Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

18 сентября 2025 года дело №2-3096/25 город Тараз

Таразский городской суд Жамбылской области в составе:
председательствующего судьи Удербаевой Н.Б.,
при секретаре судебного заседания Ускеновой Ш.,
рассмотрел в ходе судебного заседания гражданское дело по иску:

ИСТЕЦ:
Акционерное общество «Народный банк Казахстана»

ОТВЕТЧИК:
Иманалиева Мадина Алшимбаевна
Митанов Мадияр Муратулы

ТРЕБОВАНИЯ ИСТЦА:
1. о взыскании задолженности
2. об обращении взыскания на залоговое имущество

В СУДЕ УЧАСТВОВАЛИ:
представитель истца Джанкулев М.
ответчик Иманалиева М.А.
ответчик Митанов М.М.

ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:

Между дочерним банком акционерное общество (далее – ДБ АО) «Сбербанк России» и Иманалиевой М.А. (далее - Заемщик) заключен договор банковского займа №20-138668-14 от 28 декабря 2020 года, на основании которого заемщиком получен заем в размере 20 000 000 тенге, сроком на 120 месяцев, со ставкой вознаграждения 18,99% годовых, целевое назначение - (по займам физических лиц, обеспеченных ипотекой недвижимого имущества) (далее - Договор займа).

Между дочерним банком акционерное общество (далее – ДБ АО) «Сбербанк России» и Иманалиевой М.А. (далее - Заемщик) заключен договор банковского займа №21-091917-14 от 2 июня 2021 года, на основании которого заемщиком получен заем в размере 20 000 000 тенге, сроком на 120 месяцев, со ставкой вознаграждения 18,99% годовых,

«ҚАЗАҚСТАН ХАЛЫҚ БАНКІ» АҚ
ЖАМБЫЛ ОБЛЫСТЫҚ ФИЛИАЛЫ
КІРІС / ВХ. № 3789
КҮНІ / ДАТА 10.12.2025
ПАРАҚ САНЫ / КОЛ-ВО ЛИСТОВ 1+2=3
АО «НАРОДНЫЙ БАНК КАЗАХСТАНА»
ЖАМБЫЛСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ
КІРІС / ВХОД

целевое назначение - (по займам физических лиц, обеспеченных ипотекой недвижимого имущества) (далее - Договор займа).

В обеспечение исполнения обязательств по Договору займа Заемщиком на основании договора залога №20-138668-14-ДЗ-001 от 28 декабря 2020 года и дополнительного соглашения №1,2 к нему от 04 мая 2021 года и 02 июня 2021 года (далее - Договор залога) ответчиком в залог предоставлен двухэтажный жилой дом по адресу: Жамбылская область, город Тараз, массив Бурыл, улица М.Жузбаева, дом 7, по Договору займа Заемщиком на основании договора залога №21-091917-14-ДЗ-001 от 2 июня 2021 года (далее - Договор залога) ответчиком в залог предоставлен жилой дом с пристройками по адресу: Жамбылская область, Байзакский район, Ботамойнакский сельский округ, село Ботамойнак, улица Мамбет, дом 59, а так же по Договору займа Заемщиком на основании договора залога №21-091917-14-ДЗ-002 от 2 июня 2021 года (далее - Договор залога) ответчиком в залог предоставлен молочный цех с пристройками по адресу: Жамбылская область, Байзакский район, Ботамойнакский сельский округ, село Ботамойнак, улица Мамбет, дом 59А.

Согласно Договора о переуступке прав (требований) №499 от 13 апреля 2022 года, заключенному между ДБ АО «Сбербанк» и АО «Народный банк Казахстана», ДБ АО «Сбербанк» передал право требования в АО «Народный банк Казахстана».

Истец обратился в суд, мотивируя тем, что договорные обязательства по своевременному возврату суммы займа и уплате вознаграждения по нему Заемщиком исполнялись ненадлежащим образом, в связи с чем, образовалась задолженность в размере 38 139 770 тенге.

Претензии истца оставлены ответчиками без удовлетворения.

В связи с чем, истец просит суд взыскать с ответчика Иманалиевой М.А. в свою пользу сумму задолженности в размере 18 423 219 тенге, 29 тиын. Взыскать в солидарном порядке с Иманалиевой М.А. и Митанова М.М. в свою пользу сумму задолженности в размере 19 716 550 тенге 42 тиын возместить судебные расходы по уплате государственной пошлины в сумме 1 150 091 тенге и обратить взыскание на спорный двухэтажный жилой дом, установив стартовую цену реализации на торгах – 74 334 000 тенге, на спорный жилой дом установив стартовую цену реализации на торгах – 26 513 000 тенге, и молочный цех установив стартовую цену реализации на торгах – 29 936 000 тенге.

Отзыв ответчиками не представлен.

В судебном заседании представитель истца поддержал исковые требования и просил удовлетворить их в полном объеме.

