Дело №2-676/15

# ЗАОЧНОЕ

20 января 2015 года г.Алматы

Бостандыкский районный суд г.Алматы, в составе Председательствующего судьи Мурзаева Б.Б., при секретаре судебного заседания Ерніс А., с участием представителя истца Мусабекова Р.К., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Разиевой Б.Б., ее законного представителя Разиевой Ш.А., к ТОО «GENTIUM DE FACTO» о признании оценки недвижимого имущества (жилого дома общей площадью 79,0 кв.м., надворными постройками и земельным участком 0,00856 га, расположенного по адресу: г.Алмата, Алатауский район, мкр-н: Айгерим-1, ул.Алтынсарина, д.21, кадастровый номер 20-312-928-315), проведенной ТОО «GENTIUM DE FACTO» за счет и в интересах АО «Темірбанк», недействительным.

УСТАНОВИЛ:

Разиева Б.Б. обратилась в Алатауский районный суд с иском о признании оценки недвижимого имущества, проведенного ТОО «GENTIUM DE FACTO» от 17 мая 2013 года – недействительным.

В ходе рассмотрения дела, представителем Истца, Абиласан М., было подано ходатайство о направлении данного дела по подсудности в Бостандыкский районный суд г.Алматы, в связи с нахождением юридического адреса ТОО «GENTIUM DE FACTO» в Бостандыкском районе.

25 ноября 2014 года, судья Алатауского районного суда г.Алматы Нурбеков М.А., рассмотрев поданный Разиевой Б.Б. иск, а также выслушав ходатайство представителя Истца, Абиласан М., руководствуясь ст.ст.36, 251,252 ГПК РК, вынес определение о передаче гражданского дела по иску Разиевой Баршакуль Болаткызы к филиалу «Территориальный отдел Алатауского района» ГУ «Департамент по исполнению судебных актов», ТОО «GENTIUM DE FACTO» на рассмотрение в Бостандыкский районы суд г.Алматы.

Определением Бостандыкского районного суда г.Алматы указанное гражданское дело принято к рассмотрению.

Согласно поданному иску, истец Разиева Б.Б. мотивирует свои требования тем, что ранее, 13.02.2013 года Алатауским районным судом г.Алматы, по гражданскому делу по иску АО «Темірбанк» к Разиевой Ш.А. и Разиева Б.Т. было вынесено решение о взыскании с Разиевой Ш.А. и Разиева Б.Т. в солидарном порядке долга - 10 551 990 (десять миллионов пятьсот пятьдесят одна тысяча девятьсот девяносто) тенге, образовавшего по договору банковского займа под залог дома, расположенный по адресу: 050047, г.Алматы, мкр.Айгерим-1, ул.Алтынсарина, 21.

Позднее, в целях взыскания данной суммы государственным судоисполнителем были приняты меры по обращению взыскания на заложенный дом с привлечение оценочной компании ТОО «GENTIUM DE FACTO». При этом, Заказчиком проведенной оценки, являлся АО «Темірбанк».

Разиева Б.Б., считает, что, таким образом, в ходе проведения исполнительных действий, судебным исполнителем оценка имущества не была проведена, что нарушает норму статьи 68 Закона Республики Казахстан «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей», согласно которому оценка имущества должника производится судебным исполнителем.

Пунктом 1 указанной статьи Закона, определено, что оценка имущества, должна производится с учетом его рыночной цены и фактического износа.

Вместе с тем, отчет об оценке имущества №05-61/14 (05) от 17 мая 2013 года не отражает рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащей Разиевой Ш.А. и Разиеву Б.Т.

Согласно отчету, который был осуществлен по заказу АО «Темірбанк», рыночная стоимость дома составила 11 078 371 тенге (одиннадцать миллионов семьдесят восемь тысяч триста семьдесят одна) тенге, т.е. 73 391 долларов США.

12.11.2014г. в интересах Разиевой Б.Б. была проведена независимая оценка вышеуказанного недвижимого имущества, осуществленная ТОО «НОК KazPrice», согласно которому рыночная стоимость имущества составляет:

- 13 402 600 (тринадцать миллионов четыреста две тысячи шестьсот) тенге или 88 700 (восемьдесят восемь тысяч семьсот) долларов США, по состоянию на 17.05.2013г., согласно отчету об оценке недвижимого имущества №ALM-1179/14-ЧЗ.

- 14 578 100 (четырнадцать миллионов пятьсот семьдесят восемь тысяч сто) тенге или 80 600 (восемьдесят тысяч шестьсот) долларов США, по состоянию на 12.11.2014г., согласно отчету об оценке недвижимого имущества №ALM-1179/14-ЧЗ/1.

Согласно доводам Истца, проведенная ТОО «GENTIUM DE FACTO» по заказу и в интересах АО «Темірбанк» оценка стоимости имущества является существенно заниженной.

Истец указывает, что нормы пункта 2 статьи 68 Закона определяют обязанность судебного исполнителя направлять копии постановления о назначении оценки имущества сторонам исполнительного производства не позднее дня, следующего за днем его вынесения.

