



**РЕШЕНИЕ**  
**ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**

18 марта 2022 года

дело №7540-21-00-2/4621

город Алматы

Районный суд №2 Ауэзовского района города Алматы, под председательством судьи Далабаевой Т.К., при секретаре судебного заседания Құрманғалиеве А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску:

**ИСТЕЦ:**

[REDACTED]

**ОТВЕТЧИК:**

[REDACTED]

**ТРЕБОВАНИЯ ИСТЦА:**

1.о взыскании суммы

**В СУДЕ УЧАСТВОВАЛИ:**

представитель истца Саржанов Г.Т. (МВКС)

ответчика [REDACTED] (МВКС)

представитель ответчика [REDACTED] (МВКС)

**ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:**

Ответчик [REDACTED] К.К. является собственником недвижимого имущества в виде квартиры, расположенной по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, микрорайон Шугыла, улица [REDACTED] квартира 70 (далее - квартира), что подтверждается договором купли-продажи от 29 сентября 1998 года.

Ответчик по объявлению обратился к ответчику по поводу покупки квартиры.

13 ноября 2021 года истцом был совершен перевод в размере 200 000 (двести тысячи) тенге со своей карточки АО «KaspiBank» на счет [REDACTED]

Согласно расписке от 13 ноября 2021 года (далее - расписка) [REDACTED] К.К. получила сумму в размере 200 000 (двести тысячи) тенге от [REDACTED] А.А. в качестве задатка.



Иск мотивирован тем, что у ответчика по указанной квартире имеется задолженность за коммунальные услуги в сумме 269 343 (двести шестьдесят тысячи триста сорок три) тенге. Ответчик скрыв наличие задолженности перед Потребительским кооперативом «Курмет Достар» в сумме 269 343 (двести шестьдесят девять тысячи триста сорок три) тенге, заключила соглашение о задатке с истцом. Ответчик несмотря на имеющуюся задолженность за коммунальные услуги, утверждает, что задолженности по коммунальным услугам за квартиру отсутствуют. Истец попросил возврата суммы оплаченную по соглашению о задатке, но ответчик отказалась возвращать данную сумму.

На основании изложенного просит суд: взыскать с [REDACTED] в пользу [REDACTED] денежную сумму в размере 400 000 (четыреста тысяч) тенге, судебные расходы государственную пошлину в 4000 (четыре тысячи) тенге, представительские расходы в размере 40 000 (сорок тысячи) тенге.

Ответчиком предоставлен отзыв, из которого следует, что иск не признает, так как у нее отсутствует задолженность по коммунальным услугам за квартиру. Квартира обслуживается потребительским кооперативом «Адал Сити». С представителем истца Айгерим была устная договоренность, что все квитанции об оплате коммунальных платежей и услуг телефонной связи ответчиком будут предоставлены при подписании договора купли-продажи квартиры у нотариуса. Истец отказался покупать квартиру, ссылаясь на то, что есть долги по уплате коммунальных платежей. Отказ истца по заключению договора купли – продажи квартиры, подтверждается, протоколом осмотра доказательств в «WhatsApp Messenger». В связи с отказом истца покупки квартиры, то задаток не возвращается.

В судебном заседании представитель истца Саржанов Г.Т. поддержал исковые требования в полном объеме и просил суд удовлетворить, по изложенным в иске основаниям.

В судебном заседании ответчик [REDACTED] и ее представитель [REDACTED] исковые требования не признали, по основаниям указанными в отзыве.

В судебном заседании третье лицо председатель Ликвидационной комиссии ПК «Курмет Достар» Айданалева Ж.Г. пояснил, что при наличии задолженности у ответчика [REDACTED] по расходам на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, ответчик самостоятельно несет ответственность в установленном законом порядке, перед органом управления, который был избран на общем собрании собственников квартир и нежилых помещений, согласно утвержденным тарифам, с момента возникновения до момента отчуждения права собственности на квартиру. Поэтому, даже при наличии задолженности по эксплуатационным расходам, оно не может передаваться новому собственнику, если данное условие не предусмотрено договором купли-продажи квартиры, соответственно, не является уважительной



причиной для отказа от совершения сделки. Ответчик ██████████ задолженности по содержанию общего имущества перед ПК «Курмет Достар» не имеет, так как, с декабря 2018 года, органом управления дома № 13 ЖК «Премьера», по улице ██████████ сити». Ранее, с 2017 года ПК «Курмет Достар» являлся органом управления в 29-ти домах ЖК «Премьера», однако, согласно решений общих собраний собственников квартир и нежилых помещений в 22-х из 29-ти домов было принято решение отказаться от услуг ПК «Курмет Достар» и выбрать ПК «Адал сити». Однако, бывшим председателем ПК «Курмет Достар» Ашировым К.Н., с противозаконным умыслом, продолжали выставляться платежи через квитанции ТОО «ИВЦ», не смотря на то, что услуги по содержанию общего имущества не оказывались. В настоящий момент, в отношении Аширова К. начато досудебное расследование по статье 189 части 4 Уголовного кодекса Республики Казахстан.

