|  |
| --- |
| № исх: 16-13-38Д/С от: 12.11.2021 |

**Премьер-Министру**

**Республики Казахстан**

**МАМИНУ А.У.**

**Уважаемый Аскар Узакпаевич!**

В направленных ранее в адрес Правительства запросах депутатами Сената неоднократно обозначались проблемы правоотношений в сфере жилищной политики, которые существенно сдерживают реализацию гражданами своих прав в данном вопросе.

Вместе с тем до настоящего времени действенных мер в столь чувствительной области не предпринято, что, очевидно, противоречит концепции «Слышащего государства», которая имеет ввиду оперативное и эффективное реагирование государственных органов на возникающие в обществе проблемы, а также повышение уровня доверия граждан к государственной власти.

Показательным примером непринятия своевременных мер является трагический случай выселения семьи из жилого дома в микрорайоне Акбулак г. Алматы, приведший к человеческим жертвам. Данный инцидент подтверждает наличие системных проблем в действующем законодательстве, призванном регулировать вышеупомянутые правоотношения.

В данной связи, Президент Республики Казахстан Касым-Жомарт Токаев поручил Правительству внести в короткий срок конкретные законодательные изменения в регулирование, в частности, залоговой политики банков, оценочной деятельности, работы частных судебных исполнителей.

Проведенный в указанном контексте анализ правоприменительной практики показывает, что реализация залогового имущества заемщиков на торгах обременена не только правовыми коллизиями*,* но и является питательной средой для коррупционных проявлений. В связи с неоднозначным пониманием уполномоченными органами конституционных прав заемщиков, последние оказываются неконкурентоспособными в условиях применения банками и судебными исполнителями имеющихся административных ресурсов.

По сведениям осуществляющих мониторинг неправительственных организаций, зачастую на торгах через подставные лица приобретается жилище должников по заниженной стоимости, в отдельных случаях на одно лицо выкупается по несколько квартир.

Мониторинг СМИ и социальных сетей в качестве актуальных для граждан вопросов называет высокую процентную ставку по ипотечным займам; сговор банковских работников и судебных исполнителей при оценке и реализации залогового имущества на торгах; выселение из единственного жилья; нарушение судебными исполнителями норм законодательства; недоступность жилья для граждан, несмотря на наличие государственных жилищных программ.

По информации Министерства юстиции РК, с 2016 года по октябрь текущего года судебными исполнителями на торгах было реализовано
1 406 единиц залогового недвижимого имущества (в том числе жилые помещения и коммерческие объекты), должниками самостоятельно реализовано только 464 (25%). При этом, 195 должников выселены из залогового жилого имущества, из них из единственного жилья – 144
(74%) должников.

Так, в сентябре т.г. специализированным межрайонным административным судом г. Караганды были признаны незаконными торги единственного жилья женщины с инвалидностью. По сообщению адвоката, филиалом АО «Банк ЦентрКредит» единственное жилье должника приобретено по цене значительно ниже его оценочной стоимости.

По результатам проверки Генеральной прокуратурой деятельности Республиканской палаты частных судебных исполнителей по соблюдению законности проведения электронных торгов с 2015 по 2018 годы, установлено, что в условиях отсутствия конкурентной среды банки приобрели имущество в 78% выигранных торгов.

При этом, цена залогового имущества была в среднем снижена на 30%. В 320 случаях подача заявок и онлайн-участие в торгах производились с одних и тех же локальных сетевых адресов, принадлежащих банкам. В 52 случаях вторые участники, формально обеспечивающие легитимность торгов, также являлись работниками банков. По всем этим торгам победителями были признаны банки.

В контексте изложенного следует отметить, что пункт 2 статьи 80 Закона «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей», устанавливая перечень субъектов, не имеющих права принимать участие в качестве покупателей в электронном аукционе по реализации имущества (судебные исполнители и судьи, вынесшие решение по данному исполнительному производству, оценщик, оценивший арестованное имущество, а также их близкие родственники, супруг (супруга), должник), не включает туда банки, которые, как показывает практика, являются основными участниками торгов, в том числе приобретающими залоговое имущество должников по заниженной стоимости.

Заслуживает внимания заключение меморандума между Агентством РК по регулированию и развитию финансового рынка и банками, который приостанавливает на один год реализацию единственного жилья и выселение заемщиков, относящихся к социально уязвимым слоям населения.

Однако, данная мера, являясь временной, не решает системных проблем в сфере отношений между неплатежеспособными заемщиками, банками и частными судебными исполнителями.

В данной связи, вновь обращаем внимание на Послание Конституционного Совета РК «О состоянии конституционной законности в Республике Казахстан» 2021 года, в котором, в целях справедливой защиты интересов кредитора и должника, предложено установление запрета на взыскание единственного жилья граждан.

Также следует отметить, что Специальный докладчик ООН по вопросу о достаточном жилище ранее по итогам визита в Казахстан уже выражал обеспокоенность случаями принудительного выселения в связи с неспособностью малообеспеченных семей выплачивать ипотечные займы, рекомендовав привести законодательство в соответствие с общепризнанными стандартами.

Самого пристального внимания требует деятельность частных судебных исполнителей (далее – ЧСИ). Так, в связи с введением в действие с
1 июля т.г. Административного процедурно-процессуального кодекса, споры об обжаловании действий судебных исполнителей рассматриваются в порядке административного судопроизводства.

По информации Верховного Суда, с 1 июля по 30 сентября 2021 года в административные суды республики поступило свыше 7 тыс. дел, из которых 2 338 исков по обжалованию действий ЧСИ.

Жалобы граждан обусловлены нарушением ЧСИ норм действующего законодательства, прав сторон исполнительного производства при наложении ареста на имущество должника, а также отсутствием транспарентности в деятельности ЧСИ и надлежащего государственного контроля в этой сфере.

Так, судом г. Нур-Султана были признаны незаконными действия ЧСИ при выселении в г. Нур-Султане 25 июня 2021 года должника и его несовершеннолетних детей. В нарушение ст. 106 Закона «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей», ЧСИ не обеспечил присутствие представителя органов опеки и попечительства. Выселение проводилось в отсутствие должника, последний не был надлежащим образом уведомлен, а также не предоставлен разумный срок для выселения. Кроме того, судебным исполнителем проигнорировано определение районного суда г. Нур-Султана от 24 июня 2021 года о предоставлении должнику отсрочки для принудительного выселения.

 В другом случае судебной коллегией Алматинского городского суда признаны незаконными действия ЧСИ в части нарушения очередности реализации залогового имущества должника, что привело к отсутствию возможности сохранить его единственное жилье.

Принимая во внимание вышеизложенное, в целях совершенствования правоотношений в сфере жилищной политики, а также защиты конституционных прав граждан, предлагается:

1. Рассмотреть возможность предоставления приемлемой отсрочки по банковскому займу при невыполнении заемщиком условий договора до улучшения им своего финансового положения.

2. Решить вопрос о проведении оценки залогового имущества с учетом уровня инфляции на соответствующий год.

3. Проработать вопрос защиты прав граждан, выселяющихся из единственного жилья (сохранение залогового жилья на праве пользования либо предоставление арендного жилья).

4. Включить в соответствующие правовые акты норму, исключающую участие банков в торгах по реализации залогового имущества заемщиков.

5. Установить запрет на взыскание банками второго уровня имущества заемщика, не предусмотренного договором банковского займа.

6. Принять законодательные меры по государственному контролю над деятельностью ЧСИ, усилению их ответственности за ненадлежащее исполнение должностных полномочий, повышению их профессионального уровня.

В соответствии со статьей 27 Конституционного Закона Республики Казахстан «О Парламенте Республики Казахстан и статусе его депутатов» просим в установленные законом сроки дать письменный ответ по результатам рассмотрения настоящего депутатского запроса.

**С уважением, А. ШАКИРОВ**

**В. ВОЛКОВ**

**Л. СУЛЕЙМЕН**

**Результаты согласования**11.11.2021 13:00:28: Сулеймен Л. Ж. (Комитет по конституционному законодательству, судебной системе и правоохранительным органам) - - cогласовано без замечаний
11.11.2021 14:14:00: Турецкий Н. Н. (Отдел по взаимодействию с Комитетом по конституционному законодательству, судебной системе и правоохранительным органам) - - cогласовано без замечаний
11.11.2021 14:26:06: Данабеков О. К. (Руководство Аппарата Сената) - - cогласовано без замечаний
11.11.2021 14:38:27: Уакпаев М. С. (Руководство Аппарата Сената) - - cогласовано без замечаний
11.11.2021 14:46:32: Волков В. В. (Комитет по конституционному законодательству, судебной системе и правоохранительным органам) - - cогласовано без замечаний
11.11.2021 15:01:05: Шакиров А. О. (Секретариат Заместителя Председателя Сената) - - cогласовано без замечаний
11.11.2021 15:22:35: Агиса Б. А. (Общий отдел) - - cогласовано без замечаний
**Результат подписания**11.11.2021 17:39:25 Ракишева А. Г.. Подписано