№2-1391/15

 Ш Е Ш І М

 ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ АТЫНАН

 23.02.2015 жыл Қызылорда қаласы

 Қызылорда қалалық соты құрамында төрағалық етуші судья С.Жаппасбаев, хатшылықта Жумағамбетова А., талап қоюшы А.Абдрееваның өкілі М.Мадияров,жауапкерлер Тәуелсіз бағалаушы А.Ашимов, жеке сот орындаушы Н.Қыдырбаевтың қатысуымен өзінің ашық сот отырысында Қызылорда қалалық сот залында талап қоюшы А.Абдреееваның жауапкерлер тәуелсіз бағалаушы А.Ашимов, жеке сот орындаушы Н.Қыдырбаевтан тәуелсіз бағалаушы А.Ашимовтың Қызылорда қаласы, М.Шоқай көшесі №119 үй мекен-жайы бойынша орналасқан жылжымайтын мүлікті 16 776 000 теңге ақшаға бағалау туралы 06.01.2015 жылғы №3 жылжымайтын мүлікті бағалау туралы есебін жарамсыз деп танып, күшін жою туралы азаматтық ісін қарап,

 А Н Ы Қ Т А Д Ы :

 Талап қоюшы А.Абдреева сотқа берген арызында жауапкерлер тәуелсіз бағалаушы А.Ашимов, жеке сот орындаушы Н.Қыдырбаевтан тәуелсіз бағалаушы А.Ашимовтың Қызылорда қаласы, М.Шоқай көшесі №119 үй мекен-жайы бойынша орналасқан жылжымайтын мүлікті 16 776 000 теңге ақшаға бағалау туралы 06.01.2015 жылғы №3 жылжымайтын мүлікті бағалау туралы есебін жарамсыз деп танып, күшін жоюды сұраған.

 Сотта талап қоюшы А.Абдрееваның өкілі М.Мадияров талап арызды қуаттап, нақтылап берген түсінігінде, Қызылорда қалалық сотының 11.06.2013 жылғы шешімімен талапкер «БанкцентрКредит» АҚ-ның пайдасына А.Абдреевадан 8 448 660 теңге, мемлекеттік баж 253 459,82 теңге өндірілгенін.

 Талап қоюшының Қызылорда қаласы, М.Шоқай көшесі №119 мекен-жайда орналасқан жылжымайтын мүлікін тәуелсіз бағалаушы А.Ашимов 03.12.2013 жылы 14 865 350 теңге бағаласа, 06.01.2015 жылы 16 776 000 теңгеге бағалап отырғанын. Бір жылжымайтын мүлікті бір-біріне қарама-қайшы екі түрлі нарықтық құнын шығарып отырғанын.

 Бағалаушы А.Ашимов бірінші бағалау есебі күшінде тұрған кезде, екінші рет 06.01.2015 жылы аталып отырған жылжымайтын мүлікті 16 776 000 теңге бағалауы заңсыз және негізсіз болып табылатынын. 06.01.2015 жылғы №3 жылжымайтын мүлікті бағалау туралы есебі жарамсыз болып күші жойылып, бағалаушы А.Ашимовтың 03.12.2013 жылғы осы мүлікті нарықтық құнын 14 865 350 теңгеге бағалаған есебі күшінде қалдырылуы тиіс екенін.

 ҚР 30.11.2000 жылғы №109-11 санды «Бағалау қызметі туралы» Заңның 9 бабының 2 тармағына сай бағалау қызметін жүзеге асыру лицензиясы бар заңды тұлғаның есебіне бағалаушы жеке тұлға қол қояды, заңды тұлғаның басшысы немесе уәкілеттік берген адам бекітіп, мөрмен растайды делінгенін.

 Тәуілсіз бағалаушы А.Ашимовтың бағалау қызметін жүзеге асыруға лицензиясы жоқ екенін, 06.01.2015 жылғы №3 санды есебіне тіркемегенін.

