**Необоснованного соединения исполнительных производств недвижимое имущество выставлено на торги и продано по оценке незаконно проведенной по другому исполнительному производству.**

Б. обратилась в суд с иском к Енбекшинскому территориальному участку Департамента по исполнению судебных актов Южно-Казахстанской области, к третьим лицам: филиалу АО «Б» по Южно-Казахстанской области, ТОО «J» о признании незаконными и отмене судебных торгов по реализации залогового имущества. Решением Енбекшинского районного суда города Шымкента от  31  июля 2012 года требования Б. удовлетворены, постановлено признать незаконными и отменить результаты аукциона от 18 апреля 2012 года по реализации арестованного имущества – административного здания, механического цеха площадью 3868,70 кв.м и земельного участка на праве частной собственности площадью 2,6347 га, кадастровый № 19-309-128-011, находящегося по адресу: Южно-Казахстанская область, Сайрамский район (далее – залоговое имущество).

Постановлением апелляционной [судебной коллегии по гражданским](https://zakonpravo.kz/publikacii/) и административным делам Южно-Казахстанского областного суда от  20  сентября 2012 года решение суда отменено с вынесением нового решения об отказе в удовлетворении требований Б. Постановлением кассационной судебной коллегии ЮжноКазахстанского областного суда от 5 ноября 2012 года постановление апелляционной коллегии оставлено без изменения.

Постановлением надзорной коллегии по гражданским и административным делам Верховного Суда Республики Казахстан от  6  февраля 2014 года в возбуждении надзорного производства по пересмотру постановления апелляционной судебной коллегии по гражданским и административным делам Южно-Казахстанского областного суда от 20 сентября 2012 года и постановления кассационной судебной коллегии Южно-Казахстанского областного суда от 5 ноября 2012  года отказано.

В протесте Генеральный Прокурор просил отменить постановления апелляционной и кассационной судебных коллегий, оставив в силе решение суда первой инстанции, указывая, что состоявшиеся по делу судебные акты не отвечают требованиям статьи 218 Гражданского процессуального кодекса (далее – ГПК), пунктам 5 и 11 Нормативного постановления Верховного Суда Республики Казахстан от 11 июля 2003 года № 5 «О  судебном решении».

Исследовав материалы дела, [надзорная коллегия Верховного](https://communicationcenter.kz/bulletin) Суда Республики Казахстан сочла обоснованными доводы протеста по следующим основаниям. Из материалов дела следует, что 18 апреля 2012 года судебным исполнителем Т. проведены торги по реализации арестованного имущества – административного здания и механического цеха, площадью 3868,70 кв.м, кладовой, площадью 753,3 кв.м., кладовой, площадью 563,3  кв.м. и земельного участка на праве частной собственности, площадью 2,6347  га (кадастровый №19-309-128-011), находящихся по адресу:

ЮжноКазахстанская область, Сайрамский район. Победителем торгов признано ТОО «J», предложившее 31 921 766 тенге. Данные торги обжалованы собственницей имущества Б. в судебном порядке. Суды апелляционной и кассационной инстанций, отказывая в иске Б., пришли к выводу о том, что суд первой инстанции, выйдя за пределы заявленных требований, неправомерно дал правовую оценку акту об оценке стоимости имущества. В действиях судебного исполнителя нарушений закона не выявлено. Между тем выводы судов апелляционной и кассационной инстанций являются необоснованными.

Судебным исполнителем Т. при исполнении судебных актов в отношении ТОО «N» допущены существенные нарушения законодательства об исполнительском производстве и статусе судебных исполнителей и об ипотеке недвижимого имущества. Установлено, что решением специализированного межрайонного экономического суда Южно-Казахстанской области от 21 июня 2010  года были удовлетворены исковые требования ТОО «Э» к ТОО «N» о  назначении судебной реализации части заложенного имущества и взыскании расходов по уплате государственной пошлины.

То есть назначена судебная реализация части заложенного имущества (производственная база) ТОО «N» на сумму 294 962 500 тенге, расположенного по адресу: город Шымкент, Сайрамский район, Южная промзона, б/н (административное здание, площадью 3868,70  кв.м, кладовая, площадью 753,3 кв.м, кладовая, площадью 563,3 кв.м и земельного участка на праве частной собственности, площадью 2,6347 га (кадастровый №19-309-128-011), находящийся по адресу: ЮжноКазахстанская область, Сайрамский район.

