

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

24 сентября 2012 года

город Алматы

Бостандыкский районный суд г.Алматы в составе председательствующего судьи Каракузиевой С.О., при секретаре судебного заседания Ниязовой А., с участием представителя истца Джуртчиевой Г., ответчика Джанбаулиевой А.Т., представителя ответчика Джаниязовой А.С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Акционерного общества «Казкоммерцбанк» к Джанбаулиевой Алуе Толегеновне о взыскании суммы задолженности и встречному иску Джанбаулиевой Алуа Толегеновны к Акционерному обществу «Казкоммерцбанк» и Товариществу с ограниченной ответственностью «SOGLASIE LTD» о признании действий незаконными и отчета об оценке права требования недействительным

УСТАНОВИЛ:

Акционерное общество «Казкоммерцбанк» обратилось в суд с иском к Джанбаулиевой А.Т. о взыскании суммы задолженности, мотивируя свои требования тем, что 06 апреля 2007 года между АО «Казкоммерцбанк» и Джанбаулиевой А. заключен кредитный договор за 2292, по которому банк предоставил Джанбаулиевой А. кредитные средства в размере 77 000 долларов США, сроком с 07 июня 2007 года по 07 июня 2037 года с уплатой вознаграждения банку из расчета 12,5% годовых от суммы кредита на условиях, срочности, платности и возвратности, с уплатой суммы кредита ежемесячно согласно графику. Свои обязательства по договору ответчик не исполняет, не осуществляют погашения задолженности, в связи с чем, просит суд взыскать с ответчика задолженность, которая по состоянию на 22 сентября 2011 года составляет 51 027,16 долларов США, из них: основной долг – 47 275,54 долларов США, проценты – 1 543,02 долларов США, КВСС – 231 доллар США, пеня – 1 977,60 долларов США. Кроме того, в дополнение к иску банком предъявлено требование о взыскании с Джанбаулиевой А.Т. по кредитному договору без номера от 15 февраля 2007 года суммы задолженности, которая по состоянию на 04 июля 2012 года составляет в размере 18 546,72 тенге, из них: основной долг – 16 500,89 тенге и проценты – 2 045,83 тенге, всего общая сумма задолженности составляет 7 538 929 тенге. Согласно данному кредитному договору банк предоставил ответчику кредитные средства в размере 130 000 тенге, сроком с 15 февраля 2007 года по 28 февраля 2009 года с уплатой вознаграждения в размере 12%, в период погашения 20%.

Со встречным иском к Акционерному обществу «Казкоммерцбанк» и ТОО «SOGLASIE LTD» обратилась в суд Джанбаулиева А.Т., мотивируя тем,

что 06 апреля 2007 года между истцом и ответчиком заключен кредитный договор №2292, по которому был предоставлен кредит в сумме 77 000 долларов США, сроком на 30 лет под 12,5% годовых для приобретения строящегося недвижимого имущества – 2-х комнатной квартиры, расположенной по адресу: г.Алматы, Ауэзовский район, севернее ул.Ташкентской, западнее мкр.Акбулак, обеспечением исполнения обязательств по кредитному договору являлось право требования по договору долевого участия в строительстве, гарантия третьего лица, договор цессии, договор залога движимого имущества. С февраля 2009 года она не смогла погашать кредит в связи с тем, что произошла девальвация тенге, курс доллара вырос на 30%, произошло удорожание кредита, у нее социальные выплаты и доходы были в тенге, погашение кредита стало затруднительным. С декабря 2007 года она вышла в декретный отпуск и до февраля 2009 года выплачивала кредит за счет выплат по уходу за ребенком, в настоящее время она находится в разводе, на иждивении малолетний ребенок. Продать приобретенную в кредит квартиру и погасить долг было невозможным, поскольку строительство комплекса было приостановлено. 31 декабря 2010 года она получила с банка уведомление о переходе прав от заемщика к банку по договору долевого участия начиная с 21 декабря 2010 года. 10 февраля 2012 года банк направил ей требование о досрочном возврате всей суммы задолженности в сумме 49 049 долларов США. Из ответа банка ей стало известно, что произведена оценка квартиры ТОО «SOGLASIE LTD» и оценена она в 72 900 долларов США, с которой она не согласна. Вывод оценщиков не отражают реальную стоимость квартиры, в преамбуле отчета указывают «отчет об оценке права требования», а наименование объекта оценки – «двухкомнатная квартира», указывают также, что дом не введен в эксплуатацию, тогда как на тот момент дом был введен в эксплуатацию, оценщик не обладал соответствующей лицензией, дата оценки и проведения осмотра не совпадают, в п.б указывают «стоимость оборудования» тогда как у них объектом оценки является право требования, считает, что отчет является недостоверным, в связи с чем, просит суд признать действия АО «Казкоммерцбанк» по начислению пени из расчета 30% к сумме остатка основного долга по кредитному договору незаконными и признать отчет об оценке недостоверным и незаконным.

