**Обращение взыскания на залоговое имущество | установления начальной продажной цены заложенного имущества | определения цены за недвижимое имущество в сторону увеличения**

09 января 2020 года Судебная коллегия по гражданским делам Алматинского городского суда рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело по иску АО «Банк Центр Кредит» к Ы.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, У С Т А Н О В И Л А: АО «Банк Центр Кредит» (далее – Банк) обратилось в суд с иском к Ы.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 С дом 575 «Г», (ранее улица К тракт дом 575 Г), принадлежащий на праве собственности Ы.А.Е 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 жиого 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 С дом 575 «Г», (ранее улица К тракт дом 575 Г) принадлежащий на праве собственности Ы.АЕ, с первоначальной стоимостью 7 324 000 тенге. Взыскать с ЫАЕ 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 К.Т.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 Ы.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 С. дом 575 «Г», (ранее улица К.. 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 К.Т.С., Ы.А.Е., Ы.Ғ.Е. в пользу АО «БанкЦентрКредит» 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 «Дәлеліс», 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 С дом 575 «Г» (ранее улица К тракт,дом 575 г),принадлежащий на праве собственности Ы А.Е. 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 стать 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 посчитала обоснованным вывод суда об обращения взыскания на заложенное имущество, поскольку обращения 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 «Дәлеліс». 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.С, 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 С дом 575 «Г», (ранее улица К тракт дом 575 Г) принадлежащего на праве собственности ЫАЕ, обращаемого к взысканию с первоначальной стоимостью 7 324 000 тенге изменить, увеличив до 14 621 578 тенге. Апелляционную жалобу представителя ответчика удовлетворить частично.

#[Адвокат](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) #Юрист #Юридическая услуга #Защита Компания #[Адвокатская контора](https://zakonpravo.kz/publikacii/) #Гражданские #Уголовные #Административные #Арбитражные дела споры #Алматы #Казахстан

Адвокат Юрист Юридическая услуга Гражданские Уголовные Административные Арбитражные дела споры Защита Компания Адвокатская контора Алматы Казахстан