КОПИЯ/КӨШІРМЕ

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

19 ноября 2025 года дело № 7142-24-00-2/25287 город Астана

Межрайонный суд по гражданским делам города Астаны в составе:
председательствующего судьи Кумаровой М.Т.,
при секретаре судебного заседания Нуазовой Ж.Т.,
рассмотрел в открытом судебном заседании посредством мобильной видеоконференцсвязи электронное гражданское дело по иску:

ИСТЕЦ:
Акционерное общество «БанкЦентрКредит»

ОТВЕТЧИК:
Нурбаева Нуршида Михатовна

ТРЕБОВАНИЕ ИСТЦА:
1. О взыскании долга
2. Об обращении взыскания на залоговое имущество

В СУДЕ УЧАСТВОВАЛИ:
Представитель истца – Мухамеджанов Б.

ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:

08 августа 2024 года между АО «БанкЦентрКредит» (далее – Банк) и ответчиком заключен Договор банковского займа (далее – Договор) на сумму 7 663 121 тенге сроком на 84 месяцев на приобретение жилого недвижимого имущества.

В качестве обеспечения исполнения обязательств по Договору в залог Банку предоставлена двухкомнатная квартира, расположенная по адресу город Астана, район Байконыр, жилой массив Өндіріс, улица Ақбидай, дом 11, квартира 25.

Собственником указанного имущества является Нурбаева Нуршида Михатовна.

Меры по досудебному урегулированию спора, путем направления уведомления с требованием о погашении задолженности, не дали положительных результатов.

КОПИЯ/КӨШІРМЕ

По состоянию на 10 сентября 2025 года задолженность ответчика перед Банком составляет 8 387 894,97 тенге.

В иске Банк просит взыскать досрочно всю сумму по договору в общей сумме 8 387 894,97 тенге, а также обратить взыскание на заложенное недвижимое имущество по начальной продажной стоимости 15 005 829 тенге, указывая, что обязательства по возврату займа ответчик не исполнил надлежащим образом.

Отзыв от ответчика в суд не поступил.

Судом приняты меры по урегулированию спора путем заключения соглашения о медиации, в последующем стороны к взаимному соглашению не пришли.

В судебном заседании представитель истца просил требования удовлетворить в полном объеме, основываясь на доводы, приведенные в иске.

Ответчик на судебное заседание не явилась, о причинах неявки суду не сообщала.

Судом определено рассмотреть дело в отсутствии сторон, в силу части 4 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан (далее – ГПК).

МОТИВИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ:

По требованию №1

В силу требований статьи 722 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее – ГК), заемщик обязан возвратить предмет займа в порядке и сроки, предусмотренные договором.

Если договором предусмотрено возвращение предмета займа по частям (в рассрочку), то при нарушении заемщиком срока, установленного для возврата очередной части предмета займа, заимодатель вправе потребовать досрочного возврата всей оставшейся части предмета займа вместе с причитающимся вознаграждением (пункт 3 статьи 722 ГК).

Под нарушением обязательства, в соответствии с пунктом 1 статьи 349 ГК, понимается его неисполнение либо исполнение ненадлежащим образом (несвоевременно, с нарушением условий, определенных содержанием обязательства).

В соответствии со статьей 272 ГК, если обязательство предусматривает день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство в силу пункта 1 статьи 277 ГК, подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

Согласно пункту 4 статьи 722 ГК если договором предусмотрена выплата вознаграждения по займу в сроки, опережающие сроки возврата самого предмета займа, то при нарушении срока, установленного для выплаты вознаграждения, заимодатель вправе потребовать от заемщика досрочного возврата предмета займа вместе с причитающимся вознаграждением, а также удовлетворить свои требования путем обращения взыскания на заложенное имущество (подпункт 4) пункта 2 статьи 321 ГК).

Документ подписан: Кумарова М. Т., 24.11.2025

Дата вступления в законную силу: 24.12.2025, судья Кумарова М. Т., 05.01.2026

КОПИЯ/КӨШІРМЕ

Судом установлено, что 08 августа 2024 года между истцом и ответчиком заключен договор займа, согласно которому, Банком предоставлена сумма займа в размере 7 663 121 тенге сроком на 84 месяцев на приобретение жилья.

Ответчик приняла на себя обязательство возвратить заем и уплачивать вознаграждение ежемесячными платежами согласно графику.

В целях обеспечения договорых обязательств по полученному в банке займу ответчик передала в залог принадлежащую ей квартиру, приобретенную за счет кредита.

Ответчик не исполнила условия договора займа надлежащим образом, меры к погашению задолженности, не предпринимались.

Вышеизложенное свидетельствует о пассивной позиции ответчика и об отсутствии заинтересованности в сохранении заложенного имущества.

Банк предпринял меры для досудебного урегулирования спора.

Так, в соответствии со статьей 36 Закона Республики Казахстан «О банках и банковской деятельности» (далее – Закон), банк не позднее двадцати дней направил в адрес ответчика уведомление с указанием размера просроченной задолженности и необходимости внесения платежей.

Однако данное уведомление осталось без ответа.

В последующем направлено уведомление о досрочном возврате предмета займа с вознаграждением.

В связи с неисполнением требования Банком был объявлен дефолт.

Согласно расчету истца, за ответчиком имеется задолженность по состоянию на 10 сентября 2025 2025 года в общей сумме 8 387 894,97 тенге, из которых: просроченный основной долг 7 541 989,28 тенге, просроченное вознаграждение 811 288,12 тенге, пеня 16 617,57 тенге, дебиторская задолженность 18 000 тенге.