В судебном заседании третье лицо председатель ПК «Адал Сити» Тойгамбаева Б.Ж. пояснила, что по состоянию на 30 ноября 2021 года у собственника квартиры ██████████ задолженности перед ПК «Адал Сити» не имеется.

## **МОТИВИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ:**

Требование № 1 не подлежит удовлетворению, по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 7 Гражданского кодекса Республики Казахстан гражданские (далее – ГК), права и обязанности возникают: из договоров и иных сделок, предусмотренных законодательством, а также из сделок, хотя и не предусмотренных им, но не противоречащих законодательству.

Согласно расписке истцом передано ответчику сумма в размере 200 000 (двести тысячи) тенге в качестве задатка за квартиру.

По доводу истца, что у ответчика имеется задолженность по коммунальным расходам квартиры, ответчик должен уплатить двойную сумму задатка за неисполнение обязательства, суд пришел к следующему выводу.

Согласно статьи 337 ГК, задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне и в обеспечение заключения и исполнения договора либо исполнения иного обязательства. Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть заключено в письменной форме. Это правило применяется и в том случае, когда основное обязательство должно быть нотариально удостоверено. Несоблюдение письменной формы влечет ничтожность соглашения о задатке.



В соответствии со статьей 338 ГК, при прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения, наступившей без их вины, задаток должен быть возвращен. Если за неисполнение обязательства ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны, а если ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка. Сверх того, сторона, ответственная за неисполнение обязательства, обязана возместить другой стороне убытки с учетом суммы задатка, поскольку в договоре не предусмотрено иное.

В соответствии со статьей 188 ГК, право собственности есть признаваемое и охраняемое законодательными актами право субъекта по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Право владения представляет собой юридически обеспеченную возможность осуществлять фактическое обладание имуществом. Право распоряжения представляет собой юридически обеспеченную возможность определять юридическую судьбу имущества. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, в том числе отчуждать это имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, свои правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Право собственности бессрочно. Право собственности на имущество может быть принудительно прекращено только по основаниям, предусмотренным настоящим [Кодексом](#).

В соответствии с частью 2 статьи 76 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан (далее – ГПК), обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением или постановлением суда по ранее рассмотренному гражданскому делу, обязательны для суда. Такие обстоятельства не доказываются вновь при разбирательстве других гражданских дел, в которых участвуют те же лица.

Решением специализированного межрайонного экономического суда города Алматы от 23 ноября 2021 года, постановлено: В удовлетворении исковых требований потребительского кооператива «Курмет Достар» к потребительскому кооперативу «Адал Сити» о запрете потребительскому кооперативу «Адал Сити» выставления и взыскания расходов по содержанию жилья с жильцов квартир, расположенных по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр.Шугыла, ул.Жуалы ЖК «Премьера» дома №1,2,3,4,5,6,8,9,10,11,12,13,14,16,17,18,19,20,21,24,25,26,29, об обязанности потребительского кооператива «Адал Сити» предоставить сведения о взыскании денежных средств с жильцов квартир, расположенных по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр.Шугыла, ул.Жуалы ЖК «Премьера»





дома №1,2,3,4,5,6,8,9,10,11,12,13,14,16,17,18,19,20,21,24,25,26,29 - отказать.». Решение вступило в законную силу.

В соответствии со статьей 189 ГК, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором, и не может в одностороннем порядке переложить такое бремя на третье лицо.

Согласно пункта 1 статьи 50 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях», собственник квартиры, нежилого помещения несет бремя содержания принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения, а также общего имущества объекта кондоминиума. Расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума производятся ежемесячно. Размеры расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума устанавливаются соразмерно доле собственника квартиры, нежилого помещения в общем имуществе.

Согласно справке ПК «Адал Сити» от 22 ноября 2021 года у собственника квартиры № 70, расположенной по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, микрорайон Шугыла, улица [REDACTED] задолженности по коммунальным услугам не имеется.

В соответствии со статьей 17 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее - Закон), право собственности на жилище возникает с момента государственной регистрации в регистрирующем органе.

В связи с этим, на истца не может быть возложена ответственность по погашению задолженности по коммунальным расходам, образовавшейся при предыдущем собственнике квартиры как лицу, на которого возлагалось бремя содержания принадлежащей на праве собственности квартиры.

В данном случае, суд не может признать обоснованным иск истца о взыскании двойной суммы задатка с ответчика, поскольку достоверно установлено, что истец сам отказался от покупки квартиры.

Кроме того, истцом не представлено каких-либо доказательств, поскольку бремя доказывания согласно статье 72 ГПК лежит на самой стороне.

