



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

5 декабря 2023 года

город Алматы

Судебная коллегия по гражданским делам Алматинского городского суда в составе: председательствующего судьи Мерекенова Л.Т., судей Абсиметовой К.Д., Кусаиновой А.Н.,

с участием представителя истца: Алдонгарова Б.С., представителя ответчиков Прицкер Е.Л., представителя третьего лица Серпикова Д.В., эксперта Арыстанбекова К.Б.,

рассмотрев в открытом судебном заседании посредством мобильной видеосвязи приложения «WhatsApp», гражданское дело по исковому заявлению товарищества с ограниченной ответственностью «Специализированная Финансовая Компания «W INVEST» (далее ТОО СФК «W INVEST») к товариществу с ограниченной ответственностью «Казахстанско-Германское совместное предприятие «АЗИЯ ГРУПП» (далее ТОО КГСП «АЗИЯ ГРУПП»), Кулмаханову Шалбаю, Кулмахановой Ляззат Шалбаевне, товариществу с ограниченной ответственностью «Мекен» (далее ТОО «Мекен», товариществу с ограниченной ответственностью «Мекен-Сервис» (далее ТОО «Мекен-Сервис»), товариществу с ограниченной ответственностью «MOUNTAIN MINERAL» (далее ТОО «MOUNTAIN MINERAL»), товариществу с ограниченной ответственностью «Мрамор Тас» (далее ТОО «Мрамор Тас»), товариществу с ограниченной ответственностью «УАЙТ ТАУЭР ИНТЕРНЕЙШЕНЕЛ» (далее ТОО «УАЙТ ТАУЭР ИНТЕРНЕЙШЕНЕЛ») о взыскании в солидарном порядке части задолженности и обращение взыскание на залоговое имущество,

поступившее по апелляционной жалобе ответчиков на решение Медеуского районного суда города Алматы от 26 июня 2023 года,

У С Т А Н О В И Л А :

ТОО СФК «W INVEST», ссылаясь на нормы статей 272, 727, 321 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее - ГК) обратился в суд с вышеуказанным иском к ответчикам о взыскании в пользу ТОО «СФК «WINVEST» солидарно с ТОО «Казахстанско-Германское совместное предприятие «АЗИЯ ГРУПП», Кулмаханова Шалбая, Кулмахановой Ляззат Шалбаевны, ТОО «Мекен», ТОО «Мекен-Сервис», ТОО «MOUNTAINMINERAL», ТОО «Мрамор Тас», ТОО «УАЙТ ТАУЭРИНТЕРНЕЙШЕНЕЛ» части задолженности по Соглашению № 27-

02-05/117-14 об открытии кредитной линии от «06» мая 2014 года в размере 24 207 087873,52 тенге, в том числе путем обращения взыскания на следующее залоговое имущество:

- Объект незавершенного строительства: гостиничный комплекс с рестораном и бассейном на кровле, находящийся по адресу: г.Алматы, Медеуский р-н, южнее ул.Горная, восточнее реки Есентай, предоставленный по Договору о залоге от 8 декабря 2014 года, с начальной продажной стоимостью 23 615 842 303 тенге (далее объект -1);

- на земельный участок, общей площадью - 1,0724 га (кадастровый номер 20-315-904-568), расположенный по адресу: г.Алматы, Медеуский район, южнее ул.Горная, восточнее реки Есентай, предоставленный по Договору о залоге от 6 мая 2014 года, с начальной продажной стоимостью 1 345 251 697 тенге (далее объект -2);

- на комплекс зданий и сооружений, общей площадью - 4206,1 кв.м., с земельным участком площадью 1,4664 га (кадастровый номер 20-314-013-014), расположенный по адресу: г.Алматы, Жетысуский р-н, ул.Бокейханова, дом 11, предоставленный по Договору о залоге от 6 мая 2014 года, с начальной продажной стоимостью 741 193 451 тенге (далее объект -3);

- на земельный участок, общей площадью - 42,286 га. (кадастровый номер 03-051-156-048), расположенный по адресу Алматинская область, Талгарский район, Кендалинский с.о., уч. кв. 156, уч. 1402, предоставленный по Договору о залоге от 6 мая 2014 года, с начальной продажной стоимостью 562 594 087 тенге (далее объект - 4);

- на недвижимое имущество общей площадью - 1370,8 кв.м., с земельным участком площадью 1,714 га (кадастровый номер 03-051-156-8047), расположенные по адресу: Алматинская область, Талгарский район, с.Алмалык, ул.Райымбек Батыра, д.1б, предоставленное по Договору о залоге от 6 мая 2014 года, с начальной продажной стоимостью 424 366 171 тенге (далее объект -5);

- на земельный участок, общей площадью - 0,1587 га (кадастровый номер 20-315-904-562), расположенный по адресу: г.Алматы, Медеуский район, ул.Ладушкина, уч.30/1, предоставленный по Договору о залоге от 3 апреля 2015 года, с начальной продажной стоимостью 218 295 052 тенге (далее объект -6);

- на земельный участок, общей площадью - 0,2417 га (кадастровый номер 20-315-904-579), расположенный по адресу: г.Алматы, Медеуский район, ул.Оспанова, уч.140, предоставленный по Договору о залоге от 6 мая 2014 года, с начальной продажной стоимостью 332 463 226 тенге (далее объект -7);



