

**Р Е Ш Е Н И Е**  
**ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**

28 октября 2020 года    дело № 7514-20-00-2/4632

город Алматы

Бостандыкский районный суд города Алматы в составе:  
председательствующего судьи Абайдельдиновой А.Т.,  
при секретаре судебного заседания Нурлановой Н.Н.,  
рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

**ИСТЕЦ:**

Бошайбекова Нургуль Тулешевна

**ОТВЕТЧИК:**

Джолтаева Асель Бекайдаровна

**ТРЕТЬИ ЛИЦА, НЕ ЗАЯВЛЯЮЩИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНЫЕ  
ТРЕБОВАНИЯ НА ПРЕДМЕТ СПОРА:**

Нотариус г. Алматы Султанбеков Ерлан Турсынбекович  
Некоммерческое акционерное общество «Государственная корпорация  
«Правительство для граждан» по городу Алматы  
Голмагамеди Светлана Рамизовна

**ТРЕБОВАНИЯ ИСТЦА:**

1. О признании договора купли-продажи квартиры недействительным и применении последствий недействительности сделки.
2. О восстановлении записи о регистрации права собственности

**В СУДЕ УЧАСТВОВАЛИ:**

Представитель истца – Югай Д.Ю.,  
Представитель ответчика Саржанов Г.,  
Третье лицо – нотариус Султанбеков Е.Т.,  
Третье лицо Голмагамеди С.Р.,

**ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ**

05 июня 2020 года между Бошайбековой Н.Т. и Джолтаевой А.Б. заключен договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: город Алматы, Бостандыкский район, улица Сатпаева, дом 90/36, квартира 61 (далее - квартира), по условиям которого ответчик приобрел у истца названную квартиру за 18 100 000 тенге, уплачиваемых по договоренности сторон покупателем продавцу при подписании договора в помещении нотариуса.

Договор удостоверен нотариусом г. Алматы Султанбековым Е.Т.

Согласно расписке от 05 июня 2020 года Джолтаева А. обязалась вернуть 100 000 тенге по вышеуказанной сделке в течение двух месяцев со дня продажи.

Истец Бошайбекова Н.Т. обратилась в суд, указывая, что при подписании договора при нотариусе, ответчиком по договору передана сумма в размере 18 000 000 тенге. На оставшуюся сумму - 100 000 тенге ответчиком написана расписка, в которой она обязуется оплатить остаток суммы по договору в течение 2 месяцев. Таким образом, сделка не была до конца завершена, соответственно, владельцем квартиры оставалась она, до момента внесения ответчиком остатка суммы, а нотариус должен был оформить договор с отсрочкой платежа.

Однако 10 июня 2020 года стало известно истцу ответчик незаконно, до внесения остатка суммы, возможно, вступив в преступный сговор с нотариусом Султанбековым Е., введя в заблуждение сотрудников регистрирующих органов, путем совершения мошеннических действий, переоформила квартиру, на свое имя. Считает, что нотариус Султанбеков Е. и ответчик совершили в отношении нее мошеннические действия.

Она со своим представителем обратилась к нотариусу, который заявил, что о расписке на сумму 100 000 тенге ничего не знает.

Кроме того, нотариус не выдал ей фискальный чек за оформление договора купли-продажи квартиры, полагает, что это связано с тем, что нотариус изначально, сознательно неправильно оформил договор, чем обманул ее, введя в заблуждение, и дал возможность ответчику, до момента внесения 100 000 тенге, переоформить квартиру, на свое имя.

Договор купли-продажи был составлен без ее присутствия, она скинула копии документов, позже ее супруг привез оригиналы документов, когда она приехала, договор был готов, нотариус с ответчиком торопили с подписанием договора, не дав ей обстоятельно с ним ознакомиться.

Ответчиком Джолтаевой А.Б. ей было отправлено сообщение, о том, что она согласна подписать соглашение о расторжении договора, но при этом требовала возврата не 18 000 000 тенге, а 25 000 000 тенге. Считает, что действия ответчика можно квалифицировать как вымогательство.

Просит суд: 1. Признать договор купли-продажи квартиры недействительным, применить последствия недействительности сделки; 2. Восстановить в НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» запись о регистрации ее права собственности на спорную квартиру.

Ответчик предоставил письменный отзыв на иск.



В судебном заседании представитель истца дал суду объяснения, аналогичные по своему содержанию доводам, изложенным в исковом заявлении. Просил иск удовлетворить в полном объеме.

Представитель ответчика в судебном заседании просил в удовлетворении иска отказать по основаниям, изложенным в письменном возражении, в том числе объяснив суду, что до посещения нотариуса была устная договоренность, что договор состоится на сумму 18 000 000 тенге, однако перед подписанием договора истец добавила 100 000 тенге за мебель, которую ответчик не хотела приобретать. Во время заключения договора истец Бошайбекова Н.Т. собственноручно подписала договор на 18 100 000 тенге, после заключения договора за пределами кабинета нотариуса истец попросила ответчика написать расписку на 100 000 тенге. Ответчик 12 июня 2020 года оплатила 100 000 тенге. Доводы по поводу незаконного переоформления, о возможном в преступном сговоре ответчика с нотариусом, введении в заблуждение сотрудников регистрирующих органов, являются клеветой, все доводы иска несостоятельны, так как ответчиком все условия выполнены.

