

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
СУДЕБНОЙ КОЛЛЕГИИ
№2А-/19

24 октября 2019 года

г. Алматы

Судебная коллегия по гражданским делам Алматинского городского суда, в составе: председательствующего судьи Кубашева А.Е., судей Карибаева Ж.Ж., Умарова Ж.А., с участием представителя истца Айдарбекова Д.Б., представителя ответчика Койшыбекова Н.

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Алматинского городского суда гражданское дело по иску АО «Цеснабанк» к [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] об обращении взыскания на имущество, поступившее по апелляционной жалобе ответчика на решение Бостандыкского районного суда г. Алматы от 15 апреля 2019 года,

У С Т А Н О В И Л А:

АО «Цеснабанк» обратилось в суд с данным требованием, мотивируя тем, что решением суда с Усманова Ж.С. в пользу банка взыскана сумма задолженности в размере 14 906 301 тенге, расходы по оплате государственной пошлины в размере 447 189 тенге. В рамках исполнительного производства проверено имущественное положение должника и установлено отсутствие у него какого-либо имущества, за исключением залогового.

В соответствии с отчетом об оценке недвижимого имущества №0478 от 09.10.2018г., составленного ТОО «Оценка собственности» рыночная стоимость заложенного имущества составляет 30 892 000 тенге.

Просит обратить взыскание в судебном порядке на заложенное имущество, принадлежащее [REDACTED] С., а именно, на жилой дом, общей площадью 231,9 кв.м., жилой площадью 96,1 кв.м., расположенного на земельном участке площадью 0,0826 га, находящийся по адресу: г.Алматы, Ауэзовский район, мкр.Калкаман-2, ул. [REDACTED], д.34, оформленный в соответствии с ипотечным договором №RZ14-200/000-0025 от 14.03.2014г., с установлением начальной продажной цены заложенного имущества при его реализации в размере 30 892 000 тенге. Взыскать с [REDACTED], в пользу АО «Цеснабанк» судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 1 263 тенге.

Решением Бостандыкского районного суда г. Алматы от 15 апреля 2019 года постановлено: иск АО «Цеснабанк» удовлетворить.

Обратить взыскание в судебном порядке на заложенное имущество, принадлежащее [REDACTED], а именно, на жилой дом, общей площадью



231,9 кв.м., жилой площадью 96,1 кв.м., расположенный на земельном участке площадью 0,0826 га, находящийся по адресу: г.Алматы, Ауэзовский район, мкр. [REDACTED], ул. [REDACTED], д.34, оформленный в соответствии с ипотечным договором №RZ14-200/000-0025 от 14.03.2014г., с установлением начальной продажной цены заложенного имущества при его реализации в размере 30 316 000 тенге.

Взыскать с [REDACTED] в пользу АО «Цеснабанк» судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 1 263 тенге.

Ответчик, не согласившись с решением суда, в апелляционной жалобе описывает обстоятельства дела, выражает несогласие с установленной судом начальной продажной ценой заложенного имущества. Просит решение суда отменить, в удовлетворении иска Банка отказать.

Судебная коллегия, заслушав пояснения сторон, исследовав доводы жалобы, изучив материалы дела, приходит к следующему выводу.

Между банком и ответчиком [REDACTED] заключен договор банковского займа №RZ14-200/000-0025 от 14.03.2014г., согласно которому банк предоставил заемщику заем в размере 15 000 000 тенге, сроком на 120 месяца, где предметом залога выступило недвижимое имущество в виде жилого дома общей площадью 231,9 кв.м., жилой площадью 96,1 кв.м., с земельным участком площадью 0,0826 га, находящееся по адресу: г.Алматы, Ауэзовский район, мкр.Калкаман-2, ул. [REDACTED], принадлежащее на праве собственности [REDACTED], оформленное Ипотечным договором №RZ14-200/000-0025 от 14.03.2014г.

Решением Бостандыкского районного суда г.Алматы от 17.05.2017г. с [REDACTED] в пользу Банка взыскана сумма задолженности в размере 14 906 301 тенге, а также государственная пошлина в размере 447 189 тенге.