- на земельный участок, общей площадью - 2,5000 га (кадастровый номер 20-051-156-061), расположенный по адресу: Алматинская область, Талгарский район, Кендалинский с.о., кв.156, уч.1630, предоставленный по Договору о залоге от 6 мая 2014 года, с начальной продажной стоимостью 61 323 131 тенге (далее объект -8) ;

- на Административное здание, общей площадью 877,0 кв.м., с земельным участком общей площадью 0,0675 га (кадастровый номер 20-315-046-105), расположенное по адресу: г.Алматы, Медеуский район, ул.Латифа Хамиди, д.4А, предоставленное по Договору о залоге от 16 июля 2018 года, с начальной продажной стоимостью 240 801 874 тенге (далее объект -9);

- на земельный участок, общей площадью 0,0675 га, (кадастровый номер 20-315-904-642), находящийся по адресу г.Алматы, Медеуский район, ул.Оспанова, участок 142 а, предоставленный по Договору о залоге от 3 сентября 2018 года, с начальной продажной стоимостью 27 004 821 тенге;

- на 30% доли участия в уставном капитале ТОО «Казахстанско-Германское совместное предприятие «АЗИЯ ГРУПП» принадлежащей Кулмаханову Шалбаю, с начальной продажной стоимостью 114 000 тенге (далее объект -11) ;

- на 70% доли участия в уставном капитале ТОО «Казахстанско-Германское совместное предприятие «АЗИЯ ГРУПП» принадлежащей Кулмахановой Ляззат Шалбаевне, с начальной продажной стоимостью 266 000 тенге (далее объект -12).

Данные требования мотивированы тем, что Ответчиками договорные обязательства в части возврата основного долга и вознаграждения исполнялись ненадлежащим образом. 2 сентября 2021 года между Банком и ТОО «Коллекторское агентство «Workout» был заключен договор об уступке права требования №26-102 (Договор цессии №1).

2 сентября 2021 года между ТОО «Коллекторское агентство «Workout» (далее - Компания) и ТОО «Казахстанско-Германское совместное предприятие «АЗИЯ ГРУПП» был заключен договор об уступке права требования №6-09/21 (Договор цессии №2).

Договор цессии №1 и Договор цессии №2 зарегистрирован в уполномоченном органе.

26 октября 2021 года между ТОО «Коллекторское агентство «Workout» и ТОО «Казахстанско-Германское совместное предприятие «АЗИЯ ГРУПП» был заключен договор об уступке права требования №6-09/21 (Договора цессии №3).

Проведен взаиморасчет по Договору цессии №1 между Банком и Компанией и по Договору цессии №3 между Компанией и истцом.



В адрес ответчиков были направлены уведомления о переуступке прав требований и уведомления о погашении задолженности. Сумма уступаемых обязательств 34 059 675 020,28 тенге, состоящая из суммы просроченного основного долга 24 207 087 873,52 тенге, суммы вознаграждения 9 842 507 146,76 тенге, суммы дебиторской задолженности 10 080 000 тенге.

Решением Медеуского районного суда города Алматы от 26 июня 2023 года иск товарищество с ограниченной ответственностью «Специализированная Финансовая Компания «W INVEST» - удовлетворен частично.

Постановлено: Взыскать в солидарном порядке с ответчиков ТОО «Казахстанско-Германское совместное предприятие «АЗИЯ ГРУПП», Кулмаханова Шалбая, Кулмахановой Ляззат Шалбаевны, ТОО «Мекен», ТОО «Мекен-Сервис», ТОО «MOUNTAIN MINERAL», ТОО «Мрамор Тас», ТОО «УАЙТ ТАУЭР ИНТЕРНЕЙШЕНЕЛ» в пользу истца ТОО «Специализированная Финансовая Компания «W INVEST» сумму задолженности в размере 24 207 087 873,52 (двадцать четыре миллиарда двести семь миллионов восемьдесят семь тысяч восемьсот семьдесят три) тенге (пятьдесят два) тиын.

Обратить взыскание на объект незавершенного строительства: гостиничный комплекс с рестораном и бассейном на кровле, предоставленный по Договору о залоге от 8 декабря 2014 года, с земельным участком, общей площадью - 1,0724 га (кадастровый номер 20-315-904-568), расположенный по адресу: г.Алматы, Медеуский район, южнее ул.Горная, восточнее реки Есентай, предоставленный по Договору о залоге от 6 мая 2014 года с начальной продажной стоимостью 21 723 143 717 (двадцать один миллиард семьсот двадцать три миллиона сто сорок три тысячи семьсот семнадцать) тенге.

Обратить взыскание на комплекс зданий и сооружений, общей площадью - 4206,1 кв.м., с земельным участком площадью 1,4664 га (кадастровый номер 20-314-013-014), расположенный по адресу: г.Алматы, Жетысуский р-н, ул.Бокейханова, дом 11, предоставленный по Договору о залоге от 6 мая 2014 года, с начальной продажной стоимостью 1 382 825 484 (один миллиард триста восемьдесят два миллиона восемьсот двадцать пять тысяч четыреста восемьдесят четыре) тенге.

