Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

11 ноября 2025 года № 7142-25-00-2/22123 город Астана

Межрайонный суд по гражданским делам города Астаны в составе:
председательствующего судьи Аяпбергеновой А.Д.,
при секретаре судебного заседания Тұрғынбек А.,
рассмотрел в открытом судебном заседании посредством мессенджера «WhatsApp», в электронном формате гражданское дело по иску:

ИСТЕЦ:
Акционерное общество «Фридом Банк Казахстана»

ОТВЕТЧИК:
Жаныбекова Айнура Жаныбекқызы

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

В СУДЕ УЧАСТВОВАЛИ:
представитель истца Кульмагамбетова Ж.Т.,
ответчик Жаныбекова А.Ж. и ее представитель Билахан Қ.А.,

ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:

28 октября 2022 года между Акционерным обществом «Фридом Банк Казахстана» (далее - Банк) и Жаныбековой А.Ж. заключен № GI22-300000-651069 договор займа в сумме 19 646 000 тенге, на срок 300 месяцев, на приобретение жилой недвижимости (далее – Договор займа).

В обеспечение надлежащего исполнения обязательств по договору займа, на основании договора залога № GI22-300000-651069 от 28 октября 2022 года в залог банк Жаныбековой А.Ж. передано недвижимое имущество - квартира, площадью 51,3 кв.м., расположенная по адресу город Астана, район Есиль, улица Шыңғыс Айтматова, дом 34/1, квартира 200.

Согласно отчету об оценке недвижимого имущества №2025-SP-817 от 1 августа 2025 года рыночная стоимость квартиры составляет 24 876 499 тенге.

Однако Жаныбековой А.Ж. нарушены обязательства перед Банком по вышеуказанному договору займа в части своевременного погашения платежей по предоставленному займу и уплаты вознаграждения за пользование займом.

По состоянию на 27 августа 2025 года сумма задолженности по договору займа перед Банком составляет 19 489 117,5 тенге, в том числе: просроченный основной долг - 18 882 116,54 тенге, просроченное вознаграждение – 538 847,87 тенге; пеня - 53 152,64 тенге, дебиторская задолженность - 15 000 тенге.

В целях внесудебного урегулирования спора Банком в адрес ответчика направлено требование о погашении задолженности, однако погашение не произведено.

Истец обратился в суд с иском о взыскании задолженности по договору займа и обращении взыскания на залоговое имущество. Истец обосновывает свои требования тем, что по состоянию на дату обращения в суд сумма задолженности ответчика по договору займа составляет 19 489 117,5 тенге. В связи с ненадлежащим исполнением ответчиком своих обязательств по своевременной уплате платежей в адрес ответчика направлялись уведомления о необходимости досрочного исполнения обязательств по договору займа. Однако указанные уведомления остались без исполнения.

В судебном заседании представитель истца Кульмагамбетова Ж.Т., поддержав требования иска, просила удовлетворить в полном объеме.

Ответчик Жаныбекова А.Ж. и ее представитель Билахан К.А. в судебном заседании пояснили, что наличие задолженности перед банком ответчик признает, от обязательств не отказывается и намерена погашать задолженность по мере финансовой возможности. Также указали, что в настоящее время ответчик не имеет возможности полностью погасить задолженность. В связи с этим просили отказать в удовлетворении требований истца, ссылаясь на то, что спорная квартира является единственным жильем.

МОТИВИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ:

По требованию № 1

Согласно статье 727 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее – ГК), по договору банковского займа займодатель обязуется передать взаймы деньги заемщику на условиях платности, срочности, возвратности.

К договору банковского займа применяются правила, касающиеся договора займа, с особенностями, предусмотренными статьей 728 настоящего Кодекса.

В силу пункта 1 и пункту 3 статьи 722 ГК, заемщик обязан возвратить предмет займа в порядке и сроки, предусмотренные договором.

Документ подписан: Аятбергенова А. Д., 14.11.2025

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

Положениями статьи 718 ГК предусмотрено, что за пользование предметом займа заемщик выплачивает вознаграждение заимодателю в размерах, определенных договором. Порядок и сроки выплаты вознаграждения устанавливаются договором займа. Если заемщик не возвращает в срок предмет займа, вознаграждение выплачивается за весь период пользования предметом займа.

Установлено, что свои обязательства по договору займа Банк исполнил полностью, предоставив ответчику заем в сумме, оговоренной договором, а заемщик, согласно графику погашения обязался осуществлять возврат основного долга и уплату вознаграждения, что исполнено в полном объёме не было.

В соответствии со статьей 272 ГК обязательство должно исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями законодательства, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В силу статьи 293 ГК, неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законодательством или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

Банком в адрес ответчика направлялись уведомления о наличии задолженности и необходимости исполнения обязательств по договору займа.

Однако данные уведомления ответчиком оставлены без ответа и не исполнены, что свидетельствует об игнорировании требований кредитора.

Ответчик, не осуществляла платежи по договору займа, чем нарушила условия договора и не предприняла достаточных мер по исполнению обязательств.

Таким образом, доводы ответчика не подтверждены допустимыми и достаточными доказательствами, что свидетельствует об отсутствии правовых оснований для отказа в удовлетворении исковых требований.

