



## Р Е Ш Е Н И Е

### ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

19 февраля 2021 года      дело № 3944-20-00-2/506      город Житикара

Житикаринский районный суд Костанайской области в составе:  
председательствующего судьи Айжановой Ж.Н.,  
при секретаре судебного заседания Исмагуловой Г.З.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по  
исковому заявлению:

#### **ИСТЕЦ:**

Чохан Лиасович

#### **ОТВЕТЧИКИ:**

Алена Николаевна  
Валентина Николаевна  
Владимир Андреевич  
Сергей Васильевич  
Дмитрий Владимирович  
Валентина Михайловна

#### **ТРЕТЬИ ЛИЦА, НЕ ЗАЯВЛЯЮЩИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ НА ПРЕДМЕТ СПОРА:**

Частный судебный исполнителей      Алмат Муратович  
Акционерное общество «АТФБанк»  
    Виктория Владимировна  
Государственное учреждение      «Отдел образования акимата  
Житикаринского района»  
Аким Житикаринского района

#### **ТРЕБОВАНИЕ ИСТЦА:**

О выселении

#### **В СУДЕ УЧАСТВОВАЛИ:**

Истец      Ч.Л.  
Представитель истца Нигметов С.Д.

Ответчик	А.Н.	
Представитель ответчика		Р.М.
Третье лицо	А.М.	
Представитель третьего лица		Л.В.
Представитель третьего лица		Ж.М.
Представитель третьего лица		Р.Б.

### **ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:**

Вступившим в законную силу решением Житикаринского районного суда Костанайской области от 11 апреля 2019 года обращено взыскание на залоговое имущество, принадлежащее ответчику А.Н., в том числе, на жилой дом, общей площадью 69,40 кв. м., жилой площадью 57,3 кв. м., с холодной пристройкой общей площадью 14,30 кв. м., теплой пристройкой общей площадью 20,30 кв. м., сараем площадью 15,80 кв. м., гаражом площадью 57,00 кв. м., с правом частной собственности на земельный участок общей площадью 0,166 га, по адресу: город Житикара, улица Дала (Степная), дом 28, квартира 1.

23 июня 2020 года в ходе исполнительного производства по исполнению указанного решения суда частным судебным исполнителем исполнительного округа Костанайской области (далее – ЧСИ) А.М. был проведен электронный аукцион по реализации жилого дома, победителем которого был объявлен Алимбаев Ч.Л., что подтверждается протоколом об итогах электронного аукциона.

30 июня 2020 года между ЧСИ А.М. и истцом заключен договор купли-продажи вышеуказанного недвижимого имущества.

15 октября 2020 года зарегистрировано право частной собственности истца на данный объект недвижимости.

22 октября 2020 года в адрес ответчиков истцом направлено предложение о досудебном урегулировании спора с просьбой освободить жилое помещение, которое оставлено без ответа.

Истец просит выселить ответчиков из занимаемого жилого помещения.

В судебном заседании истец и его представитель Нигметов С.Д. поддержали заявленные требования, суду пояснили, что право собственности на жилой дом зарегистрировано за истцом. Однако ответчики добровольно не освобождают жилое помещение, что явилось основанием для обращения истца в суд. Просят выселить ответчиков, взыскать с них в пользу истца судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 1389 тенге и расходы за участие представителя в сумме 50000 тенге.



Ответчик А.Н. и ее представитель Р.М. отзыв на исковое заявление не представили, в судебном заседании исковые требования не признали, суду пояснили, что Ч.Л. злоупотребил правом, приходил к А.Н., узнавал цену, хотел приобрести дом, а потом приобрел дом по меньшей стоимости на электронных торгах. В связи с чем, оспаривают саму сделку купли-продажи жилого дома, поскольку А. предпринимала меры для самостоятельной реализации недвижимого имущества. Считают, что между частным судебным исполнителем и истцом был сговор. Расценивают действия истца, как недобросовестные, в связи с чем, истцу следует отказать в удовлетворении иска.

Ответчики В.Н., В.А., С.В., Д.В., В.М. и третье лицо В.В. в судебное заседание не явились, направили в суд заявления, в которых просили рассмотреть дело без их участия, с исковыми требованиями Ч.Л. не согласны.

