**Отказано в обращении взыскания на недвижимое имущество должника | Отказ судом в реализации арестованной квартиры | Юридическая защита от действий Частного судебного исполнителя**

В производстве суда имелась гражданское дело по представлению Частного судебного исполнителя Султанбекова Талгата Оразбековича (Далее ЧСИ) об обращении взыскания на недвижимое имущество должника БШТ(Далее должник), которым просит Суд обратить взыскание на недвижимое имущество - 4-х комнатную квартиру, расположенную по адресу: ВКО, г. Семей, ул. З, д. 33, кв. 54, принадлежащую БШТ.

Представлением Частного судебного исполнителя Султанбекова Т.О., об обращении взыскания на недвижимое имущество должника не согласились по ниже указанным доводам.

26.10.2006 год между Должником и Взыскателем был заключен Рамочное соглашение банковского займа №МК210-2006 от 26.10.2006г. (далее Рамочное соглашение -1), в соответствии с которым Банком был предоставлено Заемщику невозобновляемая кредитная линия в сумме 18 500 000 тенге, сроком пользования до 26.10.2016 года.

В связи с чем, между сторонами были заключены индивидуальные договора банковского займа:

1)№МК210-2006/1 от 26.10.2006г. на сумму 12 050 000 тенге на срок 120 месяцев;

2) №МК210-2006/2 от 2.11.2006г. нас умму 3 200 000 тенге на срок 120 месяцев;

3) №МК-210-2006/3 от 9.11.2006г. на сумму 1 600 000 тенге на срок 120 месяцев;

4) №МК-210-2006/4 от 20.11.2006г. на сумму 1 650 000 тенге на срок 60 месяцев.

Также, между Банком и ИП БШ.Т. было заключено Рамочное соглашение банковского займа №МК024-2007 от 6.02.2007г. (далее Рамочное соглашение -2), в соответствии с которым Банком был предоставлено Заемщику невозобновляемая кредитная линия в сумме 6 000 000 тенге, сроком пользования до 6.02.2012 года.

Далее, 6.06.2007г. между Банком и Заемщиком было заключено Дополнительное соглашение №1 к Рамочному соглашению-2, согласно которого Заемщику увеличена кредитная линия на сумму 11 500 000 тенге, до 6.02.2012г.

В связи с чем, между сторонами были заключены индивидуальные договора банковского займа:

1)№МК024-2007/1 от 7.02.2007г. на сумму 4 000 000 тенге на срок 60 месяцев;

2) №МК024-2007/2 от 19.02.2007г. на сумму 2 000 000 тенге на срок 60 месяцев;

3) №МК-024-2007/3 от 7.06.2007г. на сумму 2 500 000 тенге на срок 56 месяцев;

4) №МК-024-2007/4 от 21.06.2007г. на сумму 3 000 000 тенге на срок 56 месяцев.

В обеспечение выполнения заемщиком своих обязательств по возврату займа, было предоставлено Банку в залог недвижимое имущество:

**1). Магазин,** общей площадью 273,70 кв.м., полезной площадью 227,50 кв.м., с правом частной собственности на земельный участок площадью 0,2092 га, расположенный по адресу: г.Семей, ул.Г, д.73 «Г», принадлежащий на праве частной собственности БМ.И., принятый в залог на основании Договора о залоге №ZNU210M-2006/1 от 1.11.2006г.и Дополнительного соглашения №1 от 6.02.2007г. к Договору о залоге №ZNU210M-2006/1 от 1.11.2006г., Дополнительного соглашения №2 от 6.06.2007г. к Договору о залоге №ZNU210M-2006/1 от 1.11.2006г., Дополнительного соглашения №3 от 15.10.2008г. к Договору о залоге №ZNU210M-2006/1 от 1.11.2006г. – право собственности на Залогодателя БМИ;