На судебном заседании представитель истца Джуртчиева Г., поддержав иск, просила суд взыскать с ответчика Джанбаулиевой А.Т. сумму задолженности в национальной валюте в тенге в размере 7 538 929 тенге, а также не признав встречный иск, просила отказать в его удовлетворении.

Ответчик Джанбаулиева С.Т. и ее представитель не признав иск АО «Казкоммерцбанк», поддержав встречный иск, просили суд удовлетворить встречный иск и отказать в иске АО «Казкоммерцбанк».

Представитель ответчика ТОО «SOGLASIE LTD» Чикуров Я.О., не признав иск Джанбаулиевой А.Т., просил суд отказать в иске в отношении отчета об оценке.

Заслушав объяснения сторон, исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства, суд приходит к следующему выводу.

В силу положений ст.727 Гражданского Кодекса Республики Казахстан (далее - ГК), по договору банковского займа заимодатель обязуется передать займы деньги заемщику.

Судом установлено, что 06 апреля 2007 года между АО «Казкоммерцбанк» и Джанбаулиевой А. заключен кредитный договор за №2292, по которому банк предоставил Джанбаулиевой А. кредитные средства в размере 77 000 долларов США, сроком с 07 июня 2007 года по 07 июня 2037 года с уплатой вознаграждения банку из расчета 12,5% годовых от суммы кредита на условиях, срочности, платности и возвратности, с уплатой суммы кредита ежемесячно согласно графику.

Согласно п.п. 1 и 3 ст.722 ГК, заемщик обязан возвратить предмет займа в порядке и сроки, предусмотренные договором. Если договором предусмотрено возвращение предмета займа по частям, 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.

В соответствии с условиями кредитного договора, ответчик обязался погашать кредитную задолженность ежемесячно, согласно графику, являющегося неотъемлемой частью договора банковского займа.

Однако, как установлено судом, ответчиком нарушены принятые на себя обязательства, надлежащим образом не исполнялись обязательства по погашению кредита.

В обеспечение принятых обязательства по возврату суммы долга, Джанбаулиевой А.Т. было предоставлено банку в залог, согласно договору залога движимого имущества №198 з/г от 12 апреля 2007 года право требования (имущественные права) к ТОО «Ayt Hauzing Complex» по договору о долевом участии в строительстве №3552а-13-В1-4-25 от 28 декабря 2006 года, заключенному между Джанбаулиевой А.Т. и строительной компанией ТОО «Ayt Hauzing Complex».

Согласно договору цессии №200 з/г от 12 апреля 2007 года Джанбаулиева А.Т. в обеспечение исполнения обязательства перед банком по кредитному договору уступила банку свои права по договору о долевом участии в строительстве, денежные требования, права требования построить недвижимость, права на получение недвижимости в собственность в порядке, сроки и состоянии согласно условиям договора о долевом участии, права отказа от получения недвижимости в собственность и другие права.

В соответствии с п.2 договора цессии переход прав от заемщика к банку произойдет с даты, указанной банком в письменном уведомлении, направляемом строительной компании и заемщику в случае нарушения заемщиком обязательств по кредитному договору.

Судом установлено, что в связи с нарушением обязательств заемщика Джанбаулиевой А.Т. 13 января 2011 года банк в адрес Джанбаулиевой А.Т. направил уведомление о переходе всех прав от заемщика к банку по договору

о долевом участии с 21 декабря 2010 года, следовательно, права требования на 2-х комнатную квартиру, расположенную по адресу: г.Алматы, Ауезовский район, севернее ул.Ташкентской, западнее мкр.Акбулак с 21 декабря 2010 года перешли в банк.