 Осы аталған Заңның талабына сай тапсырыс беруші бағалаушыға бағалауды жүргізу үшін қажет құжаттарды толық және дұрыс ақпарат табыс етуге, сондай-ақ қажетті түсініктемелер беруге, бағалаушының бағалау обьектісіне қол жеткізуін қамтамасыз етуге міндетті делінгенін.

 Тәуелсіз бағалаушы А.Ашимовтың М.Шоқай көшесі №119 мекен-жай бойынша орналасқан үйге кіріп көрмегенін, сот орындаушыдан ақпарат алмай, үйді сырттай нарықтық құнын есебін жасап, заң бұзушылықтарға жол бергенін.

 Жеке сот орындаушы мүлікке бағалау жүргізіліп жатқаны туралы қанадай да бір хабарлама бермегенін. Жылжымайтын мүліктерге бағалау жүргізілетіндігі туралы қаулысын А.Абдрееваға жолдамағанын, оның қаулысына шағымдану құқықтарына нұқсан келтіргенін. А.Абдрееваға қаулының бір данасын тапсырып немесе жолдап, қаулы тапсырылғаннан кейін А.Абдрееваның 10 күн шағымдану мерзімін күтіп, бағалау жүргізгенде міндетті түрде А.Абдрееваны қатыстырып, үйге кіріп бағалау жүргізілуі тиіс екенін.

 ҚР «Бағалау қызметі туралы»Заңының талабына сай мүлікті бағалау кезінде мүліктің нарықтық бағасы негізге алына отырып бағалауын көздейтін АК-нің 257 бабының ережелерін ескере отырып бағалайтынын.

 Тәуелсіз бағалаушы А.Ашимовтың Қызылорда қаласы, М.Шоқай көшесі №119 үй мекен-жайы бойынша орналасқан жылжымайтын мүлікті 16 776 000 теңге ақшаға бағалау туралы 06.01.2015 жылғы №3 жылжымайтын мүлікті бағалау туралы есебін жарамсыз деп танып, күшін жоюды сұрады.

 Жауапкер тәуелсіз бағалаушы А.Ашимов өз түсінігінде, талапкердің талап арызымен толық келіспейтінін.Өзінің бағалау қызметін жүргізуге мемлекеттік лицензиясы барын.23.08.2013 жылғы жеке сот орындаушының қаулысын орындау мақсатында 03.12.20013 жылы А.Абдрееваның меншігіндегі Қызылорда қаласы, М.Шоқай көшесі №119 мекен-жай бойынша орналасқан жылжымайтын мүліктерге /жер учаскесі, тұрғын үй т.б./ суретке түсіріп, салыстырмалы түрде бағалау жұмыстары жүргізіліп, аталған жылжымайтын мүліктер 14 865 350 теңгеге бағаланғанын. 03.12.2013 жылғы бағалау есебіне А.Абдрееваның келіспей сотқа талап арыз бергенін. Қалалық соттың 17.01.2014 жылғы ұйғарымымен А.Абдрееваның талап арызы қабылдаудан бас тартылғанын. Бұл ұйғарымға А.Абдрееваның жеке шағымы 19.02.2014 жылы облыстық сотта қаралып, жеке шағым қанағаттандырусыз, ұйғарым өзгеріссіз қалдырылғанын.

 Келісім шартқа және 23.08.2013 жылғы қаулыға сай 06.01.2015 жылы аталған жылжымайтын мүліктерге бағалау жұмыстарын жүргізгенін. М.Шоқай көшесі №119 мекен-жайда орналасқан жылжымайтын мүліктерді екінші рет бағалауға бірнеше рет барғанын,үйдің ішіне кіруге мүмкіндік болмағанын, себебі есігін ашпағанын. Үйді барып көргенін, ішкі бөлмелерді бағалауда бұрын 03.12.2013 жылы түсірілген суреттерді қолданғанын. Бағалау жұмыстары бір жыл уақыт өткеннен кейін қайта жүргізілгеннен кейін жылжымайтын мүліктердің нарықтық бағасы бірдей болуы мүмкін емес екенін. Бағалауда сол аймақат орналасқан жылжымайтын мүліктердің бағаларымен салыстырмалы түрде және доллардың бағасына және заңға сай бағаланғанын.

