

Костанайский городской суд
г.Костанай, ул.Победы, 72

Истцы: Соколов А.Н.

г.Костанай, ул.Баймагамбетова 183
Райхерт В.

г.Костанай, ул.Баймагамбетова 183
Шаншаров А.Е.

г.Костанай, ул.Гоголя 92-
Артемьев Г.И. 1 *г.р.(пенсионер)*

г.Костанай, ул.Баймагамбетова 183 ,
Дербенёва О.А.

г.Костанай, ул.Баймагамбетова 183- ,
Лесникова Т.А.

г.Костанай, ул.Баймагамбетова 183
Шахматов Д.Г.

г.Костанай, ул.Баймагамбетова 183 ,
Суздалева Т.М. *.(пенсионер)*

г.Костанай, ул.Баймагамбетова 183
Мартынюк В.А. *.(пенсионер)*

г.Костанай, ул.Баймагамбетова 183-

представитель по доверенности
Оспанов Е.Т.

сот.тел.+7 (777) 248 81 52
ospanov_yerlan@bk.ru

Ответчики: ГУ «Отдел земельных отношений акимата
города Костанай» БИН 050140006635

г.Костанай, ул.Каирбекова 75
тел.+7(7142)54-47-48
guozo@kostanay.gov.kz

ГУ «Управление строительства, архитектуры и
градостроительства акимата Костанайской
области» БИН 170740004625

г.Костанай, ул.Аль-Фараби,112
тел.+7(7142)54-69-35
ustroitelstva@bk.ru

АО «Рудныйсоколовстрой» БИН 001040003175

г.Рудный, ул.Горняков,70
тел.+7(71431) 4-92-16
rsokol@list.ru

Генпроектировщик
ТОО «CIVIL INDUSTRIAL PROJECT GROUP
(CIP GROUP)» БИН 081140016244
г.Шымкент, ул.Бекзат Саттарханоав 102
тел.+7 (7252)27-00-40
cipgroup@inbox.ru

Третьи лица: Аким города Костаная
г.Костанай, ул.Пушкина 98
тел.+7(7142)57-57-01

КГП «Костанайский высший медицинский колледж» БИН 990240003411
г.Костанай, ул.Байшамагамбетова 181
тел.+7(7142)54-77-64
komeko@mail.ru

ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Костанай» БИН 060140013124
г.Костанай, ул.Алтынсарина 128
тел.+7(7142)54-14-43
kostgorarh@mail.ru

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

Согласно п.1 ст.9 Гражданского кодекса РК, признание судом сделки недействительной является одним из способов защиты гражданских прав.

Согласно ст.157 Гражданского кодекса РК, требование о признании сделки недействительной может быть предъявлено стороной по сделке либо заинтересованными лицами, надлежащим государственным органом либо прокурором. Заинтересованным лицом является лицо, права и законные интересы которого нарушены или могут быть нарушены в результате совершения указанной сделки.

При этом согласно п.1 ст.158 ГК РК сделка, содержание которой не соответствует требованиям законодательства, а также сделка, совершенная с целью, заведомо противоречащей основам правопорядка, является оспоримой и может быть признана судом недействительной.

Конституционные права и законные интересы истцов грубо нарушены! И более того не только истцов, но и жителей соседних домов, что подтверждается письменным обращением к Президенту РК!

С проводимым строительством общежития во дворе жилых домов истцы не согласны и считаем его незаконным, так как имеются грубые нарушения законодательства Республики Казахстан!

В этой связи истцы 05.06.2020 года обратились в Костанайский городской суд с заявлением порядке главы 29 ГПК РК о признании незаконным строительства объекта, о признании незаконным постановления акимата о предоставлении земельного участка, о признании недействительными рабочего проекта, заключения Госэкспертизы, эскизного проекта.

Определением Костанайского городского суда (судья Алтынсарина Б.И.) от 27 июля 2020 года №3910-20-00-2/3021 производство по гражданскому делу прекращено. При этом в определении указано, что постановление акимата является исполненным, то есть необходимо обжаловать договор аренды земельного участка, а также не строительство а договор на строительномонтажные работы. Остальные требования о признании недействительными рабочего проекта, заключения Госэкспертизы, эскизного проекта также вытекают из совершенных гражданско-правовых сделок.

Таким образом, иного способа защиты прав истцов, кроме как обратится с исковым заявлением о признании недействительными договоров, не имеется.

В этой связи, позвольте привести доводы, обосновывающие недействительность заключённых договоров в нарушение требований законодательства РК и в нарушение прав и законных интересов истцов.

1. Строительство общежития ведется в рамках Дорожной карты занятости на 2020-2021 годы, утверждённой распоряжением Премьер-министра РК от 27 марта 2020 года №55-р.

Так согласно распоряжения Дорожная карта предусматривает реализацию инфраструктурных проектов по следующим видам работ – **капитальный и текущий ремонты, реконструкция** социально-культурных объектов.

Такой вид работ как **строительство новых** социально-культурных объектов не определен.

Конкурс на строительномонтажные работы по строительству вновь создаваемого объекта был объявлен на основании Дорожной карты занятости на 2020-2021 годы **04 мая 2020 года**.

Договор на **«Строительномонтажные работы по объекту «Строительство общежития на 250 мест при КГП Медицинской колледж»** был заключён **11 мая 2020 года**.

Однако, согласно письменного ответа от 23 июня 2020 года №ЖТ-О-8958 Министерства труда и социальной защиты населения РК от 2020 года, следует, что **лