

ПОСТАНОВЛЕНИЕ 2а-2004-2017

8 февраля 2018 года

город Талдыкорган

Судебная коллегия по гражданским делам Алматинского областного суда в составе председательствующего Аймхановой Н.М., судей коллегии Шошикбаева Б.К., [REDACTED] Г.А., при секретаре Маметжановой А., с участием представителя ответчика [REDACTED] А.П. - Саржанова Г.Т., рассмотрев в открытом судебном заседании в здании Алматинского областного суда, при ведении протокола судебного заседания с использованием средств аудио-видео записи, гражданское дело по иску АО «Евразийский Банк» к [REDACTED], третьему лицу, не заявляющему самостоятельные требования, на предмет спора частному судебному исполнителю Алматинской области Мырзабаеву Марату Куттыбайулы об обращении взыскания на заложенное имущество, поступившее по апелляционной жалобе ответчика [REDACTED] А.П. на решение Талгарского районного суда Алматинской области от 23 августа 2017 года,

УСТАНОВИЛА:

Истец АО «Евразийский Банк» обратилось в суд с иском к [REDACTED] А.П., третьему лицу, не заявляющему самостоятельные требования, на предмет спора частному судебному исполнителю Алматинской области Мырзабаеву М.К. об обращении взыскания на заложенное имущество в виде нежилого помещения, общей полезной площадью 764,00 кв.м., с земельным участком, площадью 0,4144 га, с кадастровым номером 03-051-197-561, расположенного по адресу: Алматинская область, Талгарский район, [REDACTED] сельский округ, с. [REDACTED], ул. [REDACTED] уг.ул. [REDACTED] взыскать с [REDACTED] А.П. в пользу АО «Евразийский Банк» государственную пошлину в размере 1134,5 тенге.

В обоснование иска истец указал, что на основании Договора банковского займа за № F17/262/2007 от 3 июля 2007 года, заключенного между [REDACTED] А.П. и АО «Евразийский Банк», заемщику предоставлен заем в размере 75 600 000 тенге.

В обеспечение надлежащего исполнения обязательств заемщик согласно Договору ипотеки за № F17/262/2007/2 от 8 мая 2008 года предоставила в залог нежилое помещение, общей площадью 764,00 кв.м., с земельным участком 0,4144 га, с кадастровым номером 03-051197-561, расположенное по адресу: Алматинская область, Талгарский район, [REDACTED] сельский округ, с. [REDACTED]

В связи с тем, что заемщик нарушил свои обязательства в установленном договором сроки, Банк вынужден обратиться в суд.

Решением районного суда №2 Ауэзовского района г.Алматы от 27 мая 2011 года иск АО «Евразийский Банк» к [REDACTED] А.П., [REDACTED] О.Ю. и [REDACTED] О.Н. о взыскании суммы задолженности удовлетворен частично, солидарно с [REDACTED] А.П., [REDACTED] О.Ю. в пользу АО «Евразийский Банк» взыскано 99 987 183 тенге.

Во встречном иске [REDACTED] А.П., [REDACTED] О.Н. о признании договора ипотеки недействительным отказано.

Решение вступило в законную силу 22 сентября 2011 года.

17 апреля 2014 года был выдан исполнительный лист, который на сегодняшний день находится на принудительном исполнении у ЧСИ Мырзабаева М.К.

Таким образом, исполнение судебного акта является невозможным и на сегодняшний день решение суда не исполнено.

На сегодняшний день задолженность перед Банком составляет 94 003 431,006 тенге.

Согласно отчета № 1.0977 от 2 мая 2017 года, предоставленного НОК ТОО «БТК» оценка составляет сумму в размере 67 352 000 тенге.

Решением Талгарского районного суда Алматинской области от 23 августа 2017 года иск АО «Евразийский Банк» удовлетворен, постановлено: обратить взыскание на заложенное имущество, принадлежащее [REDACTED] А.П. в виде нежилого помещения, общей полезной площадью 764,00 кв.м., с земельным участком площадью 0,4144 га, кадастровый номер 03-051-197-561, расположенный по адресу: Алматинская область, Талгарский район, Панфиловский сельский округ, с.Карабулак, ул. [REDACTED] уг.ул. [REDACTED], взыскать с [REDACTED] А.П. в пользу АО «Евразийский Банк» государственную пошлину в размере 1134,5 тенге.

В апелляционной жалобе ответчик [REDACTED] А.П. просит решение суда первой инстанции отменить и вынести новое решение об отказе в иске АО «Евразийский Банк» об обращении взыскания на заложенное имущество, указывая, что заложенное имущество нежилое помещение в настоящее время является действующим детским садом [REDACTED]. Согласно протоколу об итогах конкурса от 1 августа 2017 года ТОО «[REDACTED]» Детский сад [REDACTED], расположенный по адресу г.Алматы, с. [REDACTED] к, у. [REDACTED] султана, 96 является потенциальным поставщиком и включен в перечень на размещение государственного образовательного заказа дошкольных организаций образования.