Обратить взыскание на земельный участок, общей площадью - 42,286 га. (кадастровый номер 03-051-156-048), расположенный по адресу: Алматинская область, Талгарский район, Кендалинский с.о., кв. 156, уч. 1402, предоставленный по Договору о залоге от 6 мая 2014 года, с начальной продажной стоимостью 573 152 901 (пятьсот семьдесят три миллиона сто пятьдесят две тысячи девятьсот один) тенге.



Обратить взыскание на недвижимое имущество общей площадью - 1370,8 кв.м., с земельным участком площадью 1,714 га (кадастровый номер 03-051-156-8047), расположенные по адресу: Алматинская область, Талгарский район, с.Алмалык, ул.Райымбек Батыра, д.1б, предоставленное по Договору о залоге от 6 мая 2014 года, с начальной продажной стоимостью 443 850 569 (четыреста сорок три миллиона восемьсот пятьдесят тысяч пятьсот шестьдесят девять) тенге.

Обратить взыскание на земельный участок, общей площадью - 0,1587 га (кадастровый номер 20-315-904-562), расположенный по адресу: г.Алматы, Медеуский район, ул.Ладушкина, уч.30/1, предоставленный по Договору о залоге от 3 апреля 2015 года, с начальной продажной стоимостью 218 295 052 (двести восемнадцать миллионов двести девяносто пять тысяч пятьдесят два) тенге.

Обратить взыскание на земельный участок, общей площадью - 0,2417 га (кадастровый номер 20-315-904-579), расположенный по адресу: г.Алматы, Медеуский район, ул.Оспанова, уч.140, предоставленный по Договору о залоге от 6 мая 2014 года, с начальной продажной стоимостью 332 463 226 (триста тридцать два миллиона четыреста шестьдесят три тысячи двести двадцать шесть) тенге.

Обратить взыскание на земельный участок, общей площадью - 2,5000 га (кадастровый номер 20-051-156-061), расположенный по адресу: Алматинская область, Талгарский район, Кендалинский с.о., кв.156, уч.1630, предоставленный по Договору о залоге от 6 мая 2014 года, с начальной продажной стоимостью 61 323 131 (шестьдесят один миллионов триста двадцать три тысячи сто тридцать один) тенге.

Обратить взыскание на Административное здание, общей площадью 877,0 кв.м., с земельным участком общей площадью 0,0675 га (кадастровый номер 20-315-046-105), расположенное по адресу: г.Алматы, Медеуский район, ул.Латифа Хамиди, д.4А, предоставленное по Договору о залоге от 16 июля 2018 года, с начальной продажной стоимостью 240 801 874 (двести сорок миллионов восемьсот одна тысяча восемьсот семьдесят четыре) тенге.

Обратить взыскание на земельный участок, общей площадью 0,0675 га, (кадастровый номер 20-315-904-642), находящийся по адресу г.Алматы, Медеуский район, ул.Оспанова, участок 142 а, предоставленный по Договору о залоге от 3 сентября 2018 года, с начальной продажной стоимостью 29 494 125 (двадцать девять миллионов четыреста девяносто четыре тысячи сто двадцать пять) тенге.

Обратить взыскание на 30% доли участия в уставном капитале ТОО «Казахстанско-Германское совместное предприятие «АЗИЯ ГРУПП»



принадлежащей Кулмаханову Шалбаю, с начальной продажной стоимостью 114 000 (сто четырнадцать тысяч) тенге.

Обратить взыскание на 70% доли участия в уставном капитале ТОО «Казахстанско-Германское совместное предприятие «АЗИЯ ГРУПП» принадлежащей Кулмахановой Ляззат Шалбаевне, с начальной продажной стоимостью 266 000 (двести шестьдесят шесть тысяч) тенге.

В удовлетворении остальной части иска - отказать.

взыскать в долевом порядке с ответчиков ТОО «Казахстанско-Германское совместное предприятие «АЗИЯ ГРУПП», Кулмаханова Шалбая, Кулмахановой Ляззат Шалбаевны, ТОО «Мекен», ТОО «Мекен-Сервис», ТОО «MOUNTAIN MINERAL», ТОО «Мрамор Тас», ТОО «УАЙТ ТАУЭР ИНТЕРНЕЙШЕНЕЛ» в пользу истца ТОО «Специализированная Финансовая Компания «W INVEST» судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 726 212 636 (семьсот двадцать шесть миллионов двести двенадцать тысяч шестьсот тридцать шесть) тенге, по неимущественным требованиям 15 900 (пятнадцать тысяч девятьсот) тенге, по неимущественным требованиям по обращению взыскания на доли 3 450 (три тысячи четыреста пятьдесят) тенге, а также судебные расходы по оплате за проведение экспертизы 131 403 (сто тридцать одна тысяча четыреста три) тенге.

В своей апелляционной жалобе ответчики, не согласившись с решением суда, просят его изменить. Отменить решение суда в части определения начальной продажной стоимости объекта незавершенного строительства: гостиничный комплекс с рестораном и бассейном на кровле.

Указывают, что судом неверно истолкованы нормы материального и процессуального права, а также не выяснен круг обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения дела, что привело к неправильному разрешению дела.