Ответчик Иманалиева М.А. просила в удовлетворении иска в части обращения взыскание жилого дома расположенного по адресу: Жамбылская область, город Тараз, массив Бурыл, улица М.Жузбаева, дом

Документ подписан Удербаева Н. Б., 25.09.2025
Дата вступления в законную силу: 26.11.2025, судья Удербаева Н. Б., 09.12.2025
110-25-3-1/4394

7, отказать, объяснив, что данный жилой дом является единственным жильем. В настоящее время она предпринимает все меры для реализации жилого дома с пристройками по адресу: Жамбылская область, Байзакский район, Ботамойнакский сельский округ, село Ботамойнак, улица Мамбет, дом 59, и молочного цеха для погошения займа. В остальной части исковые требования признал в полном объеме.

Ответчик Митанов М.М. исковые требования признал в полном объеме, и не возражал в удовлетворении иска.

МОТИВИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ:

По требованию №1.

В соответствии со статьей 272 Гражданского Кодекса Республики Казахстан (далее - ГК) обязательство должно исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями законодательства.

Согласно статье 722 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.

Ненадлежащее исполнение ответчиком обязательств по Договору займа, наличие задолженности в заявленном размере установлено материалами дела и не оспаривалось ответчиками в судебном заседании.

Учитывая выводы суда и требования законодательства, суд считает требование истца о взыскании с ответчика Иманалиевой Мадины Алшимбаевны долг в сумме 18 423 219 тенге, 29 тиын, а так же в солидарном порядке с Иманалиевой Мадины Алшимбаевны, и Митанова Мадияра Муратулы долг в сумме 19 716 550 тенге 42, подлежащим удовлетворению.

По требованию №2.

В силу статьи 317 ГК в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства, за которое он отвечает, для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) взыскание может быть обращено на заложенное имущество.

В обращении взыскания на заложенное имущество может быть отказано при одновременном наличии следующих условий: 1) сумма неисполненного обязательства (без учета неустойки (штрафа, пени)

Документ подписан Удербаева Н. Б., 26.09.2025

Дата вступления в законную силу 26.11.2025 судья Удербаева Н. Б., 09.12.2025

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.

Согласно пунктам 3.1.3. статьи 3 договоров залога при неисполнении или ненадлежащем исполнении залогодателем обязательств залогодержатель вправе обратить взыскание на предмет залога во внесудебном или судебном порядке по своему усмотрению.

В данном случае, стоимость заложенного имущества определена сторонами, следовательно сумма задолженности (без учета штрафов) должна составлять менее 10%, однако задолженность ответчика (без учета штрафов) составляет 38 139 770 тенге, количество дней просрочки - более года.

В соответствии с пунктом 1 статьи 318 ГК, подпунктом 4) пункта 2 статьи 321 ГК, удовлетворение требования залогодержателя из стоимости заложенного имущества производится в судебном порядке, если иное не установлено этим же Кодексом и иными законодательными актами или договором.

Одним из оснований для обращения взыскания на заложенное имущество является нарушение залогодателем обязательства, обеспеченного залогом (статьи 317, 720, 722 ГК, статья 20 Закона Республики Казахстан от 23 декабря 1995 года «Об ипотеке недвижимого имущества»).

Согласно статьям 20, 21 Закона РК «Об ипотеке недвижимого имущества» в случае неисполнения должником основного обязательства залогодержатель вправе удовлетворить свои требования путем реализации ипотеки в судебном порядке. Реализация ипотеки в судебном порядке производится в соответствии с решением суда по иску залогодержателя. При этом, принимая решение об обращении взыскания на недвижимое имущество, суд должен определить и указать в решении начальную продажную цену заложенного недвижимого имущества при его реализации.

Статьей 6 Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» предусмотрено, что при необходимости реализации залогового имущества должна быть проведена его оценка.

Согласно отчету №98/TRZ об оценке рыночной стоимости недвижимости от 07 апреля 2025 года, составленному оценщиком (ТОО «Центр независимой оценки Факт»), рыночная стоимость двухэтажного жилого дома по адресу: Жамбылская область, город Тараз, массив Бурыл, улица М.Жузбаева, дом 7, составляет – 74 334 000 тенге, а так же согласно отчету №98/TRZ-2 об оценке рыночной стоимости движимого имущества

Документ подписан Удербаева Н. Б., 26.09.2025
Дата вступления в законную силу 26.11.2025 Судья Удербаева Н. Б., 09.12.2025
3110-25-3-1/4994

от 07 апреля 2025 года, составленному (ТОО «Центр независимой оценки Факт»), рыночная стоимость жилого дома с пристройками по адресу: Жамбылская область, Байзакский район, Ботамойнакский сельский округ, село Ботамойнак, улица Мамбет, дом 59, составляет – 26 513 000 тенге, отчет №98/TRZ-1 об оценке рыночной стоимости движимого имущества от 07 апреля 2025 года, составленному оценщиком (ТОО «Центр независимой оценки Факт»), рыночная стоимость молочного цеха с пристройками по адресу: Жамбылская область, Байзакский район, Ботамойнакский сельский округ, село Ботамойнак, улица Мамбет, дом 59А, составляет – 29 936 000 тенге.