Расчет задолженности составлен правильно и его достоверность у суда сомнений не вызывает.

Оснований для уменьшения неустойки не установлены, поскольку количество дней на просрочке составляет 275 дней.

Доказательств, повлекшее нарушение обязательств, не представлено.

При таких обстоятельствах, требования истца о взыскании задолженности подлежат удовлетворению.

По требованию № 2

Согласно статье 299 ГК, залогом признается такой способ обеспечения исполнения обязательств, 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).

В силу пункта 1 статьи 317 ГК, неисполнение или ненадлежащее исполнение должником обеспеченного залогом обязательства, за которое он отвечает, является основанием для обращения взыскания на заложенное имущество.

Документ подписан: Кумарова М. Т., 24.11.2025

Дата вступления в законную силу: 24.12.2025, судья Кумарова М. Т., 05.01.2026

КОПИЯ/КӨШІРМЕ

В соответствии пункту 1 статьи 318 ГК, удовлетворение требования залогодержателя из стоимости заложенного имущества производится, если иное не установлено ГК и иными законодательными актами или договором, в судебном порядке.

Право Банка на судебную реализацию залога (ипотеки) закреплено также в статьях 20, 21 Закона Республики Казахстан «Об ипотеке недвижимого имущества» (далее – Закон). В соответствии со статьей 20 Закона, в случае неисполнения должником основного обязательства залогодержатель вправе удовлетворить свои требования путем, в том числе реализации ипотеки в судебном порядке. В соответствии с пунктом 1 статьи 21 Закона реализация ипотеки в судебном порядке производится в соответствии с решением суда по иску залогодержателя.

Право займодателя на обращение взыскания на предмет залога, если его требование не будет удовлетворено, закреплены в пункте 2 статьи 321 ГК, согласно которой при нарушении залогодателем (заемщиком) обязательства, обеспеченного залогом залогодержатель (займодатель) вправе обратить взыскание на предмет залога.

В соответствии с пунктом 22 Нормативного постановления «О судебной практике рассмотрения гражданских дел по спорам, вытекающим из договоров банковского займа» от 25 ноября 2016 года № 7 если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества, может быть отказано в обращении взыскания на залоговое имущество.

В соответствии с частью 2 статьи 317 ГК, 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.

Таких обстоятельств, при наличии которых суд может отказать в удовлетворении требования об обращении взыскания на заложенное имущество, не установлено.

Согласно оценке №0404/25-БЦК от 16 июля 2025 года рыночная стоимость залогового имущества составляет 15 005 829 тенге.

На момент рассмотрения дела заемщик имеет задолженность на общую сумму 8 387 895 тенге.

Таким образом, сумма неисполненного обязательства ответчика перед истцом превышает пятнадцати процентов от стоимости заложенного имущества.

Документ подписан: Кумарова М. Т., 24.11.2025

Дата вступления в законную силу: 24.12.2025, судья Кумарова М. Т., 05.01.2026

КОПИЯ/КӨШІРМЕ

Суд считает, что залогодержатель в лице банка вправе требовать обращение взыскания на предмет залога, исходя из требований пункта 21 Нормативного постановления.

При установленных обстоятельствах, иск об обращении взыскания на залоговое имущество, предъявленные к собственнику подлежат удовлетворению.

При этом, суд определяет начальную продажную цену залогового имущества согласно оценке №0404/25-БЦК от 16 июля 2025 года в размере 15 005 829 тенге.

Судебные расходы распределены в соответствии со статьей 109 ГПК, в пользу истца с ответчика подлежит взысканию судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 253 603 тенге.

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ:

Руководствуясь статьями 223-226 ГПК, суд

РЕШИЛ:

Иск Акционерного общества «Банк ЦентрКредит» к Нурбаевой Нуршиде Михатовне о взыскании задолженности и обращении взыскания на залоговое имущество – удовлетворить.

Взыскать с Нурбаевой Нуршиды Михатовны в пользу Акционерного общества «Банк ЦентрКредит» сумму задолженности в размере 8 387 895 (восемь миллионов триста восемьдесят семь тысяч восемьсот девяносто четыре) тенге, судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 253 603 (двести пятьдесят три тысячи шестьсот три) тенге.

Обратить взыскание на заложенное имущество в виде двухкомнатной квартиры, площадью 57,5 кв.м, расположенной по адресу город Астана, район Байконыр, жилой массив Өндіріс, улица Ақбидай, дом 11, квартира 25, с установлением стоимости реализации в сумме 15 005 829 (пятнадцать миллионов пять тысяч восемьсот двадцать девять) тенге.

На решение суда может быть подана апелляционная жалоба, и (или) принесено апелляционное ходатайство прокурором с соблюдением требований статей 403, 404 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан в апелляционном порядке в Суд города Астаны через Межрайонный суд по гражданским делам города Астаны 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 **Кумарова М.Т.**

Документ подписан: Кумарова М. Т., 24.11.2025

Дата вступления в законную силу: 24.12.2025, судья Кумарова М. Т., 05.01.2026

КОПИЯ/КӨШІРМЕ



Документ подписан: Кумарова М. Т., 24.11.2025

Дата вступления в законную силу: 24.12.2025, судья Кумарова М. Т., 05.01.2026

7142-25-3-1/25996