

Дело № 2-7838

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

16 августа 2012 года

г.Астана

Алматинский районный суд города Астана
в составе председательствующей: Искаковой А.М.,
при секретаре: Рахметовой Э.,
с участием истца Дусембаева Ы.А., его представителя Абдрахманова А.М.,
действующего на основании доверенности от 07 апреля 2012г., ответчика - судебного
исполнителя Иманбаева А.Б., третьего лица Мұстафа Н., её представителя Самат Е.С.,
действующего на основании доверенности от 02.04.2012 года, представителя третьего
лица АО «АФ Ипотека» - Шакуанова А.Е., действующего на основании доверенности
от 16.07.2012 года, рассмотрев в открытом судебном заседании в г. Астане
гражданское дело по иску Дусембаева Ыкласа Асембековича к частному судебному
исполнителю исполнительного округа города Астаны Иманбаеву Айдосу
Бейбитовичу о признании аукциона и договора купли-продажи недействительными,

У С Т А Н О В И Л:

Дусембаев Ы.А. обратился в суд с иском к частному судебному исполнителю
Иманбаеву А.Б. о признании аукциона от 19 марта 2012 года по реализации
двухкомнатной квартиры и договора купли-продажи квартиры от 20 марта 2012 года
недействительными, мотивируя свои требования следующим.

19 марта 2012 года ответчик произвел процедуру проведения аукциона по
продаже его единственного жилья в виде двухкомнатной квартиры, расположенной
по адресу: г.Астана, пр. Абылай хана, д.36 «а», кв.53. При этом, считает, что
реализация квартиры с аукциона была совершена с процедурными нарушениями,
которые влекут недействительность торгов. В частности, ответчиком в нарушение
требования пункта 1 статьи 79 Закона РК «Об исполнительном производстве и
статусе судебных исполнителей» (далее - Закон) не надлежащим образом было
осуществлено размещение объявления в периодическом печатном издании, а также, в
нарушение Правил реализации арестованного имущества при исполнении
исполнительных документов, утверждённых приказом и.о. министра юстиции РК от
03 марта 2010 года №308 ответчиком неверно применен шаг понижения стоимости
имущества, т.е. вместо 3% ответчиком применен шаг в 5%, чем существенно
нарушено его право и незаконно реализована квартира в пользу третьего лица
Мустафа Н. В связи с указанным, просит суд удовлетворить заявленные исковые
требования.

В судебном заседании истец и его представитель Абдрахманов А.М.
поддержали исковые требования и просили их удовлетворить.

Частный судебный исполнитель Иманбаев А.Б., в судебном заседании с предъявленным иском не согласился, считает его не обоснованным, указав, что доводы истца о том, что им нарушены п.1 ст.79 Закона не соответствуют действительности, т.к. объявление о проведении первых торгов было размещено как в газете, так и на интернет ресурсе газеты на двух языках – казахском и русском. При этом, параллельное размещение объявления на сайте данной газеты преследовало цель более широкого оповещения потенциальных участников торгов. Относительно доводов истца о том, что судебным исполнителем при проведении аукциона в нарушение Правил применен шаг понижения цены в 5%, а не в 3% как это установлено Правилами, пояснил, что судебный исполнитель при определении шага по реализации квартиры и проведении торгов руководствовался п.2 ст. 81 Закона, который гласит, что частный судебный исполнитель оглашает шаг изменения цены, который не может быть менее 1 процента от первоначальной цены имущества. В связи с чем, считает доводы истца не обоснованными и подлежащими отклонению.

Третье лицо, Мустафа Н. в судебном заседании пояснила, что о торгах ей стало известно из газеты «Из рук в руки» и решила принять участие в торгах, по результатам которых купила указанную квартиру.

Представитель третьего лица АО «АФ Ипотека» - Шакуанов А.Е. в судебном заседании указал, что аукцион, проведен судебным исполнителем в рамках возбужденного исполнительного производства, вырученные от реализации квартиры денежные средства, направлены на погашение задолженности, образовавшейся у Дусембаева Ы.А. перед акционерным обществом.

