



4656007577

№ 2А – 9436/18

Докладчик: Трумова Г.Ч.
Судья: Чингисов Е.Е.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

15 ноября 2018 года

город Алматы

Судебная коллегия по гражданским делам Алматинского городского суда под председательством судьи Трумовой Г.Ч., судей Махпирова Б.С., Мерекенова Л.Т.,

с участием представителя ответчика Сейдахметова К.Т. (доверенность №140-177 от 18.01.2018 г.), представителя третьего лица ТОО «Микрокредитная организация «NEO CREDIT» Конысбековой Ж.Н. (доверенность №001-795 от 17.10.2018 г.), рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Алматинского городского суда гражданское дело по жалобе [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] о признании незаконными действий частного судебного исполнителя исполнительного округа г.Алматы Усилхановой А.Б. (далее ЧСИ Усилханова А.Б.) по принятию отчета об оценке №107-05/18 от 04.06.2018 года, выполненного ТОО «Vicon-Appraisal», поступившее по апелляционным жалобам ответчика и третьего лица на решение Медеуского районного суда г.Алматы от 07 сентября 2018 года,

УСТАНОВИЛА:

[REDACTED] обратились в суд с жалобой к ЧСИ Усилхановой А.Б. с вышеуказанными требованиями.

Решением Медеуского районного суда г.Алматы от 07 сентября 2018 года жалоба удовлетворена. Постановлено: Признать незаконными действия частного судебного исполнителя Усилхановой А.Б. по принятию отчета об оценке №107-05/18 от 04.06.2018 года, выполненного ТОО «Vicon-Appraisal», согласно которому рыночная стоимость залоговой недвижимости составляет 47 001 000 тенге. Возложить на частного судебного исполнителя Усилханову А.Б. обязанности по устранению в полном объеме допущенное нарушение прав и законных интересов должников [REDACTED].

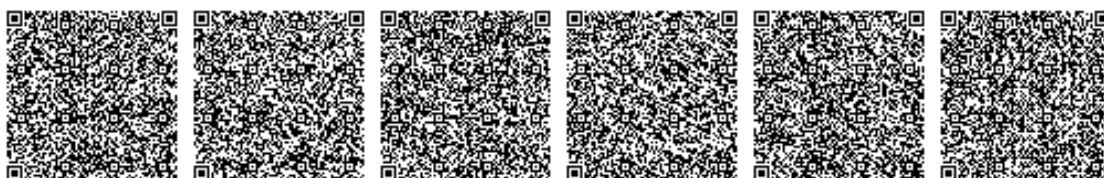
Ответчик ЧСИ Усилханова А.Б. и третье лицо ТОО «Микрокредитная организация «NEO CREDIT», не согласившись с вынесенным решением, подали апелляционные жалобы, в которых просили решение суда отменить и вынести новое решение об отказе в удовлетворении жалобы.

Выслушав представителя ответчика, представителя третьего лица, поддержавших доводы апелляционных жалоб, изучив материалы дела и

Құжатқа қол қойылған: Трумова Г. Ч., 26.11.2018



7599-18-3-2/9434



доводы апелляционных жалоб, судебная коллегия приходит к следующему выводу.

Основаниями к отмене либо изменению решения суда в апелляционном порядке в соответствии с п. 1 статьи 427 ГПК являются: 1) неправильное определение и выяснение круга обстоятельств, имеющих значение для дела; 2) недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела; 3) несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении, обстоятельствам дела; 4) нарушение или неправильное применение норм материального или норм процессуального права.

Согласно п. 3 данной нормы закона не может быть отменено правильное по существу решение суда по одним лишь формальным соображениям.

Такие основания по делу отсутствуют.

Согласно п. 11 Нормативного постановления Верховного Суда Республики Казахстан от 31 марта 2017 года №1 «О применении судами некоторых норм законодательства об исполнительном производстве», вынесение постановления о назначении оценщика и передача имущества должника на торги являются прерогативой судебного исполнителя, что предусмотрено статьями 68, 74 Закона РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей».

В соответствии со ст.257 ГК, при прекращении права собственности имущество оценивается исходя из его рыночной стоимости в установленном законом порядке. В связи с чем, судебный исполнитель обязан принять необходимые меры к тому, чтобы имущество должника было оценено и передано на торги по рыночной стоимости. В случае возникновения спора, связанного с оценкой имущества должника, принятые судебным исполнителем меры подлежат проверке в соответствии с частью шестой статьи 250 ГПК.

Судом первой инстанции установлено, что постановлением ЧСИ Усилхановой А.Б. от 07.12.2017 года производство оценки арестованного имущества должника Мусиной С.Л. поручено ТОО «ViCon-Appraisal».

В связи с несогласием с отчетом ТОО «ViCon-Appraisal» №107-05/18 от 04.06.2018 года, согласно которому рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ул. [REDACTED], д.16, принадлежащего должнику [REDACTED], составляет 47 001 000 тенге.

Мусина С.Л. не согласившись с вышеуказанным отчетом, предоставила альтернативный отчет, выполненный ТОО «Институт оценки», согласно которому рыночная стоимость имущества составляет 63 382 000 тенге.

Постановлением ЧСИ Усилхановой А.Б. от 22 июня 2018 года отказано в принятии в исполнительное производство отчета об оценке №64/2018 от 14.06.2018 года, выполненного ТОО «Институт оценки».



Таким образом, ЧСИ был принят отчет ТОО «ViCon-Appraisal» №107-05/18 от 04.06.2018 года, что подтвердил в суде первой инстанции представитель ответчика Сейдахметов К.Т.