Суд в соответствии со статьей 190 частью 4 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан (далее – ГПК) рассмотрел дело в отсутствие неявившихся лиц, надлежаще извещенных о дне и времени рассмотрения дела.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельного требования на предмет спора, ЧСИ А.М. исковые требования Ч.Л. поддержал, суду пояснил, что в рамках исполнительного производства им проведены электронные торги на объект недвижимости – жилой дом по адресу город Житикара, улица , дом 28, квартира 1, принадлежащий должнику А.Н. При этом за год до реализации имущества А.Н. была ознакомлена о возбуждении исполнительного производства, у нее была возможность самостоятельной реализации недвижимого имущества. Победителем электронных торгов стал Ч.Л., с которым он 30 июня 2020 года заключил договор купли-продажи. Считает, что он действовал в строгом соответствии с законом. Торги не отменены, его действия по проведению торгов обжалованы не были. Считает, что требования Ч.Л. к ответчикам законны и обоснованы.

Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельного требования на предмет спора, Л.В. суду пояснила, что ответчик А.Н. не погашает задолженность перед банком с 2011 года. ЧСИ А.М. действовал в рамках своих полномочий и Закона Республики Казахстан «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей». В течение десяти лет ответчик А.Н. могла предпринять меры по сохранению своего жилого дома. Она сама могла участвовать в торгах. Считает, что исковые требования заявлены обоснованно, нарушений в проведении торгов не имеется.



Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельного требования на предмет спора, Ж.М. суду пояснила, что ответчик В.М. ранее значилась в списках граждан, нуждающихся в жилье из государственного жилого фонда с 07 июля 2011 года. Затем в декабре 2020 года была снята с учета в связи с неподтверждением статуса. В период рассмотрения дела вновь обратилась для постановки на учет и была восстановлена в списках граждан, нуждающихся в жилье из госжилфонда по категории «пенсионеры по возрасту». Остальные ответчики на учете, как нуждающиеся в получении жилья из госжилфонда, не состоят. Решение оставляет на усмотрение суда.

Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельного требования на предмет спора, Р.Б. просила суд при вынесении решения учесть интересы несовершеннолетней В.В.

### **МОТИВИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ:**

В силу статьи 188 пунктов 1, 2 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее – ГК) право собственности есть признаваемое и охраняемое законодательными актами право субъекта по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно пункту 2 статьи 235 ГК, право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Установлено, что по итогам электронного аукциона, проведенного в рамках исполнительного производства о взыскании с А.Н. в пользу АО «АТФ Банк» суммы задолженности, от 23 июня 2020 года

Ч.Л. приобрел жилой дом, общей площадью 69,40 кв. м., жилой площадью 57,3 кв. м., с холодной пристройкой общей площадью 14,30 кв. м., теплой пристройкой общей площадью 20,30 кв. м., сараем площадью 15,80 кв. м., гаражом площадью 57,00 кв. м., с правом частной собственности на земельный участок общей площадью 0,066 га, по адресу: город Житикара, улица дом 28, квартира 1.

30 июня 2020 года между ЧСИ А.М. и истцом заключен договор купли-продажи вышеуказанного недвижимого имущества.

Указанный договор в силу статьи 83 Закона Республики Казахстан «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» является основанием для регистрации покупателем права собственности



(перехода права собственности) на полученное им имущество в государственных органах.

В соответствии со статьей 118 пунктами 1, 2 ГК возникновение, изменение и прекращение прав (обременений прав) на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и Законом Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество". Права (обременения прав) на недвижимое имущество возникают, изменяются и прекращаются с момента государственной регистрации, если иное не установлено настоящим Кодексом и Законом Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество".

В силу статьи 17 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях" (далее – Закон) право собственности на жилище возникает с момента его регистрации в регистрирующем органе.

Согласно справке о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество, выданной филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области, право собственности на вышеуказанный жилой дом, зарегистрировано за Алимбаевым Ч.Л. на основании договора купли – продажи от 30 июня 2020 года.

Правоустанавливающие документы истца не отменены и имеют юридическую силу. Истец является законным собственником жилого дома.

Доводы стороны ответчика о нарушении законности ЧСИ А.М. при проведении электронных торгов по реализации спорного недвижимого имущества, недобросовестности истца, а также о нарушении прав бывшего собственника имущества А.А., суд считает несостоятельными, поскольку доказательств этому суду не предоставлено.