Суд в основу оспариваемого решения принял заключение экспертизы, которое противоречит нормам действующего законодательства РК, следовательно, является недопустимым доказательством. Просят определить начальную продажную стоимость объекта незавершенного строительства: гостиничный комплекс с рестораном и бассейном на кровле, в сумме 39 839 248 766 тенге,

При этом приведены доводы о нарушении судом норм процессуального законодательства при назначении повторной экспертизы, которое влечет ее недопустимость заключения экспертизы в качестве доказательства.

Заслушав выступления представителя ответчиков, поддержавшего доводы апелляционной жалобы, возражение представителей истца и третьего



лица об отсутствии оснований для отмены судебного акта, исследовав материалы дела и обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к выводу о том, что имеются основания для изменения обжалуемого решения.

Статья 427 Гражданского Процессуального Кодекса Республики Казахстан (далее ГПК) содержит перечень оснований к отмене либо изменению решения суда в апелляционном порядке.

К существенным нарушениям, позволяющим в соответствии со статьей 427 ГПК, пересматривать в апелляционном порядке не вступившие в законную силу судебные акты, относятся перечисленные в части 4 данной статьи ГПК, нарушения норм процессуального права. Неправильное применение норм материального права может быть отнесено к существенному нарушению только в том случае, если в результате этого судом неправильно разрешено дело.

Такие основания по делу установлены.

Разрешая спор в части требований о взыскании задолженности, суд правильно определил и выяснил юридически значимые обстоятельства, имеющие значение для дела. Выводы суда в указанной части обоснованы на исследованных в суде доказательствах и на правильно примененных нормах материального права, оснований для отмены либо изменения решения суда в указанной части не имеется.

Истцом предъявлено требование о взыскании с ответчиков в солидарном порядке суммы задолженности, состоящее из суммы основного долга и обращения взыскания на залоговое имущество.

Суд, удовлетворяя исковые требования истца, пришел к выводу, что ответчики свои обязательства не выполнили, в связи с чем, требование истца в части взыскания суммы просроченного основного долга и обращения взыскания на залоговое имущество, подлежат удовлетворению.

Коллегия соглашается с решением суда в части взыскания задолженности и обращения взыскания на залоговое имущество, поскольку в указанной части решение суда основано на нормах материального права, законность и обоснованность которого не вызывает сомнений и наличие задолженности в виде просроченного основного долга и обращения взыскания на залоговое имущество, стороной ответчиков не оспаривается.

Вместе с тем, решение суда в части определения начальной продажной стоимости залогового имущества на объекты с 1 по 10, подлежит изменению по следующим основаниям.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 321 ГК, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если его требование не будет удовлетворено,



обратить взыскание на предмет залога в случае нарушения залогодателем обязательства, обеспеченного залогом.

Предъявляя иск об обращении взыскания на залоговые имущества, истец в качестве доказательства предоставил отчеты об оценке произведенного ТОО «Appraise Consulting Group» от 20 октября 2022 года.

Согласно указанным отчетам, рыночная стоимость:

1) объекта незавершенного строительства: гостиничный комплекс с рестораном и бассейном на кровле, находящийся по адресу: город Алматы, Медеуский р-н, южнее ул.Горная, восточнее реки Есентай, составила 23 615 842 303 тенге;

2) земельного участка, общей площадью - 1,0724 га (кадастровый номер 20-315-904-568), расположенного по адресу: город Алматы, Медеуский район, южнее ул.Горная, восточнее реки Есентай, составила 1 345 251 697 тенге;

3) комплекса зданий и сооружений, общей площадью - 4206,1 кв.м., с земельным участком площадью 1,4664 га (кадастровый номер 20-314-013-014), расположенного по адресу: город Алматы, Жетысуский р-н, ул.Бокейханова, дом 11, а, составила всего 741 193 451 тенге в том числе (стоимость строений 451 771 713 тенге, стоимость земельного участка 253 657 229 тенге, стоимость железнодорожного тупика 35 764 509 тенге);

4) земельного участка, общей площадью - 42,286 га. (кадастровый номер 03-051-156-048), расположенного по адресу Алматинская область, Талгарский район, Кендалинский с.о., уч. кв. 156, уч. 1402, составила 562 594 087 тенге;

5) недвижимого имущества общей площадью - 1370,8 кв.м., с земельным участком площадью 1,714 га (кадастровый номер 03-051-156-8047), расположенные по адресу: Алматинская область, Талгарский район, с.Алмалык, ул.Райымбек Батыра, д.1б, составила 424 366 171 тенге;

6) земельного участка, общей площадью - 0,1587 га (кадастровый номер 20-315-904-562), расположенного по адресу: город Алматы, Медеуский район, ул.Ладушкина, уч.30/1, составила 218 295 052 тенге;

7) земельного участка, общей площадью - 0,2417 га (кадастровый номер 20-315-904-579), расположенного по адресу: город Алматы, Медеуский район, ул.Оспанова, уч.140, составила 332 463 226 тенге;

8) земельного участка, общей площадью - 2,5000 га (кадастровый номер 20-051-156-061), расположенного по адресу: Алматинская область, Талгарский район, Кендалинский с.о., кв.156, уч.1630, составила 61 323 131 тенге;

9) административного здания, общей площадью 877,0 кв.м., с земельным участком общей площадью 0,0675 га (кадастровый номер 20-315-046-105),



расположенного по адресу: город Алматы, Медеуский район, ул.Латифа Хамиди, д.4А, составила 240 801 874 тенге, в том числе (стоимость строения 206 385 704 тенге, стоимость земельного участка 34 416 170 тенге);

10) земельного участка, общей площадью 0,0675 га, (кадастровый номер 20-315-904-642), находящегося по адресу город Алматы, Медеуский район, ул.Оспанова, участок 142 а, составила 27 004 821 тенге.

11) 30% доли участия в уставном капитале ТОО «Казахстанско-Германское совместное предприятие «АЗИЯ ГРУПП» принадлежащей Кулмаханову Шалбаю, составила 114 000 тенге;

12) 70% доли участия в уставном капитале ТОО «Казахстанско-Германское совместное предприятие «АЗИЯ ГРУПП» принадлежащей Кулмахановой Ляззат Шалбаевне, составила 266 000 тенге.

В соответствии с законом, отчет об оценке не имеет заранее установленной силы и оценка ее выводам дается с учетом относимости, допустимости, достоверности, со всеми собранными доказательствами в совокупности - достаточности для разрешения гражданского дела.

Судом первой инстанции, на основании ходатайства ответчиков, в целях проверки доводов истца относительно рыночной стоимости залогового имущества и обеспечения полноты, объективности и справедливости разрешения спора, 12 января 2023 года была назначена судебная товароведческая экспертиза, производство которой поручено экспертам ТОО «Независимая экспертиза и оценка строительства».

Согласно заключению экспертов ТОО «Независимая экспертиза и оценка строительства» за №7/2023 от 3 марта 2023 года, рыночная стоимость:

1) объекта незавершенного строительства: гостиничный комплекс с рестораном и бассейном на кровле, находящегося по адресу город Алматы, Медеуский р-н, южнее ул.Горная, восточнее реки Есентай составила 39 839 248 766 тенге;

2) земельного участок, общей площадью - 1,0724 га (кадастровый номер 20-315-904-568), расположенного по адресу город Алматы, Медеуский район, южнее ул.Горная, восточнее реки Есентай составила 1 172 804 961 тенге;

3) комплекса зданий и сооружений, общей площадью - 4206,1 кв.м., с земельным участком площадью 1,4664 га (кадастровый номер 20-314-013-014), расположенного по адресу город Алматы, Жетысуский р-н, ул.Бокейханова, дом 11, составила 1 540 420 358 тенге, в том числе (стоимость земельного участка 987 465 324 тенге, стоимость комплекса зданий и сооружений 552 954 734 тенге);

4) земельного участка, общей площадью - 42,286 га (кадастровый номер 03-051-156-048), расположенного по адресу Алматинская



область, Талгарский район, Кендалинский с.о., уч. кв. 156, уч. 1402, составила 877 576 005 тенге;

5) недвижимого имущества общей площадью - 1370,8 кв.м., с земельным участком площадью 1,714 га (кадастровый номер 03-051-156-8047), расположенных по адресу Алматинская область, Талгарский район, с.Алмалык, ул.Райымбек Батыра, д.16, составила 492 334 718 тенге, в том числе (стоимость земельного участка 141 104 184 тенге, недвижимого имущества 351 230 534 тенге);

6) земельного участка общей площадью 0,0675 га, кадастровый номер 20-315-904-642, находящегося по адресу город Алматы, Медеуский район, ул.Оспанова, участок 142 а, составила 80 717 344 тенге.

Сторона Истца, не согласившись с выводами вышеуказанной экспертизы, просила назначить повторную экспертизу считая, что экспертиза была проведена поверхностно, без всестороннего, полного и объективного исследования объектов экспертизы и без исследования достаточного объема материалов необходимых для дачи заключения, в нарушение требований норм статьи 92 ГПК и действующего законодательства в области судебно-экспертной деятельности и стандартов оценки стоимости недвижимого имущества.

Определением суда от 20 марта 2023 года по делу была назначена повторная судебная товароведческая экспертиза, производство которой было поручено экспертам Филиала Республиканского государственного казенного предприятия «Центр судебных экспертиз Министерство юстиции Республики Казахстан» Институт судебных экспертиз по городу Алматы», с постановкой тех же вопросов, что и предыдущей экспертизе, определение рыночной стоимости залогового имущества.

Согласно заключению экспертов №2288 Института судебных экспертиз по городу Алматы от 20 июня 2023 года рыночная стоимость:

1) объекта незавершенного строительства: гостиничный комплекс с ресторанами бассейном на кровле, с земельным участком площадью 1,0724 га, находящегося по адресу город Алматы, Медеуский р-н, южнее ул.Горная, восточнее реки Есентай, составила 22 093 421 647 тенге;

2) комплекса зданий и сооружений, общей площадью - 4206,1 кв.м., с земельным участком площадью 1,4664 га (кадастровый номер 20-314-013-014), расположенного по адресу город Алматы, Жетысуский р-н, ул.Бокейханова, дом 11, составила 1 382 825 484 тенге;

3) земельного участка, общей площадью - 42,286 га. (кадастровый номер 03-051-156-048), расположенного по адресу Алматинская область, Талгарский район, Кендалинский с.о., уч. кв. 156, уч. 1402, составила 573 152 901 тенге;



4) недвижимого имущества общей площадью - 1370,8 кв.м., с земельным участком площадью 1,714 га (кадастровый номер 03-051-156-8047), расположенного по адресу Алматинская область, Талгарский район, с.Алмалык, ул.Райымбек Батыра, д.1б, составила 443 850 569 тенге;

5) земельного участка общей площадью 0,0675 га, кадастровый номер 20-315- 904-642, находящегося по адресу город Алматы, Медеуский район, ул.Оспанова, участок 142 а, составила 29 494 125 тенге.

