**В Костанайский городской суд Костанайской области**

**Судье Кадыровой Б.И.**

г. Костанай, 110000, ул. Тауелсиздик 84.

**от: ...... Рамиля Наиловича**

ИИН ......

Костанайская область, г. ...., СО “........”, квартал 3, дом 44.

**Представитель по доверенности:**

ТОО «Юридическая компания Закон и Право»

БИН 190240029071

г. Алматы, пр. Абылай Хана, д. 79, офис 304.

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

+ 7 727 978 5755; +7 708 578 5758.

**Отзыв на исковое заявление**

об обращении взыскания на имущество

В, вашем производстве находится материал №2м/7898 об обращении взыскания на имущество по иску …… Натальи Валентиновны (далее - Истец) к ……… Рамилю Наиловичу (Далее – Ответчик), где Истец в заявлении мотивирует следующим образом: Ответчик каких-либо мер, направленных на исполнение решения суда не принимает, в связи, с чем считаю необходимым обратить взыскание на имущество должника. Изменить порядок и способ исполнения решения Костанайского городского суда путем обращения взыскания на недвижимое имущество Ответчика, а именно садовый дом площадью застройки 94,0 кв.м. с земельным участком общей площадью 0,0947 га. расположенного по адресу: г. Костанай, СО ПКСО «…….», 3 квартал, д. 44 с кадастровым номером 12:193:028:……:1/А, 12:193:028:1003:1/а, 12:193:028:…...

Истец отмечает, что решение суда не исполняется, что является нарушением требований законодательства Республики Казахстан.

Однако уважаемый Суд, с требованиями Истца не согласны так как: со стороны Ответчика предпринимаются все меры по исполнению решение суда и полностью содействует с взыскателем и судебным исполнителем. На сегодняшний день Заемщик ежемесячно оплачивает по мере своей возможности и уже погасил 370 000 тенге.

В настоящий момент Ответчик попал под сокращение на работе из-за всем нам известным чрезвычайным положением, которое является общеизвестным фактом, введённым Указом Президента Республики Казахстан от 15 марта 2020 года «О введении чрезвычайного положения в Республике Казахстан» и не нуждается в доказывании. Ответчик на сегодняшний день работает случайными заработками.

Несмотря на кризис и затруднительное финансовое положение, возникший из-за всемирной пандемии Ответчик неоднократно производил и производит оплату по задолженности, что подтверждает квитанции об оплате.

Также Истец в исковом заявлении утверждает, что согласно ответу банка второго уровня Костанайской области установлено, что Ответчик денежных средств в банках второго уровня не имеет, какого-либо другого имущества не имеет. С данным доводом также не согласны: да, денежных средств в банках второго не имеются, но есть вещи которое можно продать на рынке.

Уважаемый Суд, рассматривая Заявление Истца просим учесть тот факт, что данный садовый дом Ответчика является единственным имуществом, о чем свидетельствует справка о наличии имущество.

Обращение взыскание на единственное имущество Ответчика является преждевременным. Тогда как согласно ст. 72 Закона «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей», где оговаривается, что при обращении взыскания на имущество физического лица реализация этого имущества осуществляется в следующей очередности: в первую очередь - имущество, не являющееся предметами первой необходимости, ценные бумаги, валютные ценности, драгоценные металлы и драгоценные камни, ювелирные изделия, предметы декора и обстановки.

На сегодняшний день задолженность по расписке от 19 октября 2018, составляет 630 000 тенге.

Полагаем, что действия Истца направлены на принципиального характера, не смотря на то, что Истец является родной сестрой Ответчика. Вопрос стоит не просто взыскать с Ответчика суммы задолженности, а лишить имущество Ответчика.

Также возможно Истец создает образ перед Судом человека которая попала обманным путем в данное положение, но на самом деле Истец угрозами заставила написать расписку на 1 000 000 тенге, где на самом деле Ответчик получил от сестры только 600 000 тенге.

Истец утверждают, что Ответчик не исполняет решение суда надлежащим образом, но ЧСИ Ли Е.И., в то же время не привлекает к административной ответственности согласно КоАП РК, за неисполнение решения суда так как Ответчик исполняет/погашает исполнение решение суда по мере своей возможности.