**2). 4-х комнатная квартира,** общей площадью 77.50 кв.м., жилой площадью 48,40 кв.м., расположенная по адресу г.Семей, ул. З, д.33, кв.54, принадлежащая на праве частной собственности БШ.Т., принятая в залог на основании Договора о залоге № ZKvFM210-2006/2 от 1.11.2006г. и Дополнительного соглашения №1 от 6.02.2007г. к Договору о залоге Договора о залоге № ZKvFM210-2006/2 от 1.11.2006г,, Дополнительного соглашения №2 от 6.06.2007г. к Договору о залоге № ZKvFM210-2006/2 от 1.11.2006г., Дополнительного соглашения №3 от 15.10.2008г. к Договору о залоге № ZKvFM210-2006/2 от 1.11.2006г – право собственности на Заемщика БШТ;

**3). 3-х комнатная квартира**, общей площадью 60,70 кв.м., жилой площадью 35,90 кв.м., расположенная по адресу г. Семей, ул. , д.27б, кв.67, принадлежащая на праве частной собственности МА.М., принятая в залог на основании Договора о залоге № ZKvFM210-2006/3 от 1.11.2006г. и Дополнительного соглашения №1 от 6.02.2007г. к Договору о залоге Договора о залоге № ZKvFM210-2006/3 от 1.11.2006г,, Дополнительного соглашения №2 от 6.06.2007г. к Договору о залоге № ZKvFM210-2006/3 от 1.11.2006г., Дополнительного соглашения №3 от 15.10.2008г. к Договору о залоге № ZKvFM210-2006/3 от 1.11.2006г – право собственности на МАМ;

**4) оборудование** – смеситель компонентов для изготовления эластичного ППУ, машина для резания поролона МРП, расположенные по адресу г. Семей, ул. Г, д.73г, принадлежащие на праве собственности БМ.И., принятые в залог на основании Договора о залоге № Z210-2006/4 от 1.11.2006г., Дополнительного соглашения №1 от 15.10.2008г. к Договору о залоге № Z210-2006/4 от 1.11.2006г – право собственности на Залогодателя БМИ;

**5) товары:** мягкая мебель, поролон, ткани, расположенные по адресу г.Семей, ул.Ибраева,152, ул. Г, д.73г, принадлежащие на праве собственности БМ.И., принятые в залог на основании Договора о залоге № Z210-2006/5 от 1.11.2006г., Дополнительного соглашения №1 от 15.10.2008г. к Договору о залоге № IZ046M-2008 от 1.10.2008г – право собственности на Залогодателя БМИ.

В связи с неисполнением договорных обязательств надлежащим образом Взыскатель АО «АТФБанк» обратился в Международный арбитраж «IUS» с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю БШ.Т., о взыскании суммы задолженности.

30.12.2020 год Арбитраж рассмотрев предоставленные материалы сторонами в качестве доказательств в рамках арбитражного дела, арбитраж Решил: Исковое заявление АО «АТФБанк» к индивидуальному предпринимателю БШ.Т., удовлетворить частично и взыскать итого сумму задолженности в сумме 40 840 613,05 тенге.

Согласно ЗРК Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей статьи 72, очередность реализации имущества должника оговорено:

**1. 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.

**2. При обращении взыскания на имущество юридического лица реализация этого имущества осуществляется в следующей очередности:**

1) в первую очередь - движимое имущество, непосредственно не участвующее в производстве товаров, выполнении работ или оказании услуг, в том числе готовая продукция (товары), ценные бумаги, валютные ценности, драгоценные металлы и драгоценные камни, ювелирные изделия, предметы декора и обстановки;

2) во вторую очередь - недвижимое имущество, непосредственно не участвующее в производстве товаров, выполнении работ или оказании услуг;

3) в третью очередь - непосредственно используемое в производстве товаров, выполнении работ или оказании услуг имущество: объекты недвижимого имущества производственного назначения, сырье, материалы, станки, оборудование и другие основные средства.

Таким образом ЧСИ нарушает нормы статьи 72 ЗРК Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей. Кроме того в своем представлении ЧСИ не описывает об других залоговых имуществ Должника введя в заблуждение судью.