Заслушав пояснения и возражения сторон, исследовав материалы гражданского дела, дав оценку представленным доказательствам, суд приходит к следующему.

Согласно представленному в суд постановлению о возбуждении исполнительного производства от 21 ноября 2011 года вынесенного частным судебным исполнителем Иманбаевым А. возбужденно исполнительное производство о взыскании с Дусембаева Ы.Класа Асембековича в пользу АО «Ипотечная организация «Астана – финанс» сумму задолженности в размере 10 258 172 тенге.

27 ноября 2011 года ответчиком в адрес истца было направлено предложение о добровольном исполнении исполнительного документа. Указанное предложение было получено истцом 30 ноября 2011 года.

01 февраля 2012 года ответчиком в адрес истца направлено уведомление за №77 о реализации арестованного имущества-квартиры расположенной по адресу: г.Астана, пр. Абылай хана, д.36»а», кв. 53 на торгах, которые состоятся 13 февраля 2012 года. Также, согласно представленным копиям газеты «Акмолинская правда» объявление было опубликовано в периодическом печатном издании. Материалами дела также установлено, что аналогичное объявление было опубликовано в этой же газете при объявлении повторных торгов от 08 марта 2012 года.

Постановлением от 13 февраля 2012 года вынесенного частным судебным исполнителем назначенные на 13 февраля 2012 года торги признаны

несостоявшимися, и предложено взыскателю - АО «Ипотечная организация «Астана-финанс» оставить имущество должника за собой по цене, сниженной на 20 процентов от первоначальной оценке.

Письмом от 22 февраля 2012 года взыскатель отказался от принятия имущества должника - истца по заниженной стоимости, в связи с чем, указанное имущество было выставлено на повторные торги.

Протоколом от 19 марта 2012 года квартира, принадлежащая истцу, была выставлена на продажу в принудительном порядке с аукциона по стартовой стоимости 9 430 114 тенге с шагом изменения стоимости 5 процентов и реализована Мустафа Н.С. за 7 072 586 тенге, о чем составлен договор купли-продажи от 20 марта 2012 года.

В соответствии с пунктом 1 статьи 6 Закона, исполнительное производство осуществляется в соответствии с нормами, действующими во время совершения исполнительных действий.

При возникших правоотношениях сторон вопросы реализации арестованного имущества, регулируются нормами Закона, а в случаях неурегулированных Законом правилами, утвержденными уполномоченным органом. К таким правилам относятся Правила реализации арестованного имущества при исполнении исполнительных документов, утвержденных приказом и. о. Министра юстиции Республики Казахстан от 03 ноября 2010 года № 308.

На основании изложенного, суд приходит к выводу, что заявленные исковые требования истца подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В силу ст. 65 ГПК каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которых основаны её требования и возражения.

Как установлено в ходе судебного заседания ответчик при реализации арестованного имущества в рамках исполнения исполнительного производства провел 19 февраля 2012 года аукцион по продаже имущества (квартиры) принадлежащей на праве собственности Дусембаеву Ы.А.

Согласно протоколу проведения аукциона от 19 марта 2012 года стартовая стоимость имущества определена в размере 9 430 114 тенге. Также аукционистом (ответчиком) определен шаг изменения стоимости - 5% (пять процентов).

Согласно пункту 2 статьи 85 Закона, цена установленная для повторного аукциона, понижается с объявленным шагом до момента, когда один из участников согласится купить имущество по объявленной цене, которая не должна быть ниже пятидесяти процентов первоначальной оценки стоимости имущества, выставленного на аукцион.

Законом не определен максимальный размер объявленного шага. В соответствии с пунктом 5 статьи 74 Закона, вопросы реализации арестованного имущества, не урегулированные настоящим Законом, определяются правилами, утвержденными уполномоченным органом. К указанным в данной статье правилам

следует отнести Правила, утвержденные приказом и.о. Министра юстиции Республики Казахстан от 03 ноября 2010 года № 308.

Доводы ответчика о том, что положения утвержденных Правил при реализации имущества истца противоречат требованиям ст.81 Закона не находят своего подтверждения и не соответствуют нормам действующего законодательства.

Согласно пункту 29 Правилам, при проведении повторных торгов единый шаг понижения стоимости составляет три процента от его первоначальной стоимости. Следовательно, частный судебный исполнитель должен был при реализации арестованного имущества истца помимо норм Закона руководствоваться указанными Правилам. Также следует отметить, что статья 81 Закона указывает на минимальный шаг, принимаемый судебными исполнителями при реализации имущества на общих основаниях. Однако же при проведении повторных торгов следует руководствоваться дополнительно и статьей 85 Закона, и указанными Правилам. При этом, Правила определяют максимальные пределы шага, установленные в целях защиты интересов, как взыскателей, так и должников по исполнительному производству и не вступают в противоречие с требованием о минимальном шаге при торгах, установленных ст. 81 Закона.

При этом суд принимает во внимание доводы ответчика о том, что объявление о проведении торгов было размещено в соответствии с нормами статей Закона и подтверждается в суде представленными доказательствами: газета «Акмолинская правда» № 13 от 02 февраля 2012 г. и №22 от 08 марта 2012 года.

В части требований истца о признании договора купли-продажи квартиры от 20 марта 2012 года в пользу Мустафа Назерке Саматкызы недействительным, суд считает, что, учитывая допущенные нарушения норм действующего законодательства при проведении аукциона от 19 марта 2012 года, данное требование также подлежит удовлетворению.

В соответствии со статьей 158 ГК, недействительна сделка, содержание которой не соответствует требованиям законодательства, а также совершена с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности.

Учитывая то, что оспариваемая сделка заключена на основании протокола о проведении аукциона от 19 марта 2012 года, который в свою очередь, проведен с нарушениями норм действующего закона, указанная сделка, подлежит признанию недействительной.

Согласно ст. 110 ГПК РК стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает с другой стороны все понесенные стороной судебные расходы, хотя бы эта сторона и была освобождена от её уплаты.

Поскольку иск подлежит удовлетворению, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате государственной пошлины в сумме 1 618 тенге.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст.ст. 16, 110, 217-221 ГПК, суд

Р Е Ш И Л:

Иск Дусембаева Ыкласа Асембековича к частному судебному исполнителю исполнительного округа города Астаны Иманбаеву Айдосу Бейбитовичу о признании аукциона по реализации квартиры и договора купли-продажи квартиры недействительными удовлетворить.

Признать аукцион, проведенный частым судебным исполнителем Иманбаевым Айдосом Бейбитовичем 19 марта 2012 года, по реализации двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: г.Астана, пр. Абылай хана, д.36 «а», кв.53, и договор купли-продажи двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: г.Астана, пр. Абылай хана, д.36 «а», кв.53 от 20 марта 2012 года, заключенный между частным судебным исполнителем исполнительного округа г.Астаны Иманбаевым Айдосом Бейбитовичем и Мұстафа Назерке Саматкызы недействительными.

Взыскать с частного судебного исполнителя исполнительного округа г.Астаны Иманбаева Айдоса Бейбитовича в пользу Дусембаева Ыкласа Асембековича расходы по уплате государственной пошлины в размере 1 618 (одной тысячи шестисот восемнадцати) тенге.

Решение может быть обжаловано или опротестовано в апелляционном порядке в течение пятнадцати дней в суд г. Астаны через Алматинский районный суд г. Астана.

Судья:

А.М. Искакова

Копия верна

Судья:

А.М.Искакова

СПРАВКА:

решение не вступило в законную силу __16 августа 2012 __ года

Судья:

А.М. Искакова

СПРАВКА:

решение вступило в законную силу _____

Судья:

А.М. Искакова