**В Алатауский районный суд г.Алматы**

**Судье …………...**

Республика Казахстан, г. Алматы,

050016, ул. Нусупбекова 34.

**от Ответчика: ...................**

ИИН: .............

**Представитель по доверенности:**

Саржанов Галымжан Турлыбекович

ИИН: 850722301036.

г. Алматы, Медеуский район,050002, пр. ЖибекЖолы, д. 50, офис 202, БЦ Квартал.

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

+ 7 (708) 578 57 58.

**Возражение на исковое заявление о взыскании суммы задолженности по иску**

**АО «Банк Kassa Nova»**

С иском АО «Банк Kassa Nova» (далее – Истец, Банк) к гр. ............,. (далее – Ответчик, Должник) не согласны по следующим основаниям:

Между АО «Банк Kassa Nova» и гр. ............,. 15 июля 20….года был заключен Договор банковского займа № ……….., по которому Заемщику банком был предоставлен заем в размере 5 000 000 тенге, сроком на 48 месяцев со ставкой вознаграждения в размере 19% годовых.

Также между АО «Банк Kassa Nova» и гр. ............, 9 июня 20.. года был заключен Договор банковского займа № ……….., по которому Заемщику банком был предоставлен заем в размере 5 000 000 тенге, сроком на 60 месяцев со ставкой вознаграждения в размере 19% годовых.

Обеспечением выполнения обязательств Должника выступают:

- Договор залога недвижимости № …………. от 15.07.20… года, согласно которого в залог был предоставлен Жилой дом, расположенный по адресу: г. Алматы, мкр. …….., ул. ………, д.33.

- Договор залога № …………. от 09.06.20………… года, согласно которого в залог были предоставлены денежные средства в размере 565 000 (пятьсот шестьдесят пять тысяч) тенге.

В связи с временной потерей постоянного источника дохода, Должником был нарушен график погашения банковского займа. Ссылаясь на данное нарушение, Банком было предъявлено требование о досрочном погашении всей суммы задолженности. Так как на момент предъявления требования у Должника появился постоянный источник дохода, она обратилась в письменной форме в Банк, с просьбой предоставить возможность установления нового графика погашения, прекратить претензионно-исковую работу, и списать начисленную пеню. Должником предпринимались неоднократные попытки урегулировать сложившуюся ситуацию в досудебном порядке мирным путем. Однако, Банк, не желая идти на уступки, подал исковое заявление в суд.

В ежегодных посланиях к народу Лидер Нации Президент Республики Казахстан -Нурсултан Назарбаев в виду сложной экономической ситуации, каждый раз призывает всех быть лояльными в тяжелые для народа времена.

Сложившиеся тяжелые времена повлекли за собой ряд нежелательных и неприятных последствий для Ответчика и для ее семьи, как в материальном, так и в моральном плане. Более того, это отразилось губительно на здоровье и благополучии семьи, вследствие сильного психологическо-эмоционального напряжения, по причине отсутствия возможности выплатить долговые обязательства.

Однако Ответчик не отказывался исполнять обязательства и всегда просил дать льготные возможности по исполнению обязательств платежами по мере своих возможностей.

Согласно п. 2 ст. 35 Закона РК «О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан» Размер неустойки (штрафа, пени) за нарушение обязательства по возврату суммы займа и (или) уплате вознаграждения по договору банковского займа, заключенному с физическим лицом, не может превышать в течение девяноста дней просрочки 0,5 процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, по истечении девяноста дней просрочки не может превышать 0,03 процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, но не более десяти процентов от суммы выданного займа за каждый год действия договора банковского займа.

Согласно ст. 36 Закона РК «О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан» при наступлении просрочки исполнения обязательства по договору банковского займа банк обязан уведомить заемщика способом, предусмотренным в договоре банковского займа, о необходимости внесения платежей по договору банковского займа и о последствиях невыполнения заемщиком своих обязательств.

Уважаемый суд также требованиями Истца в части в обращения взыскания на залоговое имущество – считаем преждевременным к тому же не обоснованным. Во первых нам неизвестно откуда было взята сумма оценки которая составило 14 494 438 тенге.

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".

В соответствии со статьей 257 ГПК при прекращении права собственности имущество оценивается исходя из его рыночной стоимости.

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.

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 Банк не сочел нужным Очередность реализации имущества должника тогда как у Должников в собственности имеются движимые имущества и другие имущества представляющие ценности.

При неудовлетворении требований банк вправе применить к заемщику предусмотренные Законом меры по взысканию задолженности.

 Будучи человеком добропорядочным и ответственным Ответчик ни когда не отказывался от исполнения своих долговых обязательств перед Банком. Однако самим Банком, не было предпринято никакого конструктивного диалога для урегулирования сложившейся ситуации. Ответчиками на сегодняшний день предприняты все меры по мирному урегулированию дела, однако самим Банком не было предпринято никаких встречных мер по мирному урегулированию дела.

На основании изложенного прошу Суд учесть тяжелое материальное положение Ответчика, бескомпромиссное поведение Банка по отношению к Должнику, и в удовлетворении иска отказать в соответствии с принципами добросовестности, разумности и справедливости, так как ответчиком были предприняты меры по мирному урегулированию дела.

 В соответствии с ч.1 ст. 359 ГК РК. «Должник отвечает за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательства при наличии вины, если иное не предусмотрено законодательством или договором. Должник признается невиновным, если докажет, что он принял все зависящие от него меры для надлежащего исполнения обязательства».

 Так же в соответствие с ч.1 ст.364 ГК РК « Если неисполнение или не надлежащее исполнение обязательства произошло по вине обеих сторон, суд соответственно уменьшает размер ответственности должника».

 В статье «Юридической газеты» от 17 февраля 20.. года, написанной такими видными государственными деятелями как М. Алимбеков, бывший председатель Верховного Суда РК и Д. Тумабеков, судья Верховного Суда РК, говорится о том, что - ЦИТАТА: « ... банки не предъявляют своевременно требования в суд о взыскании с заемщика суммы задолженности по основному долгу, по вознаграждению (интересу), вследствие чего умышленно увеличиваются суммы неустойки (пени), подлежащие взысканию, что, в конечном счете, приводит к увеличению суммы общей задолженности и к обращению взыскания на залоговое имущество, стоимость которого несоразмерна полученному займу».

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:**

* Исковые требование АО «Банк Kassa Nova» удовлетворить частично в части основного долга;
* В остальной части исковых требовании отказать в полном обьеме.

**С уважением,**

**Представитель по доверенности:**

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

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