Согласно п.1 ст.299 ГК залогом признается такой способ обеспечения исполнения обязательства, в силу которого кредитор (залогодержатель) имеет право, в случае неисполнения должником обеспеченного залогом обязательства, получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодатель), за изъятиями, установленными настоящим кодексом.

В силу ст.21 Закона Республики Казахстан «Об ипотеке недвижимого имущества» установлено, что принимая решение об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное по ипотечному договору, суд должен определить и указать в решении начальную продажную цену заложенного недвижимого имущества при его реализации.

Стороной истца к исковому заявлению приложены:

- отчет №0478 об оценке недвижимого имущества, составленный ТОО «Оценка собственности» от 09.10.2018г. в соответствии с которым рыночная стоимость спорного недвижимого имущества составляет 30 892 000 тенге.

- отчет №0095 об оценке недвижимого имущества от 15.03.2019г. составленный ТОО «Оценка собственности», в соответствии с которым рыночная стоимость залогового имущества составила 30 316 000 тенге.



Стороной ответчика предоставлен отчет об оценке №37/2019 недвижимого имущества от 18.03.2019г., подготовленного ТОО «Институт оценки», согласно которому рыночная стоимость спорного недвижимого имущества составляет 80 115 000 тенге.

Судом первой инстанции, при определении начальной продажной цены залогового имущества, взят за основу отчет об оценке, предоставленный стороной истца. При этом, мотивированных выводов касательно несоответствия отчета, предоставленного стороной ответчика, сделано не было.

Определением судебной коллегии от 27 июня 2019 года, с учетом доводов ответчика, по делу назначена судебно-строительно-товароведческая экспертиза.

Согласно заключению экспертов от 22.08.2019 года рыночная стоимость жилого дома общей площадью 231,9 кв.м., жилой площадью 96,1 кв.м., с земельным участком площадью 0, 0826 га, находящегося по адресу: г.Алматы, Ауэзовский район, мкр.Калкаман-2, ул. [REDACTED], д.34 на момент исследования может составлять – 77 911 611 тенге.

Судебная коллегия, с учетом того, что судебные эксперты предупреждены об ответственности за дачу ложного заключения, считает необходимым при определении начальной продажной цены залогового имущества руководствоваться заключением эксперта от 22.08.2019 года.

В силу изложенного, решение суда первой инстанции подлежит изменению, в части установления начальной продажной цены заложенного имущества при его реализации в размере 30 316 000 тенге отменить и в этой части вынести новое решение об определении начальной продажной цены заложенного имущества при его реализации в размере 77 911 611 тенге. Апелляционную жалобу удовлетворить частично.

Руководствуясь ст.ст.423-427 ГПК, судебная коллегия

ПО С Т А Н О В И Л А:

Решение Бостандыкского районного суда г. Алматы от 15 апреля 2019 года по данному гражданскому делу – изменить. В части установления начальной продажной цены заложенного имущества при его реализации в размере 30 316 000 тенге - отменить и в этой части вынести новое решение: определить начальную продажную цену заложенного имущества, жилой дом, общей площадью 231,9 кв.м., жилой площадью 96,1 кв.м., расположенного на земельном участке площадью 0,0826 га, находящийся по адресу: г.Алматы, Ауэзовский район, мкр.Калкаман-2, ул. [REDACTED], д.34, при его реализации в размере 77 911 611 (семьдесят семь миллионов девятьсот одиннадцать тысяч шестьсот одиннадцать) тенге.

Апелляционную жалобу удовлетворить частично.

Стороны и другие лица, участвующие в деле вправе с соблюдением требований статей 434, 436, 441 ГПК обжаловать постановление суда в



течение шести месяцев со дня вступления его в законную силу в кассационном порядке в Верховный Суд Республики Казахстан.

Председательствующий
судья

Кубашев А.Е.

судьи

Карибаев Ж.Ж.

Умаров Ж.А.



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.