В отзыве на апелляционную жалобу ответчика [REDACTED] А.П. истец АО «Евразийский Банк» просило состоявшийся судебный акт оставить без изменения, апелляционную жалобу ответчика [REDACTED] А.П. - без удовлетворения.

На заседании апелляционной инстанции представитель ответчика [REDACTED]. - Саржанов Г.Т., поддержав доводы апелляционной жалобы,



просил состоявшийся судебный акт отменить и вынести новое решение об отказе в иске АО «Евразийский Банк» об обращении взыскания на заложенное имущество.

Выслушав объяснения представителя ответчика, исследовав материалы дела, доводы апелляционной жалобы ответчика [REDACTED], судебная коллегия по гражданским делам полагает, что решение суда первой инстанции подлежит оставлению без изменения, апелляционная жалоба ответчика [REDACTED] – без удовлетворения по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что согласно Договору банковского займа за № F17/262/2007 от 3 июля 2007 года, заключенному между [REDACTED] и АО «Евразийский Банк», заемщику предоставлен заем в размере 75 600 000 тенге.

В обеспечение надлежащего исполнения обязательств заемщик согласно Договору ипотеки за № F17/262/2007/2 от 8 мая 2008 года предоставила в залог нежилое помещение, общей площадью 764,00 кв.м., с земельным участком 0,4144 га, с кадастровым номером 03-051197-561, расположенное по адресу: Алматинская область, Талгарский район, Панфиловский сельский округ, с.Карабулак.

В связи с тем, что заемщик нарушила свои обязательства в установленном договором сроки, Банк обратился в суд.

Вступившим в законную силу решением районного суда №2 Ауэзовского района г.Алматы от 27 мая 2011 года иск АО «Евразийский Банк» к [REDACTED] О.Н. о взыскании суммы задолженности удовлетворен частично, солидарно с [REDACTED] А.П., [REDACTED] О.Ю. в пользу АО «Евразийский Банк» взыскано 99 987 183 тенге.

Во встречном иске [REDACTED] А.П., [REDACTED] О.Н. о признании договора ипотеки недействительным отказано.

Решение вступило в законную силу 22 сентября 2011 года.

Данное решение суда в силу части 2 статьи 76 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан имеет преюдициальное значение при разрешении настоящего спора.

Во исполнение вступившего в законную силу судебного акта 17 апреля 2014 года был выдан исполнительный лист, который на сегодняшний день находится на принудительном исполнении у ЧСИ Мырзабаева М.К.

Судом первой инстанции достоверно установлено, что на сегодняшний день задолженность ответчика перед Банком составляет 94 003 431,006 тенге.

Согласно отчету № 1.0977 от 2 мая 2017 года, предоставленного НОК ТОО «БТК» оценка спорного объекта недвижимости составляет сумму в размере 67 352 000 тенге.



Для объективной проверки доводов апелляционной жалобы по поводу действующего детского сада, коллегией была назначена судебно-экспертная строительно-товароведческая экспертиза на предмет определения рыночной стоимости детского сада «[REDACTED]», расположенного по адресу: Алматинская область, Талгарский район, село Карабулак, ул. [REDACTED] 96 с земельным участком площадью 0,4144 га, с кадастровым номер 03-051-197-561.

Из выводов заключения эксперта №6945 от 24 января 2018 года Института судебных экспертиз по г.Алматы следует, что рыночная стоимость детского сада «[REDACTED]», расположенного по адресу: Алматинская область, Талгарский район, село [REDACTED], 96 с земельным участком площадью 0,4144 га, с кадастровым номер 03-051-197-561 по состоянию на момент исследования может составлять 84 554 594 тенге.

В силу пункта 3 статьи 12 Конституции Республики Казахстан гражданин Республики в силу самого своего гражданства имеет права и несет обязанности.

В пункте 5 данной нормы Основного Закона указано, что осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать прав и свобод других лиц, посягать на конституционный строй и общественную нравственность.

Согласно пункту 1 статьи 14 Конституции все равны перед законом и судом.

Согласно пункту 2 статьи 299 Гражданского Кодекса Республики Казахстан залог предприятий, зданий, сооружений, квартир, прав на земельные участки и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется Законом об ипотеке. Общие правила о залоге, содержащиеся в ГК, применяются к ипотеке в случаях, когда Законом об ипотеке не установлены иные правила.

Согласно статье 21 Закона Республики Казахстан «Об ипотеке недвижимого имущества» реализация ипотеки в судебном порядке производится в соответствии с решением суда по иску залогодержателя. При этом продажа недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством.

В соответствии с пунктом 1 статьи 317 ГК 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.