На основании статьи 264 ГК собственник вправе требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно пункту 2 статьи 8 Закона выселение граждан из занимаемых ими жилых помещений допускается лишь по основаниям, установленным настоящим законом, в судебном порядке.

На основании подпункта 1) пункта 1 статьи 29 Закона, принудительное (помимо воли собственника) прекращение права собственности на жилище допускается в случае обращения взыскания на жилище вместе с земельным участком по долгам собственника.

В соответствии с пунктом 3 статьи 29 Закона, при прекращении права собственности на жилище по основаниям, предусмотренным подпунктами 1) и 3) пункта 1 настоящей статьи, собственник и все



проживающие в изымаемом жилище лица подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

В суде нашло объективное подтверждение тому, что ответчики, не имея права собственности либо временного пользования данным объектом недвижимости, занимают его без каких-либо законных оснований, при этом добровольно освободить жилое помещение отказываются.

Таким образом, ответчики нарушают гражданские права и охраняемые законом интересы истца, лишают его возможности владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом.

При вышеуказанных обстоятельствах иск о выселении подлежит удовлетворению.

В соответствии с пунктом 9 Нормативного Постановления Верховного Суда Республики Казахстан от 20 апреля 2006 года № 3 "О практике рассмотрения судами споров о праве на жилище, оставленное собственником", при удовлетворении иска собственника, выселение должно быть произведено с соблюдением требований Закона. Обязанность по предоставлению выселяемому лицу другого жилища возлагается на акимат при условии, что это лицо состояло на учете нуждающихся в жилище.

Согласно информации ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта, автомобильных дорог и жилищной инспекции акимата Житикаринского района» от 12 февраля 2021 года, ответчик В.М. состоит в списках граждан, как лицо, нуждающееся в жилище из государственного жилищного фонда по категории «пенсионеры по возрасту», под учетным номером 19. Остальные ответчики в списках нуждающихся не значатся.

При таких обстоятельствах, суд считает необходимым обязать акимат Житикаринского района предоставить ответчику В.М. жилище из государственного жилищного фонда.

В соответствии со статьей 109 частью 1 ГПК, стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы

Согласно пункту 18 Нормативного постановления Верховного суда Республики Казахстан № 5 от 11 июля 2003 года «О судебном решении» при вынесении решений по делам, по которым имеется несколько ответчиков, судебные расходы с них взыскиваются в долевом, а не в солидарном порядке.

Таким образом, с ответчиков в пользу истца подлежат взысканию в равных долях расходы по оплате государственной пошлины в размере 1389 тенге и помощи представителя в размере 50 000 тенге, что подтверждается договором и квитанцией об оплате.



**РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ:**

Руководствуясь статьями 223-226 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан, суд

**Р Е Ш И Л:**

Исковое заявление Чохана Лиасовича к Алене Николаевне, Валентине Николаевны, Владимиру Андреевичу, Сергею Васильевичу, Дмитрию Владимировичу, Валентине Михайловне удовлетворить. Выселить Алену Николаевну, Сергея Васильевича, Валентину Михайловну, Дмитрия Владимировича, Валентину Николаевну, Владимира Андреевича вместе с несовершеннолетней Викторией Владимировной из жилого помещения по адресу: город Житикара, улица , дом 28, квартира 1.

Обязать акимат Житикаринского района предоставить Валентине Михайловне жилище из государственного жилищного фонда.

Взыскать с Алены Николаевны, Сергея Васильевича, Валентины Михайловны, Дмитрия Владимировича, Валентины Николаевны, Владимира Андреевича в пользу Чохана Лиасовича в долевом порядке судебные расходы по оплате государственной пошлины в сумме 1389 (одна тысяча триста восемьдесят девять) тенге, по 231 (двести тридцать один) тенге 50 тиынов с каждого, а также расходы на представителя в сумме 50 000 (пятьдесят тысяч) тенге, по 8333 (восемь тысяч триста тридцать три) тенге с каждого.

На решение может быть подана апелляционная жалоба, принесено апелляционное ходатайство прокурором в Костанайский областной суд через Житикаринский районный суд в течение одного месяца со дня вынесения решения в окончательной форме, а лицами, не участвовавшими в судебном заседании, в тот же срок со дня направления им копии решения.

Судья

**Ж.Н. Айжанова**