Однако, исходя из материалов исполнительного производства, Разиевым Б.Т. не была своевременно получена копия постановления об оценке имущества. О том, что по недвижимому имуществу производилась оценка, Разиев Б.Т. не знал.

Таким образом, считает, что государственным судебным исполнителем были нарушены положения статьи 68 Закона, а компанией ТОО «GENTIUM DE FACTO» положения статьи 3 Закона РК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан».

Учитывая изложенное, просит суд признать оценку недвижимого имущества (жилого дома общей площадью 79,0 кв.м., надворными постройками и земельным участком 0,0856га, расположенного по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр.Айгерим-1, ул.Алтынсарина, д.21, кадастровый номер 20-312-928-315) проведенной ТОО «GENTIUM DE FACTO» за счет и в интересах АО «Темірбанк», недействительным.

Позднее, представителями Истца, Абиласан М. и Мусабековым Р., были поданы уточнения по иску, в которых представители Истца, просили суд исключить из перечня ответчиков по делу: филиал «Территориальный отдел Алатауского района» ГУ «Департамент по исполнению судебных актов», а само ГУ «Департамент по исполнению судебных актов», привлечь в качестве третьего лица.

Также, представитель Истца, Абиласан М., предоставил в суд дополнение к иску, в котором просили определить в качестве дополнительного представителя Истца – законного представителя Разиеву Шолпан Абдрахмановну, 04.09.1962 г.р., ИИН 620904400218, проживающую по адресу: 050047, г.Алматы, мкр-н: Айгерим-1, ул.Алтынсарина, д.21.

Учитывая, что данное исковое заявление, затрагивает интересы АО «Темірбанка», было принято решение о привлечении АО «Темірбанк» в качестве третьего лица, по данному гражданскому делу.

В судебном заседании представитель истца Мусабеков Р. исковое заявление поддержал в полном объеме и просил его удовлетворить.

Третьи лица: ГУ «Департамент по исполнению судебных актов по г.Алматы» и АО «Темірбанк» на судебное слушание по делу не явились, хотя были надлежащим образом извещены о времени, месте и дате слушания по делу, об уважительных причинах неявки в суд, сообщено не было.

Ответчик, ТОО «GENTIUM DE FACTO» был предоставлен отзыв на исковое заявление о признании недействительным отчета об оценке. Однако, сам Ответчик на заседание суда по данному гражданскому делу не явился, хотя был надлежащим образом извещен о времени, месте и дате слушания по делу, об уважительных причинах неявки в суд, Ответчиком сообщено не было.

В предоставленном отзыве Ответчик, иск не признал и указал, что предоставленный ТОО «GENTIUM DE FACTO», отчет об оценке выполнен в полном соответствии с требованиями нормативно-правовых актов Республики Казахстан в области оценочной деятельности.

Ответчик считает, что стоимость объекта является объективной и достоверной, все условия рынка учтены, так рассчитанная в отчете рыночная стоимость объекта соответствует рыночной стоимости аналогичных объектов в исследуемом районе на дату проведения оценки, за основу расчета стоимости были использованы рыночные цены аналогичной недвижимости.

Ответчик указывает, что арестованное имущество оценивалось по рыночной стоимости для выставления имущества на аукционные торги по английскому методу (на повышение стартовой цены), т.к. имущество будет реализовываться в ограниченные сроки, рыночная стоимость в ограниченные для нормального рыночного процесса сроки (при реализации имущества на торгах) обычно ниже рыночной стоимости имущества на свободном рынке.

Согласно доводам, ТОО «GENTIUM DE FACTO» в поданном исковом заявлении имеются только голословные, ничем не обоснованные обвинения о необъективности и недостоверности выполненной Ответчиком оценки, отсутствуют ссылки на нарушение нормативно-правовых актов.

В этой связи, просит суд исковые требования Истца о признании отчета об оценке недвижимого имущества, выполненного Ответчиком в полном объеме оставить без удовлетворения.

Суд, заслушав объяснения Истца, изучив отзыв Ответчика, а также материалы дела, считает исковое заявление подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст.65 ГПК РК, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

Согласно норме ст. 68 Закона Республики Казахстан «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей», в редакции, действующей на момент проведения оценки, оценка имущества, должна производиться с учетом его рыночной цены и фактического износа.

Согласно нормативному постановлению Верховного суда Республики Казахстан от 20 июня 2005 года №2 «О некоторых вопросах применения судами законодательства об исполнительном производстве», под рыночной стоимостью имущества следует понимать наиболее вероятную цену, по которой имущество может быть отчуждено в условиях конкуренции, когда представлена об этом имуществе вся доступная информация для возможных покупателей.

В ходе процесса, Истцом были предоставлены копия отчета об оценке от 17 мая 2013 года№05-61/14 (05), проведенной ТОО «GENTIUM DE FACTO», а также оригинал отчета об оценке недвижимого имущества №ALM-1179/14-ЧЗ на 17.05.2013 года, осуществленная ТОО «НОК KazPrice» (государственная лицензия №12025423, выданная Комитетом регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан от 2.08.2012 года).