Данное заключение экспертизы судом была взята в основу принятого решения.

Вместе с тем, в соответствии с законом заключение экспертизы не имеет заранее установленной силы, не обладает преимуществом перед другими доказательствами. Оценка заключению экспертизы судом дается с учетом относимости, допустимости, достоверности, со всеми собранными доказательствами в совокупности - достаточности для разрешения гражданского дела.

При исследовании заключения эксперта суд принимает во внимание не только резолютивную часть заключения, но и должен исследовать описательную часть заключения. Выводы эксперта должны соответствовать описательной части экспертизы, основанной на имеющихся в материалах дела доказательствах. Несогласие с заключением эксперта должно быть мотивировано судом согласно части седьмой статьи 92 ГПК.

Данные требования закона согласуются с разъяснениями Верховного Суда Республики Казахстан изложенными в пункте 12 нормативного постановления от 11 июля 2003 года № 5 «О судебном решении».

Установлено, что судом первой инстанции при назначении повторной экспертизы были нарушены вышеуказанные нормы закона.

Суд, в нарушение требований части седьмой статьи 92 ГПК, не приводя мотивы несогласия с заключением предыдущего эксперта принял в качестве допустимого доказательства результаты заключения экспертов РГКП «Центр судебных экспертиз Министерство юстиции Республики Казахстан» Институт судебных экспертиз по городу Алматы» №2288 от 20 июня 2023 года, взял за основу решения посчитав его объективными и обоснованными.

Вместе с тем, из содержания заключения экспертов следует, что расчет стоимости исследуемых объектов был определен затратным подходом с применением метода определения физического, функционального и внешнего износа и сравнительным подходом с применением метода рыночной информации. По некоторым объектам доходный подход не применялся, в связи с отсутствием в распоряжении экспертов сведений о стоимости сдачи в аренду строений.



Кроме того, при сравнительном подходе, при котором расчет стоимости исследуемого объекта оценки, производится методом рыночной информации аналогичных объектов недвижимости, экспертом применены некорректные для сравнения аналоги, а именно, в качестве аналога взяты отдельно стоящие объекты с площадью земельных участков меньше или в два раза больше площади земельного участка оцениваемого объекта.

При этом суд первой инстанции, обращая взыскание на объект незавершенного строительства: гостиничный комплекс с рестораном и бассейном на кровле, расположенный по адресу: город Алматы, Медеуский район, южнее улица Горная, восточнее реки Есентай, начальную продажную стоимость определил в размере 21 723 143 717 тенге, исходя из заключения экспертизы Института судебных экспертиз по городу Алматы №2288 от 20 июня 2023 года, а стоимость земельного участка, на котором находится данный объект недвижимости определил в сумме 1 172 804 961 тенге, согласно заключению экспертов ТОО «Независимая экспертиза и оценка строительства» за №7/2023 от 3 марта 2023 года, которую сам же признал необоснованной при назначении повторной экспертизы.

С учетом изложенного, коллегия, принимая во внимание, что определенная экспертом рыночная стоимость вышеуказанного залогового имущества не может быть признана объективной и отражающей их реальную рыночную стоимость, в целях обеспечения полноты и справедливости разрешения спора, 19 сентября 2023 года назначила комиссионную судебно - товароведческую экспертизу, производство которой поручила экспертам Филиала РГКП «Центр судебных экспертиз Министерства юстиции Республики Казахстан» Института судебных экспертиз по городу Астана.

Согласно заключению экспертов №14577 Института судебных экспертиз по городу Астана от 27 октября 2023 года по состоянию на момент проведения исследования рыночная стоимость:

1) объекта незавершенного строительства: гостиничный комплекс с ресторанами бассейном на кровле, без учета стоимости земельного участка площадью 1,0724 га, находящегося по адресу город Алматы, Медеуский р-н, южнее ул.Горная, восточнее реки Есентай, составила 22 378 257 315 тенге;

2) земельного участка, общей площадью - 1,0724 га (кадастровый номер 20-315-904-568), расположенного по адресу город Алматы, Медеуский район, южнее улица Горная, восточнее реки Есентай, составила 1 115 727 960 тенге;

3) комплекса зданий и сооружений, общей площадью - 4206,1 кв.м., с земельным участком площадью 1,4664 га (кадастровый номер 20-314-013-



014), расположенного по адресу город Алматы, Жетысуский р-н, ул.Бокейханова, дом 11, составила 1 360 996 606 тенге;

4) недвижимого имущества общей площадью - 1370,8 кв.м., с земельным участком площадью 1,714 га (кадастровый номер 03-051-156-8047), расположенного по адресу Алматинская область, Талгарский район, с.Алмалык, ул.Райымбек Батыра, д.1б, составила 473 227 351 тенге;

5) административного здания, общей площадью 877,0 кв.м., с земельным участком общей площадью 0,0675 га (кадастровый номер 20-315-046-105), расположенного по адресу: город Алматы, Медеуский район, ул.Латифа Хамиди, д.4А, составила 241 937 312 тенге;

6) земельного участка, общей площадью - 2,5000 га (кадастровый номер 20-051-156-061), расположенного по адресу: Алматинская область, Талгарский район, Кендалинский с.о., кв.156, уч.1630, составила 74 250 000 тенге;

7) земельного участка, общей площадью - 42,286 га. (кадастровый номер 03-051-156-048), расположенного по адресу Алматинская область, Талгарский район, Кендалинский с.о., уч. кв. 156, уч. 1402, составила 615 849 202 тенге;

8) земельного участка общей площадью 0,0675 га, кадастровый номер 20-315-904-642, находящегося по адресу город Алматы, Медеуский район, ул.Оспанова, участок 142 а, составила 41 512 500 тенге.