Согласно п.4.1 договора цессии, уступка/переход к банку прав (обязательств) по договору о долевом участии не влекут прекращения обязательств заемщика перед банком по кредитному договору.

Как установлено судом, 02 июля 2007 года между банком и ТОО «SOGLASIE LTD» заключено соглашение о сотрудничестве за №38/1, предметом которого является оказание услуг по определению рыночной стоимости движимого и/или недвижимого имущества.

В соответствии с указанным соглашением ТОО «SOGLASIE LTD» 19 апреля 2011 была произведена оценка права требования на двухкомнатную квартиру, согласно которому рыночная стоимость объекта оценки составила 10 606 200 тенге, что эквивалентно 72 900 долларов США.

В данном случае, суд считает, что оценка права требования произведена в соответствии с требованием законодательства, поскольку на производство оценки банком было предоставлены документы, на основании которых были основаны выводы оценщика. Оценщики ТОО «SOGLASIE LTD» и в частности Чикуров Я.О. на момент оценки являлись и являются членами одной из палат оценщиков.

Согласно требованиям п.11) ст.2 Закона «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», недостоверная оценка – оценка, осуществленная на несуществующий объект или с нарушением требований нормативных правовых актов в области оценочной деятельности, стандартов оценки, с использованием в отчете об оценке недостоверных данных, приводящих к искажению рыночной или иной стоимости объекта оценки.

В данном случае, оценка, произведенная в отношении права требования, соответствует требованиям законодательства, и оснований для признания его недействительным не имеется.

Из исследованного в суде расчета усматривается, что задолженность ответчика перед банком по состоянию 22 сентября 2011 года составляет 51 027,16 долларов США, из них: основной долг – 47 275,54 долларов США, проценты – 1 543,02 долларов США, КВСС – 231 доллар США, пеня – 1 977,60 долларов США. Также по кредитному договору по состоянию на 04 июля 2012 года составляет в размере 18 546,72 тенге, из них: основной долг – 16 500,89 тенге и проценты – 2 045,83 тенге.

Из объяснений представителя ответчика и материалов дела следует, что прав требования (имущественные права) к ТОО «Ayt Hauzing Complex» принято на баланс банка за 10 606 200 тенге, которые направлены на погашение задолженности Джанбаулиевой А.Т. в следующем порядке: - 7 000 тенге на погашение дебиторской задолженности (услуги независимой оценочной компании по произведенному отчету об оценке); - 327 491,78 тенге на погашение просроченной комиссии за ведение ссудного счета по кредитному договору; - 5 278 390 тенге на погашение пени по кредитному

договору; 684 258 тенге на погашение просроченного вознаграждения и 4 309 059 тенге на погашение просроченного основного долга по кредитному договору.

Согласно п.2 ст.282 Гражданского кодекса Республики Казахстан, сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства, при отсутствии иного соглашения сторон погашает прежде всего издержки кредитора по получению исполнения, затем - неустойку и вознаграждение (интерес), а в оставшейся части - основную сумму долга.

В соответствии с п.2.11 ст.2 кредитного договора, заключенного между сторонами, предусмотрен порядок погашения задолженности ответчика в следующей очередности: сумма убытков банка – в первую очередь, сумма, подлежащих уплате банку комиссии – во вторую очередь, сумма неустойки (пени) – в третью очередь, сумма вознаграждения – в четвертую очередь, сумма кредита (основной долг) – в пятую очередь.

Условия кредитного договора определены сторонами, договор никем не оспорен, не признан недействительным, заключен по волеизъявлению сторон, которые, согласившись со всеми условиями договора, подписали его.

Доводы ответчика Джанбаулиевой А.Т. о неправомерности начисления пени банком, суд считает несостоятельными по следующим основаниям.

