**сВнимание!**

**Юридическая компания Закон и Право, обращает ваше внимание на то, что данный документ является базовым и не всегда отвечает требованиям конкретной ситуации. Наши юристы готовы оказать вам помощь в составлении любого правового документа подходящего именно под вашу ситуацию.**

**Для подробной информации свяжитесь по телефону; +7 (700) 978-57-55**

**Районный суд №2 Алмалинского района города Алматы**

город Алматы, улица Толе би,

8 (727) 333-11-50

**От: ………………………..**

ИИН ……………………..

Алматинская область, Талгарский район,
……………… сельский округ, с. …………., ул. ……………., д. 98.

**Представитель по доверенности:**

ТОО «Юридическая компания

Закон и Право» в лице Генерального директора

Саржанова Галымжана Турлыбековича.

БИН 190240029071.

г. Алматы, пр. Абылай хана, 79/71, офис 304

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

+ 7 727 978 5755; +7 700 978 5755

**Ответчик: Частный судебный исполнитель**

**исполнительного округа города Алматы**

**.................**

г.Алматы, ул. Карасай Батыр №………………

**ЖАЛОБА**

на действие Частного судебного исполнителя о передаче заложенного

имущества на реализацию

Между АО «Евразийский Банк» (далее Банк) и ............. (далее – Заемщик, Истец) был [заключен договор Банковского займа](https://www.zakonpravo.kz/news/podsudnost-grazhdanskih-del-ob-usynovlenii-rebenka) ...................... от 03.07.2007 года, в соответсвии с которым банк предоставил ответчику заем в сумме 75 600 000 тенге. В целях обеспечения исполнения обязательств по Договору займа, согласно Ипотечному Договору № ............. от 08.05.2008 года, в качестве залога был предоставлен нежилое помещение, общей площадью 764,00 кв.м. с земельным участком 0,4144 га, кадастровый номер ............., расположенный по адресу: Алматинская область, Талгарский район, .............. сельский округ, с........................

В связи финансовыми затруднениями у Заемщика., были неоднократные обращения в письменной и устной форме в адрес банка - на предоставление каких-либо льготных условии для исполнения обязательств по Договору банковского займа в надежде урегулировать сложившуюся ситуацию в до судебного порядка мирным путем. В связи с неисполнением договорных обязательств банк подал в Суд после которого Решением районного суда №2 Ауэзовского района г.Алматы от ………………… года исковые требование АО «Евразийский Банк» к …………………………. о взыскании суммы задолженности и признании недействительным договора ипотеки удовлетворено частично, солидарно с …………………. в пользу АО «Евразийский Банк» взыскано 99 987 183 тенге. А также 23 августа 2017 года Талгарским районным судом Алматинской области решено [Обратить взыскание на заложенное имущество принадлежащее](https://www.zakonpravo.kz/news/usynovlenie-ili-udocherenie-rebenka-ili-detey-v-respublike-kazahstan) ……………………………. в виде нежилого помещения общей полезной площадью 764,00 кв.м., с земельным участком площадью 0,4144 га, кадастровый номер ………………, расположенный по адресу: Алматинская область, Талгарский район, Панфиловский сельский округ, с……………….., ул………………, уг. Ул…………………....

26 июня 2019 года, Частным судебным исполнителем исполнительного округа города Алматы ………………., было возбуждено исполнительное производство и 04 июля 2019 года вынесено Постановление о передаче заложенного имущества на реализацию, которую мы получили в 02.06.2020 года.

 Уважаемый Суд, Постановлением Частного судебного исполнителя исполнительного округа города Алматы ………………….., о передаче заложенного имущества на реализацию – не согласны по нижеуказанным обстоятельствам:

ЧСИ 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 ЧСИ требований об обращении взыскания на имущество залогодателя, независимо от положений Договора залога. Однако уважаемый суд со стороны Истца предпринимаются все меры по исполнению решение суда и полностью содействует с взыскателем и судебным исполнителем.

На сегодняшний день Заемщик ежемесячно оплачивают по 100 000 – 120 000 тенге и уже погасил значительную сумму за счет исполнения решения суда.