Согласно пункту 2 указанной статьи в обращении взыскания на заложенное имущество может быть отказано, если допущенное должником



нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества.

Законом от 17 июля 2015 года пункт 2 статьи 317 ГК дополнен следующим.

Нарушение обеспеченного залогом обязательства является крайне незначительным и размер требований залогодержателя явно несоразмерным стоимости заложенного имущества при одновременном наличии следующих условий: 1) сумма неисполненного обязательства (без учета неустойки (штрафа, пени) составляет менее десяти процентов от стоимости заложенного имущества, определенной сторонами в договоре о залоге; 2) период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее трех месяцев.

Нормы статьи 321 ГК устанавливают конкретный перечень случаев досрочного исполнения обязательства, обеспеченного залогом, и обращения взыскания на заложенное имущество и не могут рассматриваться как дополнительные основания досрочного исполнения обязательств.

Так, из пункта 1 статьи 321 ГК следует, что залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства в случаях: 1) если предмет залога выбыл из владения залогодателя, у которого он был оставлен, не в соответствии с условиями договора о залоге; 2) нарушения залогодателем правил о замене предмета залога (статья 314 настоящего Кодекса); 3) утраты предмета залога по обстоятельствам, за которые залогодержатель не отвечает (пункт 2 статьи 313 настоящего Кодекса), если залогодатель не воспользовался правом, предусмотренным пунктом 2 статьи 314 настоящего Кодекса; 4) обращения взыскания на предмет залога в целях исполнения обязательств залогодателя по исполнительным документам перед третьими лицами, не имеющими преимущества перед требованием залогодержателя, при отсутствии у залогодателя иного имущества.

Согласно пункту 2 статьи 321 ГК залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если его требование не будет удовлетворено, обратиться взыскание на предмет залога в случае: 1) нарушения залогодателем правил о последующем залоге; 2) невыполнения залогодателем обязанностей, предусмотренных подпунктами 1 и 2 пункта 1 и пунктом 2 статьи 312 настоящего Кодекса; 3) нарушения залогодателем правил о распоряжении заложенным имуществом (пункт 2 статьи 315 настоящего Кодекса); 4) нарушения залогодателем обязательства, обеспеченного залогом (статьи 317, 720 и 722 ГК, статья 20 Закона об ипотеке) (данный подпункт дополнен Законом от 17 июля 2015 года).



Таким образом, вышеуказанные нормы гражданского законодательства регулируют порядок обращения взыскания на залоговое имущество.

При таких обстоятельствах требования Банка об обращении взыскания на залоговое имущество, коллегия находит состоятельными.

Коллегией установлено, что ответчиком в нарушение требований статьи 21 ГПК, несмотря на обязательность судебного акта, решение суда о взыскании денежной суммы в размере 99 987 183 тенге, начиная с 2011 года, не исполнено, истец утверждает, что задолженность по решению суда ответчика перед Банком составляет 94 003 431,006 тенге.

Допустимых и относимых доказательств, свидетельствующих об уплате задолженности, ответчиком в нарушение требований статьи 72 ГПК не представлено.

Рыночная стоимость спорного объекта недвижимости апелляционным судом согласно проведенной экспертизе установлена в размере 84 554 594 тенге.

Поэтому стартовую стоимость спорного объекта недвижимости коллегия считает необходимым определить в размере 84 554 594 тенге, о чем следует дополнить мотивировочную и резолютивную части решения суда первой инстанции.

Доводы апелляционной жалобы ответчика об отмене решения суда с вынесением нового решения об отказе в иске, коллегия находит несостоятельными, поскольку, начиная с 2011 года, ответчиком не предприняты разумные меры для погашения задолженности перед Банком и исполнением вступившего в законную силу судебного акта.

Поэтому оснований для отмены судебного акта коллегия не усматривает.

Судом нормы материального и процессуального права соблюдены.

Руководствуясь подпунктом 1) статьи 424, подпунктом 1) статьи 425, статьей 426, статьей 431 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан, судебная коллегия

#### ПОСТАНОВИЛА:

Решение Талгарского районного суда Алматинской области от 23 августа 2017 года оставить без изменения.

Дополнить мотивировочную и резолютивную части решения суда первой инстанции следующими словами: «Определить стартовую стоимость заложенного имущества в виде детского сада [REDACTED], расположенного по адресу: Алматинская область, Талгарский район, село [REDACTED] с земельным участком площадью 0,4144 га,



кадастровый номер 03-051-197-561 в размере 84 554 594 (восемьдесят четыре миллиона пятьсот пятьдесят четыре тысячи девяносто четыре) тенге.

Апелляционную жалобу ответчика [REDACTED] оставить без удовлетворения.

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

Председательствующий

Аймханова Н.М.

Судьи коллегии

Шошикбаев Б.К.

Мушанова

Г.А.