Согласно предоставленным отчетам об оценке недвижимого имущества, стоимость недвижимого имущества (жилого дома общей площадью 79,0 кв.м., надворными постройками и земельным участком 0,00856 га, расположенного по адресу: г.Алмата, Алатауский район, мкр-н: Айгерим-1, ул.Алтынсарина, д.21, кадастровый номер 20-312-928-315), проведенной ТОО «GENTIUM DE FACTO» составила – 11 078 371 (одиннадцать миллионов семьдесят восемь тысяч триста семьдесят одна тенге), а согласно отчету ТОО «НОК KazPrice», которую представил истец, стоимость этого же имущества составила – 13 402 600 (тринадцать миллионов четыреста две тысячи шестьсот) тенге.

Разница между проведенными оценками составила – 2 324 229 (два миллиона триста двадцать четыре тысячи двести двадцать девять) тенге.

При этом, при оценке указанного недвижимого имущества, оценочные компании основывались на рыночную стоимость оцениваемого имущества на период – 17 мая 2013 года.

Исходя из указанного, суд не может согласиться с доводами Ответчика, что оценка была проведена с учетом рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества.

Доводы Ответчика, что при выставлении имущества на торги, имущество реализовывается в ограниченные сроки, а рыночная стоимость в ограниченные для нормального рыночного процесса сроки обычно ниже рыночной стоимости имущества на свободном рынке, являются спорными и не могут быть приняты судом в качестве обоснования занижения стоимости имущества, т.к. согласно сопроводительному письму к отчету об оценке №05-61/14 от 17.05.2013 года, назначением оценки являлось предоставление отчета в АО «Темірбанк».

В предоставленном отчете об оценке недвижимого имущества от 17 мая 2013 года, нигде не указано, что данная оценка проводилась в ограниченные сроки, ввиду последующего передачи имущества на аукционные торги.

Более того, оценка была проведена 17 мая 2013 года, тогда как постановление о проведении торгов по указанному имуществу, было вынесено 31 июля 2013 года, т.е. по истечении более двух месяцев с даты проведения оценки.

Также отмечаем, что в пункте 39 стандарта «Оценки стоимости недвижимого имущества», утвержденного постановлением Правительства Республики Казахстан от 12.02.2013 года №124, установлено, что в условиях развитого рынка более приоритетным методом оценки при расчете стоимости имущества считается рыночный подход.

Таким образом, исходя из доводов Ответчика, отраженных в отзыве на исковое заявление, нельзя считать, что Ответчиком в полном объеме был применен рыночный подход как метод оценки недвижимого имущества.

Кроме того, как видно из материалов дела, оценка, предоставленная Ответчиком, была проведена 17 мая 2013 года по заказу АО «Темірбанк».

Согласно норме ст. 68 Закона Республики Казахстан «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей», в редакции, действующей на момент проведения оценки, оценка имущества должника производится судебным исполнителем, а не взыскателем, т.е. АО «Темірбанк».

Закрепление указанной нормы, было связано с необходимостью объективного понимания стоимости имущества и его реализации, согласно рыночным условиям.

При таких обстоятельствах, суд считает, что проведенная оценка недвижимого имущества (жилого дома общей площадью 79,0 кв.м., надворными постройками и земельным участком 0,00856 га, расположенного по адресу: г.Алмата, Алатауский район, мкр-н: Айгерим-1, ул.Алтынсарина, д.21, кадастровый номер 20-312-928-315), проведенной ТОО «GENTIUM DE FACTO» от 17 мая 2013 года не отражает рыночную стоимость имущества на момент проведения оценки.

В связи с изложенным, суд приходит к выводу, что исковые требования истца подлежат удовлетворению в полном объеме.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.217-221, п.1 ст. 260, ст.261 ГПК РК, суд

РЕШИЛ:

Иск Разиевой Баршакуль Болаткызы – удовлетворить в полном объеме.

Признать оценку недвижимого имущества (жилого дома общей площадью 79,0 кв.м., надворными постройками и земельным участком 0,00856 га, расположенного по адресу: г.Алмата, Алатауский район, мкр-н: Айгерим-1, ул.Алтынсарина, д.21, кадастровый номер 20-312-928-315), проведенной ТОО «GENTIUM DE FACTO» от 17 мая 2013 года за счет и в интересах АО «Темірбанк», недействительным.

Ответчик вправе подать в Бостандыкский районный [суд г.Алматы,](http://online.zakon.kz/Document/?link_id=1000278102) заявление об отмене заочного решения в течение пяти дней с момента получения им копии решения.

Заочное решение может быть обжаловано сторонами или опротестовано прокурором в апелляционном порядке по истечении срока на подачу заявления об отмене этого решения, а в случае, если заявление подано, - в течение пятнадцати дней с момента вынесения судом первой инстанции определения об отказе в удовлетворении заявления в Алматинский городской суд через Бостандыкский районный суд г.Алматы.

Судья Мурзаев Б.Б.

Копия верна:

Судья Мурзаев Б.Б.