

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

09 января 2020 года

г.Алматы

Судебная коллегия по гражданским делам Алматинского городского суда в составе:

председательствующего судьи Карибаева Ж.Ж.,

судей Кубашева А.Е., Умарова Ж.А.,

с участием представителя истца [REDACTED] И.Б., представителя ответчика Саржанова Г.Т.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело по иску АО «Банк Центр Кредит» к [REDACTED] А.Е. об обращении взыскания на залоговое имущество,

поступившее по апелляционной жалобе представителя ответчика-Саржанова Г.Т. на решение Турксибского районного суда г.Алматы от 15 мая 2019 года,

УСТАНОВИЛА:

АО «Банк Центр Кредит» (далее – Банк) обратилось в суд с иском к [REDACTED] А.Е. об обращении взыскания на залоговое имущество в виде жилого дома, состоящего из двух жилых комнат и холла, с земельным участком, общей площадью 0,0912 га, доля 0,0629, расположенного по адресу; г.Алматы, Турксибский район, улица [REDACTED] дом 575 «Г», (ранее улица [REDACTED] тракт дом 575 Г), принадлежащий на праве собственности [REDACTED] с начальной продажной стоимостью 7 324 000 тенге.

Решением Турксибского районного суда от 15 мая 2019 года иск удовлетворен.

Судом постановлено: обратить взыскание на заложенное имущество в виде жилого дома, состоящего из двух жилых комнат и холла, с земельным участком, общей площадью 0,0912 га, доля 0,0629, расположенного по адресу; г.Алматы, Турксибский район, улица [REDACTED] дом 575 «Г», (ранее улица [REDACTED] тракт дом 575 Г) принадлежащий на праве собственности [REDACTED] с первоначальной стоимостью 7 324 000 тенге.

Взыскать с [REDACTED] в пользу Акционерного общества «Банк Центр Кредит» сумму государственной пошлины в размере 1 263 тенге.

Не согласившись с решением суда, представитель ответчика подал апелляционную жалобу, в которой просил решение суда отменить и вынести новое решение с установлением начальной продажной стоимости недвижимого имущества в размере 25 847 834 тенге на основании отчета об оценке недвижимого имущества №216 от 26.12.2018г., выполненного ТОО «Asstssment Group «Бақыт».

Выслушав доводы представителя ответчика поддержавшего доводы жалобы, объяснения представителя истца, возражавшего против доводов



жалобы, изучив доводы апелляционной жалобы и материалы дела, коллегия приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что по договору банковского займа от 30.01.2013г. №Ф1-51 Банк предоставил [REDACTED] Г.С. заем в размере 6 452 000 тенге сроком на 240 месяцев.

В обеспечение исполнения обязательств по договору займа, Ипотечному договору №А1-52 от 30.01.2013г. заключен договор залога между Банком и ответчиком [REDACTED] А.Е., который предоставил в залог жилой дом, состоящий из двух жилых комнат и холла, с земельным участком, общей площадью 0,0912 га, доля 0,0629, расположенного по адресу; г.Алматы, Турксибский район, улица [REDACTED] дом 575 «Г», (ранее улица [REDACTED] тракт дом 575 Г).

Заемщиком принятые на себя обязательства по возврату суммы займа и вознаграждения надлежащим образом не исполнены.

В связи с чем, решением Бостандыкского районного суда г.Алматы от 25.05.2015 г. исковое заявление АО «Банк ЦентрКредит» удовлетворено.

Постановлено: взыскать солидарно с [REDACTED] А.Е., [REDACTED] Г.Е. в пользу АО «Банк ЦентрКредит» сумму задолженности в размере 8 224 545 тенге.

Решение суда вступило в законную силу, и находится на исполнении у ЧСИ Абельдиновой Ж.Б..

В рамках исполнительного производства за № 6577-15-А-1748 от 28.07.2015 г. ЧСИ Абельдиновой Ж.Б. произведены меры принудительного исполнения исполнительного документа, однако до настоящего времени исполнительный документ должниками не исполнен.

В связи с чем, Банк обратился в суд с иском об обращении взыскания на залоговое имущество.

Согласно отчету об оценке от 10.10.2018 года составленного ТОО «Дэлеліс», за № 21О-2018, определена рыночная стоимость жилого дома, общей площадью-62,50 кв.м., с земельным участком площадью 0,0912 га., доля 0,0629, расположенного по адресу: город Алматы, Турксибский район, улица [REDACTED] дом 575 «Г» (ранее улица [REDACTED] тракт, дом 575 г), принадлежащий на праве собственности [REDACTED] составляет 7 324 000 тенге.

В соответствии с требованиями статьи 20 Закона « Об ипотеке недвижимого имущества» следует, что взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства, за которое он отвечает. Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования путем реализации ипотеки в судебном порядке.

В силу требований статьи 317 ГК Республики Казахстан 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.



Коллегия считает обоснованным вывод суда об обращении взыскания на заложенное имущество, поскольку обращение взыскания на заложенное имущество является правом залогодержателя, а исполнение обязательства обеспеченного залогом обязанностью заемщика и залогодателя.