Собственник Б.). С ТОО «N» в пользу ТОО «Э» взысканы расходы по уплате госпошлины в сумме 8 848 875 тенге. 22 ноября 2010 года судебным исполнителем Енбекшинского территориального отдела К. во исполнение данного решения суда возбуждены исполнительные производства. В это же время в производстве судебного исполнителя Абайского территориального отдела А. находилось исполнительное производство, возбужденное 10 сентября 2010 года во исполнение решения специализированного межрайонного экономического суда от 26 марта 2010 года о взыскании с ТОО «N» в пользу АО «Н» задолженности в сумме 105 920 238 тенге.

В ходе исполнения данного решения 8 октября 2010 года А. вынесено постановление об обращении взыскания на производственную базу, принадлежащую залогодателю, которая являлась обеспечением по договору залога № 345 от 26 августа 2008 года, заключенного между ТОО «Э» (залогодержатель), ТОО «N» (заемщик) и Б. (залогодатель). 11 октября 2010 год А. в ЮКФ АО «Б» подана заявка на проведение оценки указанного имущества за № 08-31/4276. Согласно отчету об оценке филиала АО «Б» № 484 от 15 ноября 2010 года стоимость производственной базы составила 17 734 310 тенге.

Между тем ни судебным исполнителем, ни вышестоящими судами не принято во внимание, что Б. не являлась должником по вышеуказанному решению суда от 26 марта 2010 года (по иску Продкорпорации). Следовательно, обращение взыскания на ее имущество и проведение оценки в рамках данного исполнительного производства являются незаконными. Исполнительное производство, согласно которому должна быть произведена судебная реализация производственной базы, возбуждено только 22 ноября 2010 года, то есть спустя 7 дней после его оценки.

В соответствии со статьей 109 Закона «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» при производстве взыскания лица, имеющего исполнительные документы по другим делам, могут присоединиться к взысканию. Эти требования применяются в  случаях поступления денежных средств от должника на контрольный счет наличности территориального органа или текущего счета частного судебного исполнителя.В нарушение данных норм 22 ноября 2010 года судебный исполнитель необоснованно присоединил исполнительное производство о судебной реализации имущества с исполнительским производством о [взыскании суммы задолженности](https://www.facebook.com/ZakonPravoKaz) с ТОО «N» в пользу АО «Н».

В результате необоснованного соединения производств недвижимое имущество выставлено на торги и продано по оценке, незаконно проведенной по другому исполнительному производству. При этом судебным исполнителем Т. не были соблюдены нормы Закона «Об ипотеке недвижимого имущества» (далее – Закон). В соответствии с пунктом 1 статьей 21 Закона реализация ипотеки в судебном порядке производится в соответствии с решением суда по иску залогодержателя.

При этом продажа недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном законодательством об исполнительском производстве и статусе судебных исполнителей.

Согласно подпункту 3) пункту 3 статьи 21 Закона, принимая решение 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. Решением суда от 21 июня 2010 года по иску ТОО «Э» начальная продажная цена судебной реализации спорного имущества определена в сумме 294 962 500 тенге. Учитывая это, судебный исполнитель обязан был выставить имущество на торги по определенной судом стоимости и тем самым исполнить решение суда от 21 июня 2010 года.

Однако вступивший в законную силу судебный акт судебным исполнителем проигнорирован, и имущество реализовано им по крайне низкой цене в сумме 31 921 766 тенге, где разница составила в сумме 263 040 734 тенге.

Судами при разрешении спора не приняты во внимание нормы пункта 7 Нормативного постановления Верховного Суда Республики Казахстан от 20 июня 2005 года № 2 «О некоторых вопросах применения судами законодательства об исполнительном производстве», согласно которым при обжаловании действий судебного исполнителя о незаконности обращения взыскания на другое (кроме денег) имущество, принадлежащее должнику, суд проверяет, какие именно действия в рамках исполнительного производства выполнены судебным исполнителем, соответствуют ли эти действия требованиям статей 62 и 63 Закона «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей», а именно, выяснена липринадлежность имущества должнику, действительная его стоимость и лежащие на нем обременения.

Учитывая требования статьи 57 Закона «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей», согласно которой обращение взыскания на залоговое имущество допускается по определению суда, судебный исполнитель должен был выяснить имеющееся на нем обременение и обратиться в суд с представлением об обращении взыскания на имущество Б. При таких обстоятельствах выводы судов апелляционной и кассационной инстанций не основаны на нормах материального и процессуального права и фактических обстоятельствах дела.

В связи с вышеизложенным надзорная судебная коллегия Верховного Суда Республики Казахстан судебные акты судов апелляционной и кассационной инстанций отменила с оставлением в силе решения суда первой инстанции.