

КОПИЯ



## РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

«19» июля 2021 года      дело №-2-1831 [REDACTED]      гор.Алматы

Районный суд №-2 Ауэзовского района гор.Алматы в составе председательствующего, судьи Жиренчина А.К., при секретаре Кенжегазиной С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

### **ИСТЕЦ:**

АО «Банк ЦентрКредит»

### **ОТВЕТЧИКИ:**

[REDACTED] Олег Федорович  
Товарищество с ограниченной ответственностью «Азия НТ»

### **ТРЕБОВАНИЯ ИСТЦА:**

об обращении взыскания на залоговое имущество

### **В СУДЕ УЧАСТВОВАЛИ:**

представитель истца Джулаева Д.М. по доверенности от 09.03.2021г., представитель ответчика Саржанов Г.Т. по уведомлению о защите (представительстве) от 25.05.2021г., частный судебный исполнитель исполнительного округа гор.Алматы Садыков М.Н.

### **ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:**

Истец АО «Банк ЦентрКредит» обратился в суд с иском к Данильченко О.Ф., ТОО «Азия НТ» об обращении взыскания на залоговое имущество. В обоснование заявленных требований указывает на следующие обстоятельства: 14 сентября 2009 года между АО «Банк ЦентрКредит» и ответчиком [REDACTED] О.Ф. был заключен договор банковского займа №-Ф-822 согласно которому [REDACTED] О.Ф. на условиях срочности, возвратности и обеспеченности предоставлен заем в размере 49.190.000 тенге

В качестве обеспечения исполнения обязательств на основании договора залога ответчиком ██████████ О.Ф. в залог предоставлено нежилое помещение, общей площадью 359 кв.м., расположенное по адресу: гор. Алматы, Ауэзовский район, ул. Толе би, дом 280.

Дополнительно в целях обеспечения исполнения обязательств заемщиком ТОО «Азия НТ» предоставлена гарантия.

В дальнейшем ввиду неисполнения принятых на себя обязательств ответчиком Данильченко О.Ф., решением районного суда №-2 Алмалинского района г. Алматы от 14 июля 2016 года с ██████████ О.Ф., ТОО «Азия НТ» в пользу АО «Банк ЦентрКредит» солидарно взыскана задолженность по договору банковского займа в размере 69.320.653 (шестьдесят девять миллионов триста двадцать тысяч шестьсот пятьдесят три) тенге, расходы по оплате государственной пошлины 2.079.619 тенге.

В силу статьи 299 Гражданского кодекса Республики Казахстан, залогом признается такой способ обеспечения исполнения обязательства, в силу которого кредитор (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодатель).

В соответствии с п.1 ст.317 ГК РК, взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства, за которое он отвечает.

В соответствии с п.1 ст.317 ГК РК, взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства, за которое он отвечает.

В соответствии с отчетом об оценке недвижимого имущества №-50\6 от 07 декабря 2020 года, выполненного ТОО «Global Capital», рыночная стоимость залогового имущества нежилого помещения, общей площадью 359 кв.м., расположенное по адресу: гор. Алматы, Ауэзовский район, ул. Толе би, дом 280 составляет 79.027.166 тенге.

На основании изложенного истец АО «Банк ЦентрКредит» просит суд обратить взыскание на залоговое имущество по рыночной стоимости, согласно отчета об оценке от 07.12.2020 года в размере 79.027.166 тенге.

В судебном заседании представитель истца Джулаева Д.М. в судебном заседании иск поддержала в полном объеме, просила суд удовлетворить его, сославшись на доводы иска и имеющиеся доказательства по делу.

В судебном заседании представитель ответчика Саржанов Г.Т. исковые требования признал частично и пояснил, что ответчик с оценкой ТОО «Global Capital» не согласен, т.к. рыночная стоимость залоговой



недвижимости оценена неправильно и недостоверно, а также не справедливо занижена, так как каждая недвижимость расположенная в данном районе индивидуальна и требует детального подхода.