При таких обстоятельствах, суд считает, что требование истца об обращении взыскания на залоговое имущество подлежит удовлетворению в части жилого дома расположеного по адресу: Жамбылская область, Байзакский район, Ботамойнакский сельский округ, село Ботамойнак, улица Мамбет, дом №59, с начальной продажной стоимостью 26 513 000 тенге, а так же в виде – молочного цеха расположеного по адресу: Жамбылская область, Байзакский район, Ботамойнакский сельский округ, село Ботамойнак, улица Мамбет, дом №59 «А», с начальной продажной стоимостью 29 936 000 тенге.

Согласно части 1 статьи 317 ГК взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства, за которое он отвечает.

Из смысла данной нормы следует, что взыскание на заложенное имущество может быть обращено в случае невозможности исполнения должником своих обязательств.

В данном случае, суд принимает во внимание, что спорный жилой дом расположенный по адресу: Жамбылская область, город Тараз, массив Бурыл, улица М.Жузбаева, дом 7, является единственным жильем для ответчика и его семьи.

В случае неисполнения ответчиком решения суда в части взысканных сумм, истец вправе требовать обращения взыскания на заложенное имущество.

С учетом вышеизложенного, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении требования в части обращение взыскание на заложенное имущества двухэтажного жилого дома.

Согласно требованиям статьи 109 ГПК суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы пропорционально удовлетворенной части иска. В этой связи, с ответчиков в пользу истца следует взыскать расходы по оплате государственной пошлины в сумме 1 150 091 тенге.

Документ подписан Удербаева Н. Б., 26.09.2025

Дата вступления в законную силу 26.11.2025. Судья Удербаева Н. Б. 09.12.2025

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ:

Руководствуясь статьями 223-226 ГПК, **суд**

Р Е Ш И Л:

Иск акционерного общества «Народный банк Казахстана» к Иманалиевой Мадине Алшимбаевне, Митанову Мадияру Муратулы о взыскании суммы задолженности с обращением взыскания на залоговое имущество – удовлетворить частично.

Взыскать с Иманалиевой Мадины Алшимбаевны в пользу акционерного общества «Народный банк Казахстана» долг в сумме 18 423 219 (восемнадцать миллионов четыреста двадцать три тысячи двести девятьнадцать) тенге, 29 тиын.

Взыскать в солидарном порядке с Иманалиевой Мадины Алшимбаевны, и Митанова Мадияра Муратулы в пользу акционерного общества «Народный банк Казахстана» долг в сумме 19 716 550 (девятнадцать миллионов семьсот шестнадцать тысяч пятьсот пятьдесят) тенге, 42 тиын.

Обратить взыскание на заложенное имущества, предоставленное Иманалиевой Мадиной Алшимбаевной в залог акционерного общества «Народный банк Казахстана» на основании договора золога №21-091917-14-ДЗ-001 от 02 июня 2021 года в виде –жилого дома расположеного по адресу: Жамбылская область, Байзакский район, Ботамойнакский сельский округ, село Ботамойнак, улица Мамбет, дом №59, с начальной продажной стоимостью 26 513 000 (двадцать шесть миллионов пятьсот тринадцать тысяч) тенге.

Обратить взыскание на заложенное имущества, предоставленное Иманалиевой Мадиной Алшимбаевной в залог АО «Народный банк Казахстана» на основании договора золога №21-091917-14-ДЗ-002 от 02 июня 2021 года в виде – молочного цеха расположеного по адресу: Жамбылская область, Байзакский район, Ботамойнакский сельский округ, село Ботамойнак, улица Мамбет, дом №59 «А», с начальной продажной стоимостью 29 936 000 (двадцать девять миллионов девятьсот тридцать шесть тысяч) тенге.

Взыскать в солидарном порядке с Иманалиевой Мадины Алшимбаевны, Митанова Мадияра Муратулы в пользу акционерного общества «Народный банк Казахстана» судебные расходы в размере 1 150 091 (один миллион сто пятьдесят тысяч девяноста один) тенге 1 тиын.

В удовлетворении остальной части иска - отказать.

На решение суда может быть подана апелляционная жал[illegible]а сторонами, и (или) принесено апелляционное ходатайство прокуро[illegible]м в

Документ подписан Удербаева Н Б., 26.09.2025

Дата вступления в законную силу 26.11.2025, судья Удербаева Н Б., 09.12.2025

апелляционном порядке в Жамбылский областной суд через Таразский городской суд, 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 Удербаева Н.Б.

Решение в окончательной форме изготовлено «25» сентября 2025 года.

Документ подписан Удербаева Н. Б., 26.09.2025

Дата вступления в законную силу 26.11.2025. Судья Удербаева Н. Б., 09.12.2025

3110-25-3-1/4994