

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

27 февраля 2018 года

г. Талдыкорган

Судебная коллегия по гражданским делам Алматинского областного суда в составе председательствующего Досымбет К.Ж., судей Туржанова М.Б., Нуркасымовой С.Н., при секретаре Тойлыбековой Н.М., с участием представителя заявителя [REDACTED] К.М.-Саржанова Г.М., ответчика ЧСИ Исаева Р.К., рассмотрев в открытом судебном заседании с применением аудио-видео фиксации гражданское дело по жалобе [REDACTED] Куанышпека Мухамедкаримовича к частному судебному исполнителю исполнительного округа Алматинской области Исаеву Руслану Кадыржановичу об обжаловании действий, поступившее по апелляционной жалобе представителя заявителя [REDACTED] К.М.-Саржанова Г.М. на решение Илийского районного суда Алматинской области от 21 ноября 2017 года,

## УСТАНОВИЛА:

[REDACTED] в К.М. обратился в суд с иском к частному судебному исполнителю исполнительного округа Алматинской области Исаеву Р.К. об обжаловании действий, мотивируя свои требования тем, что 18 января 2017 года Международный арбитраж «IUS», рассмотрел гражданское дело по иску АО «АТФБанк» к заемщику ИП [REDACTED] К.М. и гаранту-1 [REDACTED] К.М., гаранту-2 [REDACTED] К.М. о взыскании суммы задолженности по договору банковского займа и взыскании расходов по уплате арбитражного и регистрационного сборов.

Судом постановлено: удовлетворить и взыскать солидарно с ответчиков сумму задолженности по основному долгу и часть суммы задолженности по вознаграждению в размере 345 000 долларов США также расходы по оплате арбитражного и регистрационного сбора, понесенные в связи с подачей иска в размере 4 033 840 тенге.

В связи неисполнением решения суда, Алматинским районным судом №2 выдан исполнительный на основании которого ЧСИ Исаевым Р.А., возбуждено исполнительное производство и вынесено постановление об участии специалиста по оценке арестованного имущество.

Исполнение настоящего постановления было возложено на Оценочной компании ТОО "Независимая оценка «Expert», которая 15 сентября 2017 года провела обследование объекта оценки на нежилое помещение (кафе/магазин) общей площадью 774.8 м<sup>2</sup> на земельном участке площадью 0.0577 га., расположенной по адресу Алматинская обл., Илийский район, пос. Боралдай мкр. Водник, ул. Аблайхана/ угол ул. Алатау, д. 29 А.

Согласно отчета №НОЕ-АС-4/2-919/1-17 от 15.09.2017 года оценочной компании ТОО "Независимая оценка «Expert», стоимость недвижимости должника расположенная по адресу: Алматинская обл., Илийский район, пос. [REDACTED], мкр. [REDACTED], ул. [REDACTED] угол ул. Алатау, д. 29 А.,



составляет 90 500 000 тенге, которую заявитель получил 10.10.2017 года.

С оценкой Оценочной компании они не согласны, так как рыночная стоимость залоговой недвижимости указанная в отчете оценочной компании ТОО «Независимая оценка «Expert», оценена неправильно и недостоверно, а также несправедливо занижена, так как каждый дом расположенный в данном районе индивидуален и требует детального подхода, а не так как согласно отчета №NOE-AS-4/2-919/1-17 от 15.09.2017 года оценочной компании ТОО "Независимая оценка «Expert»".

В связи, с чем ими ЧСИ представлен альтернативный отчет об оценке недвижимого имущества №188 от 17 октября 2017 г., выполненный ТОО «Assessment Огоир«Бакыт», где определена рыночная стоимость залоговой недвижимости в размере 151 794 000 тенге, считают его достоверным и справедливым. Однако Исаев Р.А. их оценку не принял.

Просит суд, признать незаконным действия частного судебного исполнителя Исаева Р.К. по принятию отчета об оценке №NOE-AS-4/2-919/1-1 7 от 15.09.2017 года выполненный Оценочной компаний ТОО "Независимая оценка «Expert».

Решением Илийского районного суда Алматинской области от 21 ноября 2017 года в удовлетворении жалобы [REDACTED] К.М. было отказано.

Не соглашаясь с решением суда в апелляционной жалобе представитель заявителя [REDACTED] М.-Саржанов Г.Т. просит отменить решение суда ввиду его незаконности и недоказанности выводов суда, изложенных в судебном акте, с вынесением нового решения об удовлетворении жалобы.

Выслушав сторон, исследовав имеющиеся в деле доказательства, изучив доводы апелляционной жалобы, коллегия приходит к следующему.

Пункт 1 статьи 14 Закона Республики Казахстан «О ратификации Международного пакта о гражданских и политических правах» гласит, что все лица равны перед судами и трибуналами. Каждый имеет право при определении его прав и обязанностей в каком-либо гражданском процессе на справедливое и публичное разбирательство дело компетентным и беспристрастным судом, созданным на основании закона.

В соответствии с п. 1 ст. 14 Конституции Республики Казахстан все равны перед судом и законом.

Согласно ч.6 ст. 250 ГПК РК, действия судебного исполнителя, связанные с оценкой имущества, а также о принятии либо отказе в принятии отчета об оценке имущества могут быть обжалованы в порядке, установленном настоящей статьей.

Как следует из материалов дела, между АО «АТФБанк» и Индивидуальным предпринимателем [REDACTED] Куанышпек Мухамедкаримович» заключен договор банковского займа №ДМК131-2010/МсВ от 29 июня 2011 года, согласно которому заемщику был предоставлен заем в размере 325 000 долларов США, на рефинансирование



ссудной задолженности, сроком до 29.06.2016 г., с выплатой вознаграждения в размере 17,2% годовых.