В связи, с чем ответчиком ██████████ О.Ф. года в адрес ЧСИ Садыкова М.Н. было направлено заявление в установленные сроки о принятии альтернативного отчета об оценке недвижимого имущества №-6/2021 от 05 февраля 2021 года, выполненного ИП «Оценочно-консалтинговая компания «Kalinin&Partners», где определена рыночная стоимость залоговой недвижимости в размере 156.482.000 тенге, считают его достоверным и справедливым, рыночную стоимость, указанную в нем - соответствующей реальной стоимости залоговой недвижимости так как в данной оценке был применен индивидуальный подход.

Однако ЧСИ Садыковым М.Н. отчет ответчика Данильченко О.Ф. безосновательно не принят.

Просил за основу принять отчет выполненного ИП «Оценочно-консалтинговая компания «Kalinin&Partners».

В судебном заседании ЧСИ Садыков М.Н. пояснил, что в его производстве находится исполнительное производство по решению районного суда №-2 Алмалинского района г.Алматы от 14 июля 2016 года о взыскании с Данильченко О.Ф., ТОО «Азия НТ» в пользу АО «Банк ЦентрКредит» задолженности по договору банковского займа в размере 69.320.653 тенге. У должников отсутствует достаточное имущество для исполнения судебного акта, в отношении ██████████ О.Ф. ограничен выезд за пределы страны, просил иск удовлетворить, за основу принять отчет об оценке истца АО «Банк ЦентрКредит».

## **МОТИВИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ**

В соответствии со статьей 72 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан (далее ГПК РК) каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

В соответствии со ст. 73 ГПК РК непредставление суду имеющихся у сторон доказательств исключает возможность представления этих доказательств суду апелляционной и кассационной инстанций, за исключением случаев, предусмотренных ГПК РК.

Согласно ч.2 ст. 224 ГПК РК, суд основывает решение лишь на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании. При этом нормами статьи 225 предписано, что суд разрешает дело в пределах заявленных истцом требований.

14 сентября 2009 года между АО «Банк ЦентрКредит» и ответчиком ██████████ О.Ф. был заключен договор банковского займа №-Ф-822 согласно которому ██████████ О.Ф. на условиях срочности, возвратности и обеспеченности предоставлен заем в размере 49.190.000 тенге



В качестве обеспечения исполнения обязательств на основании договора залога ответчиком ██████████ О.Ф. в залог предоставлено нежилое помещение, общей площадью 359 кв.м., расположенное по адресу: гор. Алматы, Ауэзовский район, ул. Толе би, дом 280.

Дополнительно в целях обеспечения исполнения обязательств заемщиком ТОО «Азия НТ» предоставлена гарантия.

В дальнейшем ввиду неисполнения принятых на себя обязательств ответчиком ██████████ О.Ф., решением районного суда №-2 Алмалинского района г. Алматы от 14 июля 2016 года с ██████████ О.Ф., ТОО «Азия НТ» в пользу АО «Банк ЦентрКредит» солидарно взыскана задолженность по договору банковского займа в размере 69.320.653 (шестьдесят девять миллионов триста двадцать тысяч шестьсот пятьдесят три) тенге, расходы по оплате государственной пошлины 2.079.619 тенге.

Сведений о принятии мер должником по обращению за отсрочкой, рассрочкой исполнения решения суда, либо заключение с истцом АО «Банк ЦентрКредит» мирового соглашения в порядке исполнения, в суде не имеется.

В соответствии с нормами статьи 317 ГК РК взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства, за которое он отвечает.

Пунктом 2 этой же статьи предписано, 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.

Нарушение обеспеченного залогом обязательства является крайне незначительным и размер требований залогодержателя явно несоразмерным стоимости заложенного имущества при одновременном наличии следующих условий:

- 1) сумма неисполненного обязательства (без учета неустойки (штрафа, пени) составляет менее десяти процентов от стоимости заложенного имущества, определенной сторонами в договоре о залоге;
- 2) период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее трех месяцев.

Обстоятельств, которые свидетельствовали бы о незначительности нарушений должника или о несоразмерности размера требований и стоимости залога не имеется.

Обстоятельств, которые свидетельствовали бы о незначительности нарушений должника или о несоразмерности размера требований и стоимости залога не имеется.

Следовательно, требование залогодержателя является соразмерным.