Согласно статье 72 ГПК, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, использовать средства защиты, утверждать, оспаривать факты, приводить доказательства и возражения против доказательств в установленные судьей сроки, которые соответствуют добросовестному ведению процесса и направлены на содействие производству.

Согласно пунктов 5,6,7 статьи 8 ГК, не допускаются действия граждан и юридических лиц, направленные на причинение вреда другому лицу, злоупотребление правом в иных формах, а также на осуществление права в



противоречии с его назначением. Никто не вправе извлекать преимущество из своего недобросовестного поведения. В случае несоблюдения требований, предусмотренных [пунктами 3 – 6](#) настоящей статьи, суд может отказать лицу в защите принадлежащего ему права.

Согласно части 1 статьи 73 ГПК, доказательства представляются сторонами и другими лицами, участвующими в деле, суду первой инстанции на стадии подготовки дела к судебному разбирательству. Доказательства могут быть представлены на стадии судебного разбирательства, если невозможность их представления на стадии подготовки дела к судебному разбирательству будет обоснована лицами, их представившими. В случае, предусмотренном частью второй [статьи 404](#) настоящего Кодекса, доказательства могут быть представлены суду апелляционной инстанции. Непредставление суду имеющихся у сторон доказательств исключает возможность представления этих доказательств суду апелляционной, кассационной инстанций.

Согласно части 2 статьи 224 ГПК, суд основывает решение лишь на тех доказательствах, которые были предоставлены сторонами и исследованы в судебном заседании. При этом нормами статьи 225 предписано, что суд разрешает дело в пределах заявленных истцом требований.

При таких обстоятельствах, требования истца не подлежат удовлетворению.

Согласно части 1 статьи 109 ГПК, стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. Если иск удовлетворен частично, то расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику – пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

В соответствии со статьей 108 ГПК, к издержкам, связанным с производством по делу, относятся: суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам и специалистам; расходы, связанные с производством осмотра на месте; расходы, связанные с хранением вещественных доказательств; расходы по розыску ответчика и (или) ребенка; расходы, связанные с публикацией и объявлениями по делу; расходы по извещению и вызову в суд сторон и других лиц, участвующих в деле; расходы по проезду сторон и третьих лиц и найму жилых помещений, понесенные ими в связи с явкой в суд; расходы по оплате помощи представителя; другие расходы, признанные судом подлежащими возмещению, в том числе понесенные сторонами в процедурах обязательного досудебного урегулирования спора при последующем обращении в суд.

Также, подлежит взысканию с [REDACTED] в пользу [REDACTED] К.К. судебные расходы по оплате услуги нотариуса по протоколу осмотра доказательств в размере 22 550 (двадцать две тысячи пятьсот пятьдесят) тенге, что подтверждается чеком от 20 ноября 2021 года.



Согласно части 1 статьи 113 ГПК, по ходатайству стороны, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает с другой стороны понесенные ею расходы по оплате помощи представителя (нескольких представителей), участвовавшего в процессе и не состоящего с этой стороной в трудовых отношениях, в размере фактически понесенных стороной расходов. По имущественным требованиям общая сумма этих расходов не должна превышать десять процентов от удовлетворенной части иска. По требованиям неимущественного характера сумма расходов взыскивается в разумных пределах, но не должна превышать триста месячных расчетных показателей.

В соответствии с частью 5 статьи 6 ГПК, если законодательными актами или соглашением сторон спора предусматривается разрешение соответствующих вопросов судом, суд обязан разрешать эти вопросы, исходя из критерия справедливости и разумности.

Исходя из критерия справедливости и разумности, с истца в пользу ответчика подлежит взысканию сумма в размере 100 000 (сто тысячи) тенге в счет возмещения расходов по оплате помощи представителя, что подтверждается договором об оказании юридической помощи от 23 ноября 2021 года и квитанцией от 23 ноября 2021 года.

### **РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ:**

Руководствуясь статьями 223-226 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан, суд

### **РЕШИЛ:**

В удовлетворении иска Курмашева Алматы [REDACTED]

[REDACTED] о взыскании суммы - отказать.

Взыскать с [REDACTED] в пользу [REDACTED] [REDACTED] судебные расходы по оплате помощи представителя в размере 100 000 (сто тысячи) тенге, оплаты услуги нотариуса по протоколу осмотра доказательств в размере 22 550 (двадцать две тысячи пятьсот пятьдесят) тенге.

На решение могут быть поданы апелляционная жалоба сторонами и (или) ходатайство прокурором с соблюдением требований статей 403, 404 ГПК в судебную коллегия по гражданским делам Алматинского городского суда через районный суд №2 Ауэзовского района города Алматы в течение одного месяца со дня вынесения решения в окончательной форме, а лицами, не участвовавшими в судебном разбирательстве, со дня направления им копии решения.

Судья

Далабаева Т.К.





Документ подписан: Далабаева Т. К., 24.03.2022



7540-21-3-1/8711