Согласно ст. 1 п.п. 9, 18 Закона РК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК, отчет об оценке – письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки.

Рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным лицом и продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Суд первой инстанции правильно указал, что рыночная стоимость имущества, определенная ТОО «ViCon-Appraisal», существенно ниже чем его фактическая стоимость, что также подтверждается отчетом ТОО «Институт оценки».

Кроме того, из заключения специалиста Калинина А.Н. №03 от 03.09.2018 года следует: Отчет об оценке недвижимого имущества №107-05/18 от 04.06.2018 года, выполненный ТОО «ViCon-Appraisal»: а) по разделу «Требования к оформлению отчета» соответствует предъявляемым требованиям; б) по разделу «Анализ требований к содержанию и достоверности проведенных расчетов» является недостоверным и полученные результаты не могут быть использованы в качестве доказательной базы о размере стоимости указанного в отчете имущества.

Отчет об оценке объекта недвижимого имущества №64/2018 от 14.06.2018 года, выполненный ТОО «Институт оценки»: а) по разделу «Требования к оформлению отчета» соответствует предъявляемым требованиям; б) по разделу «Анализ требований к содержанию и достоверности проведенных расчетов» является достоверным, следовательно, полученные результаты могут быть использованы в качестве доказательной базы о размере стоимости указанного в отчете имущества.

Также специалист Калинин А.Н. пояснил, что в отчете ТОО «ViCon-Appraisal» имеются многочисленные, в том числе грубые замечания и нарушения, которые привели к искажению итогового результата оценки. Следовательно, в этом случае имеет место некачественной и необъективной оценки.

Дополнительно им (специалистом-оценщиком) проведено комплексное исследование, которое производится при разрешении вопроса о достоверности отчетов об оценке, на основании тех исходных данных, которые были использованы в отчетах об оценке. По его собственным расчетам рекомендуемая рыночная стоимость объекта оценки составила 60 179 000 тенге.

В соответствии с «Инструкцией по проверке достоверности оценки», утвержденной Президиумом РПО 25.04.2014 года, нормативы допустимой



максимальной величины расхождения результатов стоимости, определенной оценщиком и экспертом, по объекту «жилой дом с земельным участком в городе» не должны превышать 15%. При этом разница расчетов специалиста-оценщика и ТОО «ViCon-Appraisar» (47 001 000 тенге) составила 28%, ТОО «Институт оценки» (63 382 000) составила 5%. Таким образом отчет №64/2018 от 14.06.2018 года, выполненный ТОО «Институт оценки» является достоверным.

Выводы специалиста Калинина А.Н., который является заместителем председателя президиума и председателем экспертного совета Республиканской палаты оценщиков и имеет научную степень кандидата экономических наук, полностью согласуются с установленными фактическими обстоятельствами дела.

Таким образом, вышеуказанным заключением специалиста и отчетом ТОО «Институт оценки» №64/2018 от 14.06.2018 года, полностью подтверждаются доводы заявителей о том, что рыночная стоимость спорного имущества, указанного в отчете ТОО «ViCon-Appraisar» существенно занижена.

В последующем при рассмотрении вопроса реализации заложенного имущества, его стартовая стоимость не будет соответствовать фактической рыночной стоимости, что приведет к существенному нарушению прав и законных интересов должников. Следовательно, действия ЧСИ Усилхановой А.Б. по принятию отчета, содержащего недостоверные сведения относительно стоимости имущества, являются незаконными.

Согласно п.4 ст.250 ГПК, суд, признав жалобу обоснованной, выносит решение о признании незаконными действий (бездействия) судебного исполнителя и обязывает его устранить в полном объеме допущенное нарушение либо восстановить нарушенные права, свободы или законные интересы взыскателя или должника иным способом.

Исходя из вышеизложенных обстоятельств дела, коллегия считает решение суда об удовлетворении жалобы [REDACTED] законным и обоснованным.

Согласно п.2 ст.426 ГПК, при оставлении апелляционной жалобы или протеста без удовлетворения в связи с отсутствием новых доводов в мотивировочной части постановления указывается только на отсутствие, предусмотренных настоящим Кодексом оснований для внесения изменений в решение суда первой инстанции либо его отмены.

Доводы, указанные в апелляционных жалобах ответчика и третьего лица были тщательно исследованы судом первой инстанции, в ходе рассмотрения дела им дана надлежащая правовая оценка.

С учетом совокупности указанных обстоятельств, коллегия не находит оснований для отмены либо изменения решения суда, в связи с чем, доводы апелляционных жалоб ответчика и третьего лица признаются несостоятельными и подлежащими оставлению без удовлетворения.

Руководствуясь ст.ст. 423, п.1 ст. 424, ст. ст. 425-426 ГПК, судебная коллегия



ПОСТАНОВИЛА:

Решение Медеуского районного суда г.Алматы от 07 сентября 2018 года по данному делу - оставить без изменения, апелляционные жалобы ответчика и третьего лица – без удовлетворения.

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

Стороны и другие лица, участвующие в деле вправе с соблюдением требований ст.ст. 434, 436, 441 ГПК обжаловать (опротестовать) постановление суда в течении шести месяцев со дня вступления его в законную силу в кассационном порядке в Верховный Суд Республики Казахстан.

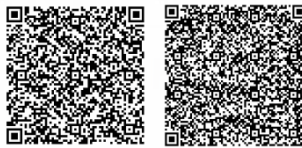
Председательствующий

Трумова Г.Ч.

Судьи

Махпиров Б.С.

Мерекенов Л.Т.



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.