Допрошенный в судебном заседании эксперт Арыстанбеков К.Б., относительно определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства: гостиничный комплекс с ресторанами бассейном на кровле, пояснил, что определение стоимости данного объекта производилось по классу качества «Premium». Заключение дано в пределах поставленного вопроса: Определить рыночную стоимость незавершенного гостиничного комплекса с ресторанами бассейном на кровле. Поэтому в сумму 22 378 257 315 тенге вошло только стоимость самого объекта незавершенного гостиничного комплекса. При этом стоимость внутреннего обустройства гостиничного комплекса, а именно: холлов, залов торжеств, гостиничных номеров, мебели, сантехники, освещения и оборудования, предметов интерьера, не производилось, поскольку это не входит в его компетенцию, он является экспертом отдела судебно строительной экспертизы.

Оценивая представленную экспертизу, установленные фактические обстоятельства дела, и применяя к ним нормы действующего законодательства, коллегия пришла к выводу, что указанное заключение экспертов в части определения рыночной стоимости указанных объектов является обоснованным и признается в качестве относимого, допустимого и достоверного доказательства.



Выводы данной экспертизы в указанной части отвечает требованиям норм процессуального права и действующего законодательства в области судебно-экспертной деятельности и стандартов оценки стоимости незавершенного строительства, а определенную ими стоимость данного недвижимого имущества, соответствующим его рыночной стоимости, поскольку оно отражают объективные сведения в данном вопросе.

Коллегия с целью обеспечения основ гражданского судопроизводства, принципов состязательности и равноправия сторон, гарантированные Конституцией, обеспечения критериев разумности и справедливости приняла в основу решения данное заключение экспертов Института судебных экспертиз по городу Астана за №14577 от 27 октября 2023 года, в части определения рыночной стоимости вышеуказанного залогового имущества (объекты с 1-по 8).

В связи с чем, решение суда в указанной части подлежит изменению с установлением начальной продажной стоимости объектов недвижимого имущества (с 1 по 8), по рыночной стоимости определенной данной экспертизой.

Хотя судом апелляционной инстанции по делу было назначено судебно - товароведческая экспертиза, в круг которого входит не только установление рыночной стоимости самого объекта незавершенного строительства, но и всего завершенного внутреннего обустройства гостиничного комплекса, которые оснащены встроенной мебелью, предметами интерьера, экспертами была проведена строительно-товароведческая экспертиза.

Вместе с тем, не установление стоимости внутреннего обустройства гостиничного комплекса, по мнению коллегии, не является основанием для признания заключения экспертизы необъективным, поскольку сторона ответчиков не лишена права установления стоимости внутреннего обустройства гостиничного комплекса, а именно: холлов, залов торжеств, гостиничных номеров, мебели, сантехники, освещения и оборудования, предметов интерьера и предъявления требования о возмещении ущерба.

Вместе с тем, при поведении вышеуказанной экспертизы экспертами не была определена рыночная стоимость:

- земельного участка, общей площадью - 0,1587 га (кадстровый номер 20-315-904-562), расположенного по адресу: город Алматы, Медеуский район, ул.Ладушкина, уч.30/1, с целевым назначением благоустройство и берегоукрепление территории (объект 9);

- земельного участка, общей площадью - 0,2417 га (кадстровый номер 20-315-904-579), расположенного по адресу: город Алматы, Медеуский район, ул.Оспанова, уч.140, с целевым назначением эксплуатация котельной, водохозяйственного сооружения, благоустройство и озеленение (объект 10);



- 30% доли участия в уставном капитале ТОО «Казахстанско-Германское совместное предприятие «АЗИЯ ГРУПП» принадлежащего Кулмаханову Шалбаю (объект 11);

- 70% доли участия в уставном капитале ТОО «Казахстанско-Германское совместное предприятие «АЗИЯ ГРУПП», принадлежащего Кулмахановой Ляззат Шалбаевне (объект 12);

по основаниям отсутствия в открытых источниках информации интернетресурсов сайта Krisha.kz объявлений по продаже аналогичных земельных участков с аналогичным целевым назначением и отсутствия полномочий экспертов по установлению стоимости доли участия в уставном капитале ТОО.

Однако учитывая, что спора, относительно установления начальной продажной стоимости на вышеуказанные объекты, у сторон не имеется, стоимость данных объектов была определена на основании отчета представленный стороной истца, с которым согласились ответчики, решение суда в этой части подлежит оставлению без изменения.

