

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

3 сентября 2019 года

город Нур-Султан

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Казахстан в составе:

председательствующего председателя коллегии Таймерденова М.,  
судей Қайыпжана Н.Ү., Сисеновой Н.У.,

рассмотрев с участием представителя АО «ForteBank» Аязбаева М.Б.,  
представителя ГУ «Аппарат акима города Актобе» Баймашовой А.К.

в открытом судебном заседании посредством видео-конференцсвязи с Актюбинским областным судом гражданское дело по иску АО «ForteBank» к ГУ «Аппарат акима города Актобе», ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Актюбинской области», ГУ «Управление юстиции города Актобе», ТОО «Окси Билд», ТОО «Адал-Үміт» о признании недействительным акта государственной приемочной комиссии, признании незаконным государственной регистрации возникновения прав собственности и возложении обязанности устранить допущенные нарушения,

поступившее по ходатайству АО «ForteBank» о пересмотре решения специализированного межрайонного экономического суда Актюбинской области от 25 февраля 2019 года, постановления судебной коллегии по гражданским делам Актюбинского областного суда от 22 мая 2019 года,

## УСТАНОВИЛА:

АО «ForteBank» (далее – Банк) обратилось в суд с иском к ГУ «Аппарат акима города Актобе» (далее – Аппарат акима), ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Актюбинской области» (далее – Управление архитектурно-строительного контроля), ГУ «Управление юстиции города Актобе» (далее - Управление юстиции), ТОО «Окси Билд» (залогодатель), ТОО «Адал-Үміт» (покупатель) о признании недействительным акта государственной приемочной комиссии о приемке построенного объекта в эксплуатацию недвижимости от 24 ноября 2015 года по адресу: город Актобе, улица Бокенбай батыра, дом 155, корпус 1, 2, 3, о признании незаконным государственной регистрации возникновения прав собственности на объект строительства по адресу: город Актобе, улица Бокенбай батыра, дом 153, корпус 1, 2, 3, произведенной Управлением юстиции и возложении обязанности устранить нарушения.

Решением специализированного межрайонного экономического суда Актюбинской области от 25 февраля 2019 года в удовлетворении иска отказано.

Постановлением судебной коллегии по гражданским делам Актюбинского областного суда от 22 мая 2019 года решение суда оставлено без изменения.

В ходатайстве Банк просит отменить судебные акты, указывая на нарушения норм материального и процессуального права, вынести новое решение об удовлетворении иска.

Заслушав пояснения представителя Банка Аязбаева М.Б., поддержавшего доводы ходатайства, возражение представителя Аппарата Акима Баймашовой А.К., изучив материалы дела, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии с частью 5 статьи 438 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан (далее - ГПК) основаниями к пересмотру в кассационном порядке вступивших в законную силу судебных актов являются существенные нарушения норм материального и процессуального права, которые привели к вынесению незаконного судебного акта.

По настоящему делу такие нарушения судами первой и апелляционной инстанций допущены.

Из материалов дела следует, что между АО «Темірбанк» - ныне АО «ForteBank» (Залогодержатель) и ТОО «АктобеХимТЭК» (Заемщик) заключено генеральное кредитное соглашение об открытии кредитной линии от 26 июля 2012 года №GKSL00018/12-АКТ (далее – договор займа), в рамках которого Заемщику предоставлен заем на сумму 1 057 417 288 тенге для строительства многоквартирного жилого комплекса.

В обеспечение своевременного исполнения заемщиком обязательств по возврату Залогодержателю займа ТОО «ОксиБилд» (Залогодатель) на основании договоров залога предоставил Банку в залог принадлежащее ему на праве собственности недвижимое имущество в виде четырех земельных участков, расположенных в городе Актобе.

С согласия Залогодержателя произведено разделение залоговых земельных участков, принадлежащих ТОО «Оксибилд», с присвоением новых кадастровых номеров: 02-036-145-605; 02-036-145-606; 02-036-145-607; 02-036-145-608.

Данные обстоятельства подтверждаются письмом Актюбинского филиала РГП «НПЦзем», выпиской регистрирующего органа по состоянию на 21 февраля 2019 года, где в реестре обременений на разделенные земельные участки ТОО «Оксибилд» указано - перезалог в АО «ForteBank».

В последующем на вышеуказанном земельном участке возведены строения в виде многоквартирного дома по улице Бокенбай Батыра, дом 155, корпус 1, 2, 3.

Акт государственной приемочной комиссии о приемке построенного объекта в эксплуатацию подписан 24 ноября 2015 года.

В связи с выявленными фактами незаконного вывода залогового имущества, Банком проведен мониторинг залога, в результате которого выяснено, что земельные участки, принадлежащие ТОО «Оксибилд» незаконно освобождены от обременения.



На основании обращения Банка и Управления юстиции возбуждено уголовное дело в отношении должностных лиц ТОО «Оксибилд» и государственного органа.

Приговором суда №2 города Актобе от 6 декабря 2017 года Берденова А.Ж., Сирота В.В. и другие признаны виновными по статье 190 часть 4 пункт 2, статье 245 части 3 Уголовного кодекса Республики Казахстан, подвергнуты уголовному наказанию.