Хотим сообщить, что в настоящее время Истец предпринимает все меры для урегулирования и исполнения решения суда.

Уважаемый Суд!!! Должники, не согласны полностью Постановление ЧСИ и не признают, так как не соответствует текущей действительности:

* [Заложенное имущество качестве обеспечительных мер](https://www.zakonpravo.kz/news/narushenie-poryadka-provedeniya-i-otsutstviya-kvoruma-obshchego-sobraniya) является единственным детским садиком в селе Карабулак, более того данное недвижимое имущество относится к социально значимым объектам. На сегодняшний день Детский сад с момента образования пережил немало трудностей. Несмотря на все финансовые-экономические кризисы, Детский сад на сегодняшний день является одним из передовых технологичных дошкольных учреждений Талгарского района. Детский сад постоянно модернизируется и совершенствует систему образования, таким образом, воспитанники уже в садике изучают казахский, русский и английские языки, и в 100% готовности преступают пороги средних общеобразовательных школ, показывая высокий уровень дошкольного образования.

В силу ст.13 Конституции Республики Казахстан каждый имеет право на защиту своих нарушенных или оспариваемых прав, свобод или охраняемых законом интересов.

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. В связи нами было направлено соответствующее заявление в адрес ЧСИ от судебного исполнителя на само реализации недвижимого имущества на сегодняшний день не получено ответа. Ответчиком предпринимаются все меры по реализаций имущество.

Согласно Закон Республики Казахстан Об ипотеке недвижимого имущества (далее Закон), статье 5. сказано На недвижимое имущество, находящееся в общей совместной собственности, ипотека может быть установлена при наличии письменного согласия на это всех собственников также в данном ст. указанно Участник общей долевой собственности может заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников.

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 в данном случае данная норма статьи нарушено.

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.

Выше указанными действиями ЧСИ [злоупотребляя своим должностным положением](https://www.zakonpravo.kz/news/ocherednost-vzyskaniy-imushchestva-dolzhnika-po-ispolnitelnomu-proizvodstvu)  нарушил Основные принципы исполнительного производства а именно: законности, уважения чести и достоинства человека, неприкосновенности минимума имущества, необходимого для существования должника и членов его семьи.

Согласно статье 250 ГПК РК. На действия (бездействие) судебного исполнителя по исполнению исполнительных документов, в том числе по оспариванию торгов, в процессе исполнительного производства либо на отказ в совершении таких действий взыскателем или должником может быть подана жалоба.

 В силу ст.ст.65,66 ГПК РК каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основании своих требований и возражений. При этом доказательства представляются сторонами и другими лицами, участвующими в деле.

Согласно ч.1 ст.219 ГПК РК, при вынесении решения суд оценивает доказательства, определяет какие обстоятельства имеющие значения для дела установлены и какие не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли заявленное требование удовлетворению. Суд разрешает дело в пределах заявленных истцом требований.

 В соответствии со ст. ст. 75-78 Конституции РК в суде каждый имеет право быть выслушанным; Суды не вправе применять законы и иные нормативные правовые акты, ущемляющие закрепленные Конституцией права и свободы человека и гражданина. Если суд усмотрит, что закон или иной нормативный правовой акт, подлежащий применению, ущемляет закрепленные Конституцией права и свободы человека и гражданина, он обязан приостановить производство по делу и обратиться в Конституционный Совет с представлением о признании этого акта неконституционным., и ст. 15 ГПК РК гражданское судопроизводство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон, что в полной мере может быть реализовано только в случае предоставления каждому из лиц, участвующих в деле, возможности присутствовать в судебном заседании. также в статье 13. Равенство всех перед законом и судом говорится чтоПравосудие по гражданским делам осуществляется на началах равенства перед законом и судом, в ходе гражданского судопроизводства никому из: граждан не может быть отдано предпочтение и никто из них не может подвергаться дискриминации по мотивам их происхождения, социального, должностного и имущественного положения, пола, расы, национальности, языка, отношения к религии, убеждений, места жительства или по любым иным обстоятельствам; юридических лиц не может быть отдано предпочтение и ни одно из них не может подвергаться дискриминации по мотивам места их нахождения, организационно-правовой формы, подчиненности, формы собственности и других обстоятельств.