По мнению коллегии, обращение взыскания на вышеуказанное залоговое имущество (объекты с 9 по 12) на основании отчета об оценке произведенного ТОО «Appraise Consulting Group» от 20 октября 2022 года, не нарушает принцип равноправия сторон, не ограничивают взыскателя и должников в возможности наиболее полного восстановления прав и законных интересов, поскольку определенная судом начальная продажная стоимость является неокончательной и может быть снижена в ходе проведения торгов.

Поскольку судом первой инстанции обстоятельства спора установлены полно и объективно, однако неправильно применены нормы процессуального и материального права, коллегия считает, что решение суда подлежит изменению в части определения в части определения начальной продажной стоимости залогового имущества на объекты с 1 по 8.

В остальной части решение суда находит законным и обоснованным, подлежащим оставлению без изменения.

С учетом изложенного, коллегия находит доводы апелляционной жалобы обоснованными и подлежащим частичному удовлетворению.

Руководствуясь частью 1 статьи 423, пунктом 2) статьи 424, статьями 425, 426 Гражданского процессуального Кодекса Республики Казахстан, апелляционная судебная коллегия

ПОСТАНОВИЛА:

Решение Медеуского районного суда города Алматы от 26 июня 2023 года, изменить.



- Определить начальную продажную стоимость объекта незавершенного строительства: гостиничный комплекс с рестораном и бассейном на кровле, без учета стоимости земельного участка, расположенного по адресу город Алматы, Медеуский р-н, южнее ул.Горная, восточнее реки Есентай, в сумме 22 378 257 315 (двадцать два миллиарда триста семьдесят восемь миллион двести пятьдесят семь тысяч триста пятнадцать) тенге.

- Определить начальную продажную стоимость земельного участка, общей площадью - 1,0724 га (кадастровый номер 20-315-904-568), расположенного по адресу город Алматы, Медеуский район, южнее ул.Горная, восточнее реки Есентай, в сумме 1 115 727 960 (один миллиард сто пятнадцать миллион семьсот двадцать семь тысяч девятьсот шестьдесят) тенге.

- Определить начальную продажную стоимость комплекса зданий и сооружений, общей площадью - 4206,1 кв.м., с земельным участком площадью 1,4664 га (кадастровый номер 20-314-013-014), расположенного по адресу город Алматы, Жетысуский р-н, ул.Бокейханова, дом 11, в сумме 1 360 996 606 (один миллиард триста шестьдесят миллион девятьсот девяносто шесть тысяч шестьсот шесть) тенге;

- Определить начальную продажную стоимость недвижимого имущества общей площадью - 1370,8 кв.м., с земельным участком площадью 1,714 га (кадастровый номер 03-051-156-8047), расположенного по адресу Алматинская область, Талгарский район, с.Алмалык, ул.Райымбек Батыра, д.1б, в сумме 473 227 351 (четыре ста семьдесят три миллион двести двадцать семь тысяч триста пятьдесят один) тенге;

- Определить начальную продажную стоимость административного здания, общей площадью 877,0 кв.м., с земельным участком общей площадью 0,0675 га (кадастровый номер 20-315-046-105), расположенного по адресу: город Алматы, Медеуский район, ул.Латифа Хамиди, д.4А, в сумме 241 937 312 (двести сорок один миллион девятьсот тридцать семь тысяч триста двенадцать) тенге;

- Определить начальную продажную стоимость земельного участка, общей площадью - 2,5000 га (кадастровый номер 20-051-156-061), расположенного по адресу: Алматинская область, Талгарский район, Кендалинский с.о., кв.156, уч.1630, в сумме 74 250 000 (семьдесят четыре миллион двести пятьдесят тысяч) тенге;

- Определить начальную продажную стоимость земельного участка, общей площадью - 42,286 га. (кадастровый номер 03-051-156-048), расположенного по адресу Алматинская область, Талгарский район,



Кендалинский с.о., уч. кв. 156, уч. 1402, в сумме 615 849 202 (шестьсот пятнадцать миллион восемьсот сорок девять тысяч двести два) тенге;

- Определить начальную продажную стоимость земельного участка общей площадью 0,0675 га, кадастровый номер 20-315- 904-642, находящегося по адресу город Алматы, Медеуский район, ул.Оспанова, участок 142 а, в сумме 41 512 500 (сорок один миллион пятьсот двенадцать тысяч пятьсот) тенге.

В остальной части решение суда оставить без изменения.

Апелляционную жалобу ответчиков оставить без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его оглашения.

Стороны и другие лица, участвующие в деле вправе с соблюдением требований статей 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, судья:

Судьи:

Мерекенов Л.Т.
Абсиметова К.Д.
Кусаинова А.Н.



ПАМЯТКА

Уважаемый участник судопроизводства!

В случае несогласия с постановлением апелляционной инстанции Вы вправе обжаловать в течение 6 месяцев со дня вступления его в законную силу (статья 435 ГПК)

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 61 ГПК).

Обязательно надо приложить к ходатайству доверенность, удостоверение адвоката и письменное уведомление о защите (представительстве), документ, подтверждающий членство в палате юридических консультантов.

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: KZ24070105KSN00000000

Банк бенефициара: ГУ «Комитет казначейства Министерства финансов Республики Казахстан»

БИК: KKMFKZ2A

Код налогового органа: 6205

КБК 108126

КНП 911