Закон гласит, что после возбуждения исполнительного производства судебному исполнителю необходимо провести все действия, связанные с выявлением имущества должника, в том числе денежных средств, движимого и недвижимого имущества. Согласно требованию статьи 55 Закона «Об исполнительном производстве», взыскание по исполнительным документам обращается, в первую очередь, на денежные суммы должника. При отсутствии у должника денежных сумм, достаточных для погашения задолженности, взыскание обращается на другое принадлежащее должнику имущество. При недостаточности другого имущества должника взыскание может быть обращено на его имущество, стоимость которого превышает размер взыскания по исполнительному документу. Вместе с тем практика показывает, что данное требование судебными исполнителями не всегда соблюдается.

Верховным судом внесены изменения и дополнения в нормативное постановление «О некоторых вопросах применения законодательства об исполнительном производстве». В частности, пункт 6 изложен в следующей редакции: «Рассматривая жалобы на действия судебных исполнителей, иски о защите имущественных прав третьих лиц в процессе исполнения исполнительных документов необходимо иметь в виду, что взыскание по исполнительным документам обращается в первую очередь на деньги должника, в том числе находящиеся в банковских учреждениях, у третьих лиц. При отсутствии у должника денег, достаточных для погашения задолженности, взыскание обращается на другое имущество. Действия по обращению взыскания на имущество осуществляются по правилам, предусмотренным в статье 40 Закона «Об исполнительном производстве».

Согласно ст. 40 Закона «Об исполнительном производстве» где 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, решается судом по заявлению сторон исполнительного производства. На основании ст. 40 Закона «Об исполнительном производстве» просим суд предоставить отсрочку или рассрочку на решение суда в годичный срок.

Также Частным судебным исполнителем Ли Е.И., было вынесено постановление об участии специалиста по оценке имущества и исполнение настоящего постановления было возложено на Оценочную компанию ТОО «Stella+».

Согласно отчету №224/09/20 от 14 сентября 2020 года Оценочной компаний ТОО «Stella+», стоимость залоговой недвижимости должника составила 3 930 000 тенге.

С оценкой Оценочной компаний ТОО «Stella+», мы не согласны, так как рыночная стоимость залоговой оценена неправильно и недостоверно, а также несправедливо занижена, так как каждый дом, расположенный в данном районе индивидуальна и требует детального подхода.

Согласно п.18 ст.1 Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности», рыночная стоимость - расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным лицом и продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Установлено, что при определении оценщиком рыночной стоимости имущества использован только сравнительный метод и затратные методы, а доходный не использован.

Согласно п.п.21 п.2 Стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержденного Постановлением Правительства Республики Казахстан от 12 февраля 2013 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 дома, поскольку при оценке имущества имеющий физический износ, оценщик обязан принять к сведению указанный коэффициент.

Таким образом, как мы видим, имеет место некачественная и необъективная оценка. Основными принципами оценочной деятельности являются объективность и достоверность, что не соблюдено при проведении оценки. Указанные нарушения затрагивают интересы Ответчика, 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 Ответчик считает, что некачественная и необъективная оценка затрагивает интересы Ответчик, поскольку погашение задолженности по задолженности по расписке за счет имеющегося единственного жилья имеет первоочередное значение для Ответчика.

У нас не имеется отчет об оценке так как оценочные компании г. Костанай для оценки имущества и определении стоимости требуют договор купли-продажи на данный дом. Но в то же время ТОО «Stella+» произвела оценку без договора купли-продажи.

В соответствии со ст. 8 ГПК РК 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 вышеизложенного и в соответствии ГК РК и Закона «об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей»,

**Прошу Суд:**

Заявление …… Натальи Валентиновны об обращении взыскания на имущество в виде садового дома площадью застройки 94,0 кв.м. с земельным участком общей площадью 0,0947 га. расположенного по адресу: г. Костанай, СО ПКСО «…….», 3 квартал, д. 44 с кадастровым номером 12:193:028:….:1/А, 12:193:028:…..:1/а, 12:193:028:…. – **оставить без удовлетворения**;

Дать возможность Заемщику исполнить решение суда добровольно.

**С уважением,**

**Представитель по доверенности \_\_\_\_\_\_\_\_/ Саржанов Г.Т.**

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.