 ҚР Үкіметінің «Бағалау қызметінің кейбір мәселелері туралы» 12.02.2013 жылғы №124 санды Қаулысының 13 тармағына сай мүлікті сатқанға дейін алты айдан асып кетсе қайта бағалануы қажет екенін. Талап қоюшының талап арызын қанағаттандырусыз қалдыруды сұрады.

 Жеке сот орындаушы Қыдырбаев Н. өз түсінігінде, 11.06.2013 жылғы сот шешімімен талап қоюшы \*БанкЦентрКредит\* АҚ-ң пайдасына жауапкер А.Абдреевадан 8 448 660 теңге, мемлекеттік баж 253 459,82 теңге өндірілгенін. Осы сот шешімін орындау үшін атқарушылық іс қозғалып, тексеруде борышкердің екінші деңгейдегі банктерде ақша қаражаттары болмағанын. Алайда оның атында Қызылорда қаласы, М.Шоқай көшесі №119 мекен-жайда жылжымайтын мүлік тіркелгені анықталғанын. 23.08.2013 жылы жылжымайтын мүлікті маманның қатысуымен бағалау туралы қаулы қабылданғанын. Осы қаулы мен келісім шартқа сай аталған жылжымайтын мүлік 03.12.2013 жылы тәуелсіз бағалаушы А.Ашимовпен 14 865 350 теңгеге бағаланғанын.21.01.2014 жылы осы жылжымайтын мүліктен өндіру жайлы сотпен санкцияланғанын.

 Жауапкер А.Абдрееваның 03.12.2013 жылғы тәуелсіз бағалаушының бағалау есебіне келіспей сотқа арыз жазғанын. Бұл арызы соттың 19.02.2014 жылғы ұйғарымымен қабылдаудан бас тартылғанын.Жылжымайтын мүліктің бағалануына бір жыл уақыттан асып кетуіне байланысты аталған жылжымайтын мүлік 06.01.2015 жылы екінші рет тәуелсіз бағалаушы А.Ашимовпен 16 776 000 теңгеге бағаланғанын. А.Абдрееваның бұғанда келіспей отырғанын. Оның бұл әрекеттерін сот шешімін қасақана орындамау мақсатында істеп отырғанын. Талап арызын қанағаттандырусыз қалдыруды сұрады.

 Іс құжаттарын зерттеп талдап сот, тараптардың түсініктерін тыңдап талап арызды қанағаттандырусыз қалдыруға негіз бар деп тапты.

 11.06.2013 жылғы сот шешімімен талап қоюшы \*БанкЦентрКредит\* АҚ-ң пайдасына жауапкер А.Абдреевадан 8 448 660 теңге, мемлекеттік баж 253 459,82 теңге, барлығы 8 702 120,32 теңге өндірілген. Осы сот шешімін орындау үшін сот орындаушымен атқарушылық іс қозғалып, тексеруде жауапкердің екінші деңгейдегі банктерде ақша қаражаттары болмаған. Алайда оның атында Қызылорда қаласы, М.Шоқай көшесі №119 мекен-жайда жылжымайтын мүлік тіркелгені анықталған. 23.08.2013 жылы жылжымайтын мүлікті маманның қатысуымен бағалау туралы қаулы қабылданған. Осы қаулы мен келісім шартқа сай аталған жылжымайтын мүлік 03.12.2013 жылы тәуелсіз бағалаушы А.Ашимовпен 14 865 350 теңгеге бағаланған.

 ҚР \*Атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушының мәртебесі туралы\* Заңының 62 бабының 1 тармақшасына сәйкес сот орындаушысы атқарушылық құжатты орындауды қамтамасыз ету мақсатында, оның ішінде борышкердің атқарушылық құжаттағы талаптарды ерікті түрде орындауы үшін белгіленген мерзім ішінде борышкер мүлкіне, оның ішінде заңмен көзделген жағдайларда соттың санкциясы бойынша тыйым салуға құқылы.