Согласно п.6.1 кредитного договора, за нарушение заемщиком графиков платежей, на просроченную сумму за каждый день просрочки банком будет начисляться пеня в размере 30% годовых. Начисление пени банком произведено в следующем порядке: 1) 07 января 2009 года заемщик Джанбаулиева АТ. вышла на просрочку, на указанную дату сумма к оплате по основному долгу составляла 7,75 долларов США, по вознаграждению 809,96 долларов США. Основной долг в размере 7,75 долларов США (по графику) + вознаграждение в размере 809,96 долларов США (по графику) = 817,71 x 30% (в соответствии с п.6.1 КД) / 360 (количество дней в году) x 31 (с 07.01 по 07.02 количество дней просрочки) = 21,12 долларов США (данная сумма является суммой пени, начисленной банком за период с 07.01.2009г. по 07.02.2009г.); 2) 7,75 долларов США (просрочка по основному долгу с января по февраль 2009г.); 7,84 долларов США вынеслось по графику платежей с февраля по март 2009г.; 825,04 долларов США это вознаграждение по графику + 809,96 долларов США это просроченное ранее вознаграждение. Сумма вознаграждения составляет 1 635 долларов США + основной долг 15,59 долларов США = 1 650,59 долларов США. 1 650,59 долларов США x 30% / 360 x 28 дней (в феврале 28 дней, количество просрочки) = 38,51 долларов США (пеня, начисленная банком за период 07.02.2009г. по 07.03.2009 г.); 3) 745,12 долларов США (вознаграждение по графику+ 1 635 долларов США (просроченное вознаграждение) = 2 380,12 (общая сумма вознаграждения), основной долг (вынос по графику) составил 87,76 долларов США + 15,59 дол общая сумма составила 103,35 долларов США. Общая сумма основного долга и вознаграждения составила 2 483,47 долларов США. 2 483,47 x 30% / 360 x 31 (просроченные дни в марте месяце) = 64,16 долларов США (пеня за период с 07.003.2009г. по 07.04.2009г.).

Таким образом банком производилось начисление пени по задолженности ответчика. По данной формуле на протяжении всего периода банком была начислена пеня в соответствии с условиями кредитного договора.

Следовательно, суд принимает во внимание доводы представителя истца о том, что ответчиком Джанбаулиевой А.Т. расчет пени произведен ошибочно, так как начислении пени по ее расчету произведено на одну и ту же сумму задолженности.

Вместе с тем, согласно п.1 ст.364 ГК, если неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства произошло по вине обеих сторон, суд соответственно уменьшает размер ответственности должника. Суд также уменьшает размер ответственности должника, если кредитор умышленно или по неосторожности содействовал увеличению размера убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением, либо не принял разумных мер к их уменьшению.

Учитывая, что ответчик нарушил свои обязательства по погашению кредита, а истец до настоящего времени не предпринимал мер к взысканию задолженности в судебном порядке, чем способствовал увеличению размера пени, суд считает возможным снизить размер пени, подлежащих взысканию с 291 459 тенге до 29 145 тенге.

При таких обстоятельствах, взысканию подлежит сумма в размере 7 058 069 тенге.

Во встречном иске Джанбаулиевой А.Т. следует отказать, поскольку, на судебном заседании не установлены обстоятельства по нарушению законности со стороны банка, а также не имеется оснований для признания отчета недействительным по вышеизложенным обстоятельствам.

Согласно ч.1 ст.110 ГПК, в пользу истца с ответчика подлежат взысканию судебные расходы в виде уплаты государственной пошлины в размере 217 142 тенге

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 217-221, 223 ГПК, суд

РЕШИЛ:

Иск Акционерного общества «Казкоммерцбанк» удовлетворить частично.

Взыскать с Джанбаулиевой Алуа Толегеновны в пользу суммы Акционерного общества «Казкоммерцбанк» задолженность в размере 7 058 069 (семь миллионов пятьдесят восемь тысяч шестьдесят девять) тенге, государственную пошлину в размере 217 142 (двести семнадцать тысяч сто сорок два) тенге, всего 7 797 241 (семь миллионов семьсот девяносто семь тысяч двести сорок один) тенге.

В остальной части иска отказать в удовлетворении.

Во встречном иске Джанбаулиевой Алуа Толегеновны к Акционерному обществу «Казкоммерцбанк» и Товариществу с ограниченной ответственностью «SOGLASIE LTD» о признании действий незаконными и отчета об оценке права требования недействительным отказать.

Решение может быть обжаловано и опротестовано в течение пятнадцати дней со дня вручения копии решения в апелляционную судебную коллегия Алматинского городского суда через Бостандыкский районный суд г.Алматы.

Судья Каракузиева С.О.

Копия верна

Судья

Каракузиева С.О.

Решение не вступило в законную силу.

Судья

Каракузиева С.О.

Справка –

Решение вступило в законную силу «___» _____ 2012 года.

Судья

Каракузиева С.О.