Вместе с тем, согласно статьям 20, 21 Закона Республики Казахстан «Об ипотеке недвижимого имущества в Республике Казахстан», залогодержатель вправе удовлетворить свои требования путем, реализации ипотеки в судебном порядке, принимая решения об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное по ипотечному договору, суд должен определить и указать в решении, являющееся предметом ипотеки недвижимое имущество, из стоимости которого удовлетворяются требования залогодержателя, а также начальную продажную цену заложенного недвижимого имущества при его реализации.

Так, указанными положениями действующего законодательства, прямо регламентирована обязанность суда указывать начальную продажную стоимость заложенного имущества при его реализации, а также оценить соразмерность стоимости имущества размеру оставшейся задолженности.

В соответствии с отчетом об оценке недвижимого имущества №-48\1 от 17 октября 2019 года, выполненного отчетом об оценке недвижимого имущества №-50\6 от 07 декабря 2020 года, выполненного ТОО «Global Capital», рыночная стоимость залогового имущества нежилого помещения, общей площадью 359 кв.м., расположенное по адресу: гор. Алматы, Ауэзовский район, ул. Толе би, дом 280 составляет 79.027.166 тенге.

Отмечается, что на день вынесения решения суда, рекомендуемый шестимесячный срок действия оценки имущества истек (рекомендуемый срок регламентирован - приказом министра юстиции Республики Казахстан от 25 февраля 2015 года № 115 «О некоторых вопросах оценочной деятельности»).

В соответствии со статьей 4 Закона Республики Казахстан «О судах и статусе судей» - суд должен обеспечить сторонам в судебном заседании равные возможности, а также процессуальную активность по отстаиванию своих интересов.

Представителем ответчика суду представлен отчет об оценке выполненного ИП «Оценочно-консалтинговая компания «Kalinin&Partners», где определена рыночная стоимость залоговой недвижимости в размере 156.482.000 тенге

С учетом изложенного, суд считает, что при обращении взыскания за основу следует принять отчет ответчика Данильченко О.Ф., т.к. рекомендуемый шестимесячный срок действия оценки имущества предоставленный истцом АО «Банк ЦентрКредит» истек.

Кроме того, при определении оценщиком ТОО «Global Capital» рыночной стоимости имущества использован только сравнительный метод и затратные методы, а доходный не использован.

В силу статьи 109 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан, стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

## **РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ:**



На основании изложенного, руководствуясь ст. 217-219, 223 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан,

**РЕШИЛ:**

Иск АО «Банк ЦентрКредит» к [REDACTED] Олегу Федоровичу, Товариществу с ограниченной ответственностью «Азия НТ» об обращении взыскания на залоговое имущество- удовлетворить частично.

Обратить взыскание на нежилое помещение, часть офиса Литер А, общей площадью 359,0кв.м., расположенное по адресу: гор.Алматы, Ауэзовский район, ул. [REDACTED], дом 280 принадлежащего на праве собственности [REDACTED] Олегу Федоровичу в счет исполнения решения районного суда №-2 Алмалинского района г.Алматы от 14 июля 2016 года.

Определить начальную продажную цену нежилое помещение, часть офиса Литер А, общей площадью 359,0кв.м., расположенное по адресу: гор.Алматы, Ауэзовский район, ул.Толе би, дом 280 при его реализации в размере 156.482.000 (сто пятьдесят шесть миллионов четыреста восемьдесят две тысячи) тенге.

Взыскать с [REDACTED] Олега Федоровича в пользу АО «Банк ЦентрКредит» расходы по оплате государственной пошлины в размере 1.459 (одну тысячу четыреста пятьдесят девять) тенге.

На решение может быть подана апелляционная жалоба, ходатайство прокурора в судебную коллегия по гражданским Алматинского городского суда через районный суд № 2 Ауэзовского г.Алматы в течение одного месяца со дня вынесения решения в окончательной форме.

**Судья**

копия верна:

**Судья**

**А.К.Жиренчин**

**А.К.Жиренчин**

**СПРАВКА**

Решение вступило в законную силу

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 года

**Судья**

**А.К.Жиренчин**

