**В Костанайский городской суд Костанайской области**

**Судье Кадыровой Б.И.**

г. Костанай, 110000, ул. Тауелсиздик 84.

**от Должника: ...... Рамиля Наиловича** ИИН .........

Костанайская область, г. Костанай, 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.

**Уточненный отзыв на заявление**

об обращении взыскания на имущество

7 ноября 2019 года Костанайский городской суд в составе судьи Кадыровой Б.И., рассмотрев в помещении Костанайского городского суда в порядке упрощенного производства гражданское дело №3910-19-00-2/8615 по иску ….. Натальи Валентиновны(Далее - Взыскатель) к ……. Рамилю Наиловичу (Далее - Ответчик), Судья Решила - Исковое заявление ……… Н.В., удовлетворить. Взыскать с ……. Р.Н., в пользу ……. Н.В., основной долг 1 000 000 тенге; неустойку 27 002 тенге; судебные расходы, всего в сумме 1 070 050 тенге.

В связи не надлежащим исполнением решения Костанайского городской суда, судом был выдан исполнительный лист №3910-19-00-2/8615-1 от 18.12.2019 года, на основании которого Частные судебные исполнители г. Костанай Ли Е.И., было возбуждено исполнительное производство №414/19-39-1751 от 25.12.2020 года о взыскании с …… Р.Н., в пользу …….. Н.В., сумму в размере 1 070 050 тенге.

В последующем Взыскатель подает заявление об изменении способа исполнения суда, которое было зарегистрировано под №2м/7898, таким образом Взыскатель в свое заявление 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 «Химик», 3 квартал, д. 44.

Взыскатель отмечает, что решение суда не исполняется, что является нарушением требований законодательства Республики Казахстан - уважаемый Суд, с требованиями Взыскателя не согласны так как: со стороны Ответчика предпринимаются все меры по исполнению решение суда и Ответчик полностью содействует судебным исполнителем исполнение судебного акта. На сегодняшний день Заемщик ежемесячно оплачивает по мере своей финансовой возможности.

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.

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

* 1. квитанция об оплате от 22/01/2020 на сумму 20 000 (двадцать тысяч) тенге;
  2. квитанция об оплате от 11/02/2020 на сумму 200 000 (двести тысяч) тенге;
  3. квитанция об оплате от 16/03/2020 на сумму 20 000 (двадцать тысяч) тенге;
  4. квитанция об оплате от 13/04/2020 на сумму 20 000 (двадцать тысяч) тенге;
  5. квитанция об оплате от 08/06/2020 на сумму 20 000 (двадцать тысяч) тенге;
  6. квитанция об оплате от 14/07/2020 на сумму 20 000 (двадцать тысяч) тенге;
  7. квитанция об оплате от 17/08/2020 на сумму 50 000 (пятьдесят тысяч) тенге;
  8. квитанция об оплате от 17/09/2020 на сумму 20 000 (двадцать тысяч) тенге;
  9. квитанция об оплате от 20/10/2020 на сумму 20 000 (двадцать тысяч) тенге;

В итоге по состоянию на 22.10.2020 сумма погашения по задолженности составляет 390 000 (триста девяносто тысяч) тенге, а остаток суммы задолженности составляет 680 050 тенге.

Уважаемый Суд, рассматривая Заявление Взыскателя 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 в соответствии ст. 72 Закона «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» нарушено очередность обращении взыскания на имущество физического лица.

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

Взыскатель утверждает, что Ответчик не исполняет решение суда надлежащим образом, но считаем, что и со стороны Взыскателя и ЧСИ не были в достаточной мере проведены действия принудительного характера в соответствии нормативными актами и КоАП РК. 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».

В статье 317 ГК РК.  Указанно о том, что в обращении взыскания на заложенное имущество может быть отказано, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества. Нарушением является крайне незначительным и размер требований залогодержателя явно несоразмерным стоимости заложенного имущества при одновременном наличии следующих условий что сумма неисполненного обязательства (без учета неустойки (штрафа, пени) составляет менее десяти процентов от стоимости имущества.

10.04.2020 год 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 недвижимости должника составила 3 930 000 тенге.

С оценкой Оценочной компаний ТОО «Stella+», мы не согласны, так как рыночная стоимость 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.

Уважаемы суд, по сей день с момента получения Оценки от ЧСИ нам не представляется возможным произвести Альтернативную оценку так как у Должника отсутствует Договор купи продажи соответственно у нас не имеется альтернативного отчета 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 – **оставить без удовлетворения**;
* Дать возможность Заемщику исполнить решение суда добровольно.

**С уважением,**

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

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.