 **Согласно Статье 8. ГК РК Осуществление гражданских прав:** Граждане и юридические лица по своему усмотрению распоряжаются принадлежащими им гражданскими правами, в том числе правом на их защиту. Неосуществление прав, принадлежащих гражданам и юридическим лицам, не влечет прекращения этих прав, за исключением случаев, предусмотренных [законодательными актами.](http://online.zakon.kz/Document/?link_id=1001882484) Осуществление гражданских прав не должно нарушать прав и охраняемых законодательством интересов других субъектов права, не должно причинять ущерба окружающей среде. Граждане и юридические лица должны действовать при осуществлении принадлежащих им прав добросовестно, разумно и справедливо, соблюдая содержащиеся в законодательстве требования, нравственные принципы общества, а предприниматели - также правила деловой этики. Эта обязанность не может быть исключена или ограничена договором. [Добросовестность, разумность и справедливость действий участников](https://www.zakonpravo.kz/news/otchuzhdeniya-doli-v-ustavnom-kapitale-i-pravo-uchastnika-tovarishchestva) гражданских правоотношений предполагаются. Не допускаются действия граждан и юридических лиц, направленные на причинение вреда другому лицу, на злоупотребление правом в иных формах, а также на осуществление права в противоречии с его назначением. В случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктами [3 - 5](#sub80300) настоящей статьи, суд может отказать лицу в защите принадлежащего ему права.

 **Согласно Статье 8. ГПК РК Судебная защита прав, свобод и законных интересов лица:** каждый вправе в порядке, установленном настоящим Кодексом, обратиться в суд за защитой нарушенных или оспариваемых конституционных прав, свобод или охраняемых законом интересов. Государственные органы, юридические лица или граждане имеют право обратиться в суд с заявлением о защите прав и охраняемых законом интересов других лиц или неопределенного круга лиц в случаях, предусмотренных законом. **А также в Статье 11. ГПК РК Неприкосновенность собственности:** Собственность гарантируется законом. Никто не может быть лишен своего имущества, иначе как по решению суда. Наложение ареста на вклады лиц в банке и другое имущество, а также его изъятие в ходе гражданского судопроизводства может производиться в случаях и в порядке, предусмотренных настоящим Кодексом.

 При таких обстоятельствах Постановления ЧСИ обобращений на заложенного имущества должника, которое исключает возможность дальнейшего движения дела, постановленно с нарушениями гражданско-процессуального закона, которые ограничили гарантированные Конституцией РК и ГПК РК права участников гражданского судопроизводства, не может быть признано законным, обоснованным и справедливым.

 На основании вышеизложенного и в соответствии Законодательством РК,

**Прошу Суд:**

* Постановление Частного судебного исполнителя ………………..., о [передаче заложенного имущества на реализацию](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) от 04 июля 2019 года виде нежилого помещения общей полезной площадью 764,00 кв.м., с земельным участком площадью 0,4144 га, кадастровый номер ……………….., расположенный по адресу: Алматинская область, Талгарский район, Панфиловский сельский округ, с……………, ул……………., уг. Ул……………..., д.33. - **отменить;**
* Признать незаконным действия частного судебного исполнителя ………………..., по передаче заложенного имущества на реализацию в виде нежилого помещения расположенной по адресу Алматинская область, ………………. район, Панфиловский сельский округ, с………………. ул………….., уг. Ул……………., д.33;
* Возложить на частного судебного исполнителя …………….., обязанности по устранению в полном обьеме допущенных нарушений прав должника;
* До выяснения всех обстоятельств дела Судом по данной Жалобе считаем необходимо о приостановлении всех действий ЧСИ по реализации залоговой недвижимости через аукцион в Единой электронной площадке.

**С уважением,**

**Представитель по доверенности**

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

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 год.