В судебном заседании нотариус Султанбеков Е.Т. иск не признал, просил в его удовлетворении отказать, суду объяснил, что сделка удостоверена им в полном соответствии с требованиями законодательства.

В судебном заседании Голмагамеди С.Р. также с иском не согласилась, просила в удовлетворении иска отказать, признав ее добросовестным приобретателем.

Представитель НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы в судебном заседании участия не принял, представив суду письменный отзыв, в котором просил рассмотреть дело без их участия, также просил отказать в иске в части к регистрирующему органу, указав, что НАО Государственная корпорация «Правительство для граждан», осуществляющая государственную регистрацию по месту нахождения недвижимого имущества. Государственная регистрация носит явочный характер. Согласно правовому кадастру право собственности на спорную квартиру зарегистрировано за Голмагамеди С.Р. на основании договора купли-продажи №1142 от 25.06.2020г. На момент регистрации никаких обременений и запрещений на совершение сделок и регистрации по имуществу не было, государственная регистрация произведена в рамках действующего законодательства без каких-либо нарушений.

## **МОТИВИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ**

По требованию №1



Согласно пунктам 1, 2 статьи 157 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее - ГК) сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законодательными актами, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо по основаниям, прямо предусмотренным законодательными актами, независимо от такого признания (ничтожная сделка). Сделка признается недействительной при нарушении требований, предъявляемых к форме, содержанию и участникам сделки, а также к свободе их волеизъявления по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законодательными актами.

В силу требований части 1 статьи 72 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан (далее - ГПК) каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, использовать средства защиты, утверждать, оспаривать факты, приводить доказательства и возражения против доказательств в установленные судьей сроки, которые соответствуют добросовестному ведению процесса и направлены на содействие производству.

Истец просит признать вышеуказанный договор недействительным, ссылаясь на положения пунктов 8, 9, 10 статьи 159 ГК, согласно которым сделка, совершенная вследствие заблуждения, имеющего существенное значение, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения. Существенное значение имеет заблуждение относительно природы сделки, тождества или таких качеств ее предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению.

Сделка, совершенная под влиянием обмана, насилия, угрозы, а также сделка, которую лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, чем другая сторона воспользовалась (кабальная сделка), может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего.

Сделка, совершенная вследствие злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшей стороны.

Между тем, стороной истца не представлены доказательства того, что оспариваемый договор был заключен с нарушением требований закона, в суде не установлено, что договор между сторонами был заключен при наличии одного из обстоятельств, предусмотренных приведенными нормами договора.

Как следует из искового заявления и объяснений стороны истца, основаниями для оспаривания договора явилось то, что ответчиком, по



утверждению истца, не была выплачена часть покупной суммы за приобретенную квартиру в размере 100 000 тенге; факт получения суммы в размере 18 000 000 тенге истец подтверждает.

Согласно нормам ГК сделка может быть недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания в силу прямого указания на ее недействительность в законе (ничтожная сделка), в данном же случае такие обстоятельства отсутствуют, неполучения покупателем части суммы по сделке, не относится к основаниям, установленным законом для признания сделки недействительной.

Вместе с тем, стороной ответчика суду представлен платежный документ АО «Kaspi Bank» от 12 июня 2020 года, из которого следует, что ответчик перевел истцу 100 000 тенге.

Стороной истца указанное обстоятельство не опровергнуто, факт получения от ответчика указанной суммы не оспорен.

Доводы иска о возможном преступном сговоре ответчика и нотариуса, их мошеннических действиях, вымогательстве со стороны ответчика суд находит необоснованными, поскольку на момент разрешения данного спора вступивший в законную силу приговор в отношении указанных лиц отсутствует.

При изложенных обстоятельствах, нарушение требований, предъявляемых к форме, содержанию, участникам оспариваемых соглашений и к свободе их волеизъявления судом не установлено, в связи с чем требование истца о признании договора недействительным удовлетворению не подлежит,

По требованию №2

Требования истца о восстановлении записи о регистрации права собственности напрямую связано с требованием иска №1, в удовлетворении которого судом отказано.

Кроме того, согласно пункту 1 статьи 33 Закона Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» аннулирование записей в регистрационном листе правового кадастра осуществляется регистрирующим органом на основании актов суда, вступивших в законную силу.

В связи с изложенным, требование истца №2 также удовлетворению не подлежит.

## **РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ**

Руководствуясь статьями 223-226 ГПК, суд



**РЕШИЛ:**

В удовлетворении иска Бошайбековой Нургуль Тулешевны к Джолтаевой Асель Бекайдаровне о признании договора купли-продажи недействительным, восстановлении записи о регистрации права собственности - отказать.

На решение может быть подана апелляционная жалоба, принесено ходатайство прокурором с соблюдением требований статей 403-404 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан в Алматинский городской суд через Бостандыкский районный суд г.Алматы в течение одного месяца со дня вынесения решения в окончательной форме, а лицами, не участвовавшими в судебном разбирательстве, со дня направления им копии решения.

Судья  
Копия верна.  
Судья

Абайдельдинова А.Т.  
Абайдельдинова А.Т.

Справка.  
Решение в законную силу не вступило.  
Судья

Абайдельдинова А.Т.

Решение вступило в законную силу «\_\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ года  
Судья

Абайдельдинова А.Т.