Приговором суда установлено, что обременения на заложенные земельные участки ТОО «Оксибилд» были временно сняты сотрудниками органа юстиции для регистрации отчуждения земельных участков на ТОО «Адал-Үміт» право собственности на возведенные жилые здания, для последующего залога в другом банке и продажи квартир третьим лицам.

Указанным приговором также установлено, что акт государственной приемочной комиссии был подписан на корпус 1 в доме 155 улица Бокенбай Батыра, а корпуса 2, 3 в этом же доме были дописаны в акт, тогда как последние фактически не были приняты в эксплуатацию государственной приемочной комиссией.

Отказывая в удовлетворении иска, суды первой и апелляционной инстанций указали, что Банку было известно, что целевым назначением предоставленного в залог земельных участков является строительство жилого комплекса, на момент предоставления земельных участков ТОО «Оксибилд» в залог строения на участке отсутствовали, договором залога не предусмотрено предоставление в залог в будущем квартиры в строящемся объекте, у Банка отсутствуют правовые основания юридического притязания к недвижимому имуществу, право залога на земельные участки не нарушено, следовательно, Банк является ненадлежащим истцом по настоящему иску.

Данные выводы судов первой и апелляционной инстанций являются необоснованными, они основаны на неправильном применении норм материального права.

В соответствии с требованиями статьи 31 Закона Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (далее – Закон) наличие обременения на земельные участки является основанием для отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Согласно пункту 3 статьи 24 Закона не принимаются документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова или иные неговоренные исправления, а также документы, исполненные карандашом.

Вступившим в законную силу приговором суда установлен факт дописки - приписки корпуса 2 и 3 в акт государственной приемочной комиссии.

В соответствии со статьей 28 Закона регистрирующий орган обязан приостановить государственную регистрацию при возникновении у него сомнений в подлинности представленных документов или достоверности



указанных в них сведений и принять меры по получению дополнительных сведений и подтверждению подлинности документов или достоверности указанных в них сведений для устранения таких сомнений (в том числе путем проведения экспертизы).

В данном случае уполномоченным регистрирующим органом данные требования Закона не исполнены.

В соответствии с пунктом 3 статьи 76 ГПК вступивший в законную силу приговор суда обязателен для суда, рассматривающего такое гражданское дело, также по вопросам отношения других установленных приговором обстоятельств и их правовой оценки.

Суды при вынесении решения указали на то, что обвиняемыми по приговору только удалены обременения с базы юстиции, но не приняли во внимание и не дали соответствующей оценки, что оспариваемый акт ввода в эксплуатацию является поддельным.

Согласно подпункту 44-1) Закона «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» (далее – Закон об архитектурной деятельности) акт приемки объекта в эксплуатацию - документ, подтверждающий завершение строительства объекта в соответствии с утвержденным проектом и государственными (межгосударственными) нормативами и полную готовность объекта к эксплуатации;

В силу пункта 6-1 статьи 73 Закона об архитектурной деятельности подписание акта приемки объекта в эксплуатацию осуществляется после окончательного осмотра объекта и соблюдения требований, установленных настоящей главой.

Пунктом 7 статьи 73 данного Закона установлено, что эксплуатация построенного объекта без утвержденного акта приемки объекта в эксплуатацию не допускается.

При таких обстоятельствах обоснованными являются требования Банка об оспаривании акта государственной приемочной комиссии о приемке построенного объекта в эксплуатацию и о признании незаконным государственную регистрацию возникновения прав собственности на указанный объект строительства, об обязывании Управление юстиции устранить допущенные нарушения его прав.

Вышеуказанные грубые нарушения закона, допущенные судами первой и апелляционной инстанций, привели к неправильному разрешению спора, что в соответствии с частью 5 статьи 438 ГПК является основанием к пересмотру вступивших в законную силу судебных актов.

Учитывая, что по делу не требуется сбора и дополнительной проверки доказательств, обстоятельства спора установлены полно, однако судами допущены ошибки в оценке доказательств, истолковании и применении норм материального и процессуального права, судебная коллегия считает, что



следует отменить вынесенные по делу судебные акты с вынесением нового решения об удовлетворении иска Банка.

Руководствуясь подпунктом 8) части 2 статьи 451 ГПК, судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Казахстан

### ПОСТАНОВИЛА:

Решение специализированного межрайонного экономического суда Актюбинской области от 25 февраля 2019 года и постановление судебной коллегии по гражданским делам Актюбинского областного суда от 22 мая 2019 года по данному делу отменить.

По делу вынести новое решение об удовлетворении иска АО «ForteBank».

Признать недействительным акт государственной приемочной комиссии о приемке построенного объекта в эксплуатацию недвижимости от 24 ноября 2015 года по адресу: город Актобе, улица Бокенбай батыра 155, корпус 1, 2, 3;

Признать незаконным государственную регистрацию возникновения прав собственности на объект строительства по адресу: город Актобе, улица Бокенбай батыра 155, корпус 1, 2, 3, произведенную ГУ «Управление юстиции города Актобе Департамента юстиции Актюбинском области».

Обязать ГУ «Управление юстиции города Актобе Департамента юстиции Актюбинской области» устранить допущенные нарушения прав, свобод и законных интересов заявителя в месячный срок.

Ходатайство АО «ForteBank» удовлетворить.

Председательствующий

М. Таймерденов

Судьи

Н. Қайыпжан

Копия верна

Н. Сисенова

Судья

Н. Қайыпжан