В дополнения хотели бы обратить внимание суда на следующее факты:

**1. Во-первых,** вышеназванный объект недвижимого имущества принадлежит Должнику вместе с супругом БМИ на праве общей совместной собственности супругов, приобретена на имя Должника по договору купли-продажи от 03 октября 2000 года, то есть в период брака. Копии договора купли-продажи квартиры и свидетельства о заключении брака прилагаются.

**2. Во-вторых,** исполнительное производство возбуждено судебным исполнителем на основании определения Алмалинского районного суда №2 города Алматы, которое вынесено на основании решения Международного арбитража «IUS» (далее – арбитраж) от 30 декабря 2020 года. В описательной части вышеназванного решения арбитража отмечено, что первоначально в исковых требованиях истец АО «АТФБанк» (далее – банк) помимо основного требования (о взыскании задолженности по двум рамочным соглашениям), вторым требованиям также просил обратить взыскание на заложенное имущество (страница 8 решения арбитража). «Однако впоследствии истец в части исковых требований об обращении взыскания на заложенное имущество, принадлежащее МА.М., БМ.И. и БШ.Т. просил оставить без рассмотрения» (страница 9 решения арбитража). А также в мотивировочной части решения арбитража: «Истец в ходе арбитражного разбирательства в части исковых требований об обращении взыскания на заложенное имущество, принадлежащее МА.М., БМ.И. и БШ.Т., просил оставить без рассмотрения. В связи с чем арбитр рассмотрел дело в пределах исковых требований к ИП БШ.Т. (страница 18, решение Международного арбитража «IUS» по делу №20/17-ТС от 30 декабря 2020 года прилагается).

Таким образом, внося представление в Суд об обращении взыскания на недвижимое имущество должника, ЧСИ Султанбеков Т.О. выходит за пределы решения арбитража.

**3. В третьих,** частью 1 статьи 250-1 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан (далее – ГПК, ГПК РК) определено, что в ходе принудительного исполнения решения суда при невозможности погашения задолженности за счет иного имущества либо при недостаточности имущества взыскатель либо судебный исполнитель вправе обратиться в суд с заявлением об обращении взыскания на недвижимое имущество должника. Подчёркиваю - с заявлением, а не представлением, как в нашем случае, то есть форма документа, представленного в Суд судебным исполнителем, не соответствует требованиям закона. Частью 3 этой же статьи ГПК установлено, что по правилам настоящей статьи не подлежит рассмотрению заявление взыскателя об обращении взыскания на недвижимое имущество залогодателя, не являющегося должником, либо если недвижимое имущество было приобретено должником по ипотечному жилищному займу. А супруг Должника БМИ, который не является должником перед банком, является сособственником на праве общей совместной собственности супругов недвижимого имущества, на которое предлагает обратить взыскание ЧСИ.

Кроме того, пунктом 8 Нормативного постановления Верховного Суда Республики Казахстан «О применении судами некоторых норм законодательства об исполнительном производстве» от 31 марта 2017 года № 1 определено следующее: «8. В соответствии с требованиями статьи 60 Закона предусмотрено обращение взыскания на долю должника в общем имуществе путем раздела общего имущества, определения доли или выдела доли в судебном порядке по заявлению судебного исполнителя либо по иску взыскателя. Обращая взыскание по долгам должника на имущество, являющееся общей совместной собственностью, судебный исполнитель или сторона в исполнительном производстве обязаны обратиться в суд с требованием об определении доли должника, если доли не определены в установленном законом порядке. По результатам рассмотрения суд выносит определение об установлении доли должника в конкретном имуществе, на которое обращается взыскание.

Вопрос о выделе доли или разделе имущества, находящегося в долевой собственности, разрешается в соответствии со статьями 216, 218 и 222 ГК.». Следовательно, по смыслу вышеназванного Нормативного постановления Верховного Суда, судебный исполнитель не вправе вносить представление в Суд об обращении взыскания на недвижимое имущество должника, являющееся общей совместной собственностью супругов, без определения доли должника в судебном порядке.

