_расположенного по адресу г.Алматы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. 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. Таким образом, должником был приобретен ипотечный заем от \_\_ сентября 20\_\_ года о чем свидетельствует соответствующие договора.

Главой Республики Казахстан Нурсултаном Абишевичем Назарбаевым было указанно принять программу 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 20\_\_ по 20\_\_ 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 второго уровня 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.

 Так как ЧСИ и взыскатель не предлагали должнику пройти по программе рефинансирования, \_\_.02.20\_\_ года нами было направлено в адрес банка соответствующее заявление о прохождении по программе рефинансирования.

Ходатайство ЧСИ об изменении порядка и способа исполнения исполнительного документа безосновательно и неправомерно, так как изначально заем должнику выдавался как ипотечный.

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 \_\_ марта 20\_\_ 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 \_\_ декабря 19 года № 2723 "Об ипотеке недвижимого имущества".

 Суд первой инстанции не принял во внимание тот факт, что 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.

 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 самореализацию 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.

Также суд первой инстанции не принял во внимание факт того, что частный судебный исполнитель нарушил очерёдность реализации имущества должника, так 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:**

* Отменить определение от \_\_ февраля 20\_\_ года районного суда №\_\_\_\_ Алмалинского района города Алматы**;**
* Восстановить пропущенный процессуальный срок для подачи апелляционной жалобы**.**

**С уважением,**

**Представитель по доверенности**

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

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