Так, ответчик обязан был своевременно выплачивать предмет займа и вознаграждение по нему.

При нарушении условий договора займа истец имеет право на взыскание неустойки.

Таким образом, предъявленная истцом к взысканию с ответчика задолженность является правомерной.

Документ подписан электронной подписью судьи Ирсултанова А. Д. 14.11.2025

Неверности расчета задолженности не установлено.

Кроме того, в силу условий Договора займа, расходы истца, понесенные в целях взыскания задолженности, подлежат возмещению ответчиком.

Следовательно, требования истца о взыскании задолженности в размере 19 489 117,5 тенге подлежат удовлетворению.

По требованию №2

В соответствии с пунктом 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.

В обращении взыскания на заложенное имущество может быть отказано, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества (пункт 2 статьи 317 ГК).

В силу требований подпункта 3) пункта 3 статьи 21 Закона Республики Казахстан «Об ипотеке недвижимого имущества» (далее - Закон), принимая решения об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное по ипотечному договору, суд должен определить и указать в решении начальную продажную цену заложенного недвижимого имущества при его реализации. Иск основан на неисполнении ответчиком обязательств по возврату предмета займа и вознаграждения.

Суд считает, что иск подлежит удовлетворению, поскольку ответчиком допущено ненадлежащее исполнение обязательств по договору займа, за надлежащее исполнение которого ответчиком было предоставлено в залог имущество - квартира.

Согласно отчету об оценке недвижимого имущества №2025-SP-817 от 1 августа 2025 года рыночная стоимость квартиры составляет 24 876 499 тенге.

Вышеуказанный отчет об оценке принят за основу Банком при подаче иска, что не оспаривалось стороной ответчика.

Таким образом, доводы ответчика не могут быть приняты судом, поскольку задолженность в течение длительного времени не погашалась.

Сумма задолженности ответчика составляет 19 489 117,5 тенге.

Таким образом, сумма неисполненного обязательства превышает 15% от стоимости заложенного имущества, а период просрочки исполнения обязательств составляет 7 месяцев.

Следовательно, основания, предусмотренные пунктом 2 статьи 317 ГК, для отказа в удовлетворении требований об обращении взыскания на заложенное имущество, по настоящему гражданскому делу отсутствуют.

Документ подписан: Аягбергенова А. Д, 14.11.2025

Начальная продажная стоимость судом определяется, исходя из рыночной стоимости заложенного имущества.

Отчет об оценке недвижимого имущества от 1 августа 2025 года, произведенный ТОО «SMART PRO» соответствует стандартам оценки и требованиям статьи 9 Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности» и подлежит принятию для определения начальной продажной стоимости залогового имущества.

Поэтому в порядке требований подпункта 3) пункта 3 статьи 21 Закона при реализации квартиры начальная продажная цена должна быть установлена в сумме 24 876 499 тенге.

В соответствии с частью 1 статьи 109 ГПК с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате государственной пошлины в сумме 586 189,51 тенге, расходы по оценке в размере 15 000 тенге.

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ:

Руководствуясь статьями 223- 226 Гражданского процессуального кодекса, **суд**

РЕШИЛ:

Иск акционерного общества «Фридом Банк Казахстана» к Жаныбековой Айнуре Жаныбеккызы о взыскании задолженности и об обращении взыскания на залоговое имущество – удовлетворить.

Взыскать с Жаныбековой Айнуры Жаныбеккызы в пользу акционерного общества «Фридом Банк Казахстана» сумму задолженности в размере 19 489 117,5 (девятнадцать миллионов четыреста восемьдесят девять тысяч сто семнадцать) тенге (пять) тиын, расходы по оплате государственной пошлины 586 189,51 (пятьсот восемьдесят шесть тысяч сто восемьдесят девять) тенге (пятьдесят один) тиын, расходы по оценке в размере 15 000(пятнадцать тысяч) тенге.

Обратить взыскание на залоговое имущество в виде квартиры, общей площадью 51,3 кв.м., в том числе жилой площадью 36,9 кв.м., расположенная по адресу: город Астана, район Есиль, улица Шыңғыс Айтматова, дом 34/1, квартира 200, принадлежащий Жаныбековой Айнуре Жаныбеккызы, с установлением начальной продажной стоимости 24 876 499 (двадцать четыре миллиона восемьсот семьдесят шесть тысяч четыреста девяносто девять) тенге.

Решение может быть обжаловано сторонами и (или) пересмотрено по ходатайству прокурора с соблюдением требований статей 403, 404 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан в

Документ подписан ЭЦП 14.11.2025

апелляционную судебную коллегию суда города Астаны через межрайонный суд по гражданским делам города Астаны в течение одного месяца со дня вынесения решения в окончательной форме.

Судья **А.Аяпбергенова**

Копия верна

Судья **А.Аяпбергенова**

Справка: решение суда вступило в законную силу 17.12.2025

Судья **А.Аяпбергенова**

Прошнуровано, пронумеровано на ____ листах
Судья Аяпбергенова.А.Д

Документ подписан: Аяпбергенова А. Д., 14.11.2025