**4. В-четвёртых,** 23 февраля 2022 года ЧСИ Султанбеков Т.О., через своего помощника Жанар, выдал мне новое Разрешение на реализацию арестованного имущества, датированное от 22 февраля 2022 г., с указанием 3х месячного срока разрешения, который соответственно истекает 22 мая 2022 года. ЧСИ Султанбеков Т.О. обратился в Суд, не дождавшись истечения срока своего разрешения. Тем самым игнорирует нормы права и ущемляет права Должника.

По сей день Банку было предложено несколько вариантов решения вопроса. В том, что закрытие кредитного договора продлилось на 10 и более лет, виноват в том числе и банк, который игнорировал все предложения Заемщика.

Стоимость залогов превышает сумму требований банка. При этом, необходимо учитывать, что заемщик не против реализации коммерческих объектов, но против реализации квартир, т.к. это единственное жилье Залогодателя.

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.

Согласно ст. 166 ГПК РК, где ответчик представляет в суд отзыв на Исковое заявление с приложением документов, которые опровергают доводы относительно иска, а также копии отзыва и прилагаемых к нему документов.

На основании вышеизложенного и в соответствии со ст. 166 ГПК РК, Просили Суд:

Представление Частного судебного исполнителя об обращении взыскания на недвижимое имущество - 4-х комнатную квартиру, расположенную по адресу: ВКО, г. Семей, ул. З, д. 33, кв. 54, принадлежащую БШТ – **в удовлетворений отказать;**

13 апреля 2022 года Семейский городской суд Восточно-Казахстанской области рассмотрев в открытом судебном заседании представление частного судебного исполнителя Султанбекова Талгата Оразбековича об обращении взыскания на недвижимое имущество.

Суд, заслушав объяснения участников процесса, исследовав доводы заявления и материалы гражданского дела, пришел к следующему выводу.

В соответствии со статьей 246 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан (далее – ГПК) суд, вынесший решение или судебный приказ по делу, а также суд по месту исполнения решения может по ходатайству судебного исполнителя и (или) по заявлению сторон в исполнительном производстве изменить способ или порядок его исполнения, по заявлению сторон в исполнительном производстве отсрочить или рассрочить исполнение решения суда, если возникли обстоятельства, делающие совершение исполнительных действий затруднительными или невозможными.

Согласно пункту 8 нормативного постановления Верховного Суда «О применении судами некоторых норм законодательства об исполнительном производстве» № 1 от 31 марта 2017 года (далее – Нормативное постановление) при обращении взыскания по долгам должника на имущество, являющееся общей совместной собственностью, судебный исполнитель или сторона в исполнительном производстве обязаны обратиться в суд с требованием об определении доли должника, если доли не определены в установленном законом порядке.

По результатам рассмотрения суд выносит определение об установлении доли должника в конкретном имуществе, на которое обращается взыскание.

Исследовав представленные сторонами доказательства, учитывая, что доля должника не определена в совместном недвижимом имуществе, как того требует пункт 8 нормативного постановления, а также в виду того, что ЧСИ предоставил разрешения на реализацию арестованного имущества от 22 февраля 2022 года на 3 месяца добровольной реализации имущества для погашения задолженности, суд приходит к выводу о преждевременном обращении ЧСИ за обращением взыскания на недвижимое имущество.

При таких обстоятельствах, представление ЧСИ об обращении взыскания на недвижимое имущество подлежит оставлению без удовлетворения. На основании изложенного, руководствуясь статьями 246, 268-269 Гражданского процессуального кодекса, суд ОПРЕДЕЛИЛ: В удовлетворении представления частного судебного исполнителя Султанбекова Талгата Оразбековича об обращении взыскании на недвижимое имущество должника - отказать.

#[Адвокат](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) #Юрист #Юридическая услуга #Защита Компания #[Адвокатская контора](https://zakonpravo.kz/publikacii/) #Гражданские #Уголовные #Административные #Арбитражные дела споры #Алматы #Казахстан

Адвокат Юрист Юридическая услуга Гражданские Уголовные Административные Арбитражные дела споры Защита Компания Адвокатская контора Алматы Казахстан