При разрешении дела по данному требованию суд правильно применил нормы материального права к установленным обстоятельствам дела.

Суд первой инстанции, определяя начальную продажную стоимость имущества, подлежащего обращению к взысканию исходил из отчета об оценке от 10.10.2018 года составленного ТОО «Дэлеліс».

Ответчик предоставил альтернативный отчет оценки указанного в иске заложенного имущества №5 от 26 декабря 2018 года выполненного ТОО «Assessment Group «Бақыт» по которому рыночная стоимость имущества составила 25 847 834 тенге.

В этой связи, коллегией была назначена судебная товароведческая экспертиза, согласно заключения которой № 7312 от 23.12.2019 года, стоимость жилого дома, состоящего из двух комнат и холла, с земельным участком, расположенного по адресу: г.Алматы, Турксибский район, ул. [REDACTED] дом 575 Г на момент исследования составила 14 621 578 тенге.

Заключение по вопросу определения цены за недвижимое имущество признается коллегией относимым, надлежащим, законным, допустимым доказательством, и обладает большей степенью актуальности к моменту настоящего рассмотрения в связи с чем, коллегия считает справедливым определения цены за недвижимое имущество в сторону увеличения с 7 324 000 тенге до 14 621 578 тенге.

При указанных обстоятельствах коллегия считает решение суда подлежащим изменению только в части установления начальной продажной цены заложенного имущества.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст.ст. 423, п.2 ст. 424, ст. ст. 425-426 ГПК, судебная коллегия

#### ПОСТАНОВИЛА:

Решение Турксибского районного суда города Алматы от 15 мая 2019 года, по данному делу изменить.

Начальную продажную стоимость заложенного имущества в виде жилого дома, состоящего из двух жилых комнат и холла, с земельным участком, расположенного по адресу; г.Алматы, Турксибский район, улица [REDACTED] дом 575 «Г», (ранее улица [REDACTED] тракт дом 575 Г) принадлежащего на праве собственности [REDACTED] обращаемого к взысканию с первоначальной стоимостью 7 324 000 тенге изменить, увеличив до 14 621 578 тенге ( четырнадцать миллионов шестьсот двадцать одну тысячу пятьсот семьдесят восемь) тенге.

Апелляционную жалобу представителя ответчика удовлетворить частично.

В остальной части решение суда оставить без изменения.



Постановление судебной коллегии вступает в законную силу со дня его оглашения.

Стороны и другие лица, участвующие в деле вправе с соблюдением требований статей 435, 436, 441 ГПК Республики Казахстан подать ходатайство об оспаривании постановления судебной коллегии по гражданским делам в течение шести месяцев со дня вступления его в законную силу в кассационном порядке в Верховный Суд Республики Казахстан.

Председательствующий

Карибаев Ж.Ж.

Судьи

Кубашев А.Е.

Умаров Ж.А.





Құжатқа қол қойылған: Қарибәев Ж. Ж., 21.01.2020



7599-19-3-2/6880

## ПАМЯТКА

Уважаемый участник судопроизводства!

Прежде чем обратиться в Верховный Суд необходимо ПРОВЕРИТЬ:

**I.** Имеет ли право кассация рассматривать Ваше ходатайство (часть 2 статьи 434 ГПК – перечень судебных актов, не подлежащих пересмотру в кассационном порядке);

**II.** Правильно ли заполнено ходатайство (статья 441 ГПК) и оформлены документы Вашего представителя (статья 58 ГПК).

Обязательно надо приложить к ходатайству доверенность, заверенную копию диплома о высшем юридическом образовании, ордер (для адвокатов).

**III.** Правильно ли уплачена госпошлина? Надо внимательно прочитать:

- статью 610 Налогового кодекса;

- статью 104 ГПК;

- пункт 3 Нормативного постановления Верховного Суда от 07.07.2016г. № 6 «О некоторых вопросах недействительности сделок и применении судами последствий их недействительности»;

- основания освобождения от госпошлины (статья 616 НК).

**IV.** Госпошлину в Верховный Суд следует уплатить по указанным реквизитам:

**Бенефициар:** РГУ «Управление государственных доходов по Есильскому району Департамента государственных доходов по городу Астане Комитета государственных доходов Министерства финансов Республики Казахстан»

**БИН:** 081240013779

**ИИК:** KZ24070105KSN0000000

**Банк бенефициара:** ГУ «Комитет казначейства Министерства финансов Республики Казахстан»

**БИК:** KKMFKZ2A

**Код налогового органа:** 6205

**КБК 108126**

КНП 911.

**ПРИМЕЧАНИЕ**

Если судебные акты местных судов не подлежат пересмотру в кассационном (см. п.І.) или не были обжалованы в апелляционном порядке, стороны вправе обратиться на имя Председателя Верховного Суда с ходатайством о внесении представления при наличии оснований, предусмотренных частью 6 статьи 438 ГПК.

Ходатайство оформляется по вышеперечисленным требованиям, указанным в п.п.ІІ – ІV.