 Осы Заңның 63 бабында мүлікке өндіріп алуды қолдану кезінде сот орындаушы оның борышкерге тиесілі екендігін, нақты құнын және ондағы ауыртпалықты анықтайды деп көрсеткен.

 21.01.2014 жылы Қызылорда қаласы, М.Шоқай көшесі №119 мекен-жайда орналасқан жылжымайтын мүліктерден өндіру жайлы сотпен санкцияланған.

 Жауапкер А.Абдреева 03.12.2013 жылғы тәуелсіз бағалаушының бағалау есебіне келіспей сотқа арыз жазған. Бұл арызы қалалық соттың 17.01.2014 жылғы, облыстық соттың 19.02.2014 жылғы ұйғарымымен қабылдаудан бас тартылған.Жылжымайтын мүліктің бағалануына бір жыл уақыттан асып кетуіне байланысты аталған жылжымайтын мүлік 06.01.2015 жылы екінші рет тәуелсіз бағалаушы А.Ашимовпен 16 776 000 теңге бағаланған.Тәуелсіз бағалаушы жылжымайтын мүлікті бағалауда тиісті заңдарды басшылыққа алып, мемлекеттік лицензиясы негізінде сол аймақта орналасқан жылжымайтын мүліктердің салыстырмалы түрдегі бағаларын, доллардың курсын ескерген.

 Жауапкер А.Абдреева тәуелсіз бағалаушының бұл бағалау есебіне де келіспей, жарамсыз деп танып күшін жоюды сұрап отыр.

#  «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасының 2000 жылғы 30 қарашадағы N 109 Заңының 17 бабына сай,  Бағалау қызметін жүзеге асыру кезінде бағалаушы мен тапсырыс берушінің арасында туындайтын даулар [сот тәртібімен](http://zan.kz/kaz/docs/K990000411_#z319) шешіледі.

#  «Соттардың атқарушылық іс жүргізу жөніндегі заңнаманы қолдануының кейбір мәселелері туралы» Қазақтан Республикасы Жоғарғы Сотының 2005 жылғы 20 маусымдағы N 2 нормативтік қаулысының 11 бөлігіне сай, маманның мүлікті бағалауына дау айтылатын болса, онда ол іс талап қою тәртібімен жүргізілуі тиіс.

 Талап қоюшы А.Абдреева тәуелсіз бағалаушының жылжымайтын мүлікті бағалау туралы есебін жарамсыз деп тануға негіз болатын, не теріске шығаратын дәлелдеме құжаттар ұсынып отырған жоқ.

 ҚР АІЖК-нің 65 бабында әр тарап өзінің талаптарының және қарсылықтарының негізі ретінде сілтеме жасайтын мән-жайларды дәлелдеуі тиіс.

 Аталған мән-жайларды сот ескере отырып, талапкердің талап арызын қанағаттандырусыз қалдыруға негіз бар деп тапты.

 Қазақстан Республикасы АІЖК-нің 215-221 бабтарының талаптарына сай, сот

 Ш Е Ш І М Е Т Т І:

 Талап қоюшы А.Абдрееваның жауапкерлер тәуелсіз бағалаушы А.Ашимов, жеке сот орындаушы Н.Қыдырбаевтан тәуелсіз бағалаушы А.Ашимовтың Қызылорда қаласы, М.Шоқай көшесі №119 үй мекен-жайы бойынша орналасқан жылжымайтын мүлікті 16 776 000 теңге ақшаға бағалау туралы 06.01.2015 жылғы №3 жылжымайтын мүлікті бағалау туралы есебін жарамсыз деп танып, күшін жою туралы талап арызы қанағаттандырусыз қалдырылсын.

 Шешімге наразы жақтар осы сот арқылы шешім көшірмелері тапсырылған күннен бастап 15 күн ішінде апелляциялық тәртіппен Қызылорда облыстық сотына шағым немесе наразылық келтіруге құқылы.

 Төрағалық етуші судья: С.Жаппасбаев