В качестве обеспечения исполнения обязательств Заемщика по Договору займа, банку были предоставлены два договора гарантии: 1) Договор гарантии №КСДМК131-2010/МсВ/1 от 20 сентября 2011 года, заключенный между АО «АТФБанк» и ██████████ Кульфарам Мухаевной и 2) Договор гарантии №КСДМК131-2010/МсВ/2 от 20 сентября 2011 года, заключенный между АО «АТФБанк» и ██████████ Куаныш Мухамед-Каримовичем, также было предоставлено нежилое помещение (кафе/магазин) общей площадью 774,8 м<sup>2</sup>; на земельном участке площадью 0,0577 га., расположенной по адресу Алматинская обл., Илийский район, пос. ██████████, мкр. ██████████, ул. Аблайхана/ угол ул. ██████████, д. 29 А.

18 января 2017 года Международный арбитраж «IUS» взыскал в пользу АО «АТФБанк» сумму задолженности по основному долгу и часть суммы задолженности по вознаграждению в размере 345 000.00 долларов США, а также расходы по оплате арбитражного и регистрационного сбора, понесенные в связи с подачей иска в размере 4 033 840 тенге с ██████████ К.М..

Алмалинским районным судом №2 выдан исполнительный на основании, которого Частным судебным исполнителем Региональной палаты частных судебных исполнителей Алматинской области ██████████ Р.А., возбуждено исполнительное производство и вынесено постановление об участии специалиста по оценке арестованного имущества.

Исполнение настоящего постановления было возложено на Оценочную компаний ТОО "Независимая оценка «Expert»", которая "15" сентября 2017 года провела обследование объекта оценки на нежилое помещение (кафе/магазин) общей площадью 774,8 м<sup>2</sup>; на земельном участке площадью 0,0577 га., расположенной по адресу Алматинская обл., Илийский район, пос. ██████████, мкр. ██████████, ул. ██████████ угол ул. ██████████ д. 29 А.

Согласно отчету №NOE-AS-4/2-919/1-17 от 15.09.2017 года Оценочной компании ТОО "Независимая оценка «Expert»", стоимость залоговой недвижимости должника, расположенной по адресу Алматинская обл., Илийский район, пос. ██████████, мкр. ██████████ ул. ██████████ угол ул. Алатау, д. 29 А., составляет 90 500 000 тенге.

В деле также имеется отчет об оценке недвижимого имущества №188 от «17» октября 2017 г., выполненный ТОО «Assessment Group «Бақыт», результатами которой определена рыночная стоимость залоговой недвижимости в размере 151 794 000 тенге.

Суд первой инстанции пришел к выводу о достоверности отчета №NOE-AS-4/2-919/1-17 от 15.09.2017 года Оценочной компании ТОО "Независимая оценка «█████████»" ссылаясь на результаты, проведенной 31 октября 2017 года экспертизы ОЮЛ «Республиканская палата оценщиков».

Наряду с этим, экспертиза ОЮЛ «Республиканская палата оценщиков» своим заключением от 07 ноября 2017 года также признала достоверной отчет об оценке недвижимого имущества №188 от «17» октября 2017 года,



выполненный ТОО «Assessment Group «Бақыт».

Несмотря на наличие разных отчетов об оценке недвижимого имущества, судом принята в основу наименьшая сумма оценки недвижимого имущества, что существенно нарушает права должника [REDACTED] К.М., поскольку разница в оценке составляет более 60 000 000 тенге.

В соответствии с вышеизложенным, коллегия приходит к выводу, что доводы апелляционной жалобы подлежат удовлетворению.

Решение Илийского районного суда Алматинской области от 21 ноября 2017 года подлежит отмене, с вынесением нового решения об удовлетворении жалобы и признании незаконными действия частного судебного исполнителя Исаева Руслана Кадыржановича по принятию отчета №NOE-AS-4/2-919/1-17 от 15 сентября 2017 года выполненной Оценочной компанией ТОО «Независимая оценка «Expert» и об устранении допущенных нарушений прав должника [REDACTED] К.М..

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 423, ст.424 п.3, п.1 ч.1 ст.427, ст.ст. 425, 426 и 431 Гражданского процессуального Кодекса Республики Казахстан, коллегия

#### ПО С Т А Н О В И Л А :

Решение Илийского районного суда Алматинской области от 21 ноября 2017 года по данному гражданскому делу отменить.

Вынести новое решение об удовлетворении жалобы [REDACTED] Куанышпека Мухамедкаримовича.

Признать незаконными действия частного судебного исполнителя Исаева Руслана Кадыржановича по принятию отчета №NOE-AS-4/2-919/1-17 от 15 сентября 2017 года, выполненной Оценочной компанией ТОО «Независимая оценка «Expert».

Обязать ЧСИ Исаева Р.К. устранить допущенные нарушения прав должника [REDACTED] К.М. в полном объеме.

Апелляционную жалобу представителя заявителя [REDACTED] К.М.- Саржанова Г.М. – удовлетворить.

Постановление вступает в законную силу с момента его оглашения, может быть оспорено сторонами, их представителями, другими лицами, участвующими в деле с соблюдением требований статей 434,435,436 Гражданского процессуального кодекса в течение шести месяцев в кассационном порядке в Верховный суд Республики Казахстан.

Председательствующий  
Судьи

Досымбет К.Ж.  
Туржанов М.Б.  
Нуркасымова С.Н.

Копия верна

С.Нуркасымова





Құжатқа қол қойылған: Нуркасымова С. Н., 28.02.2018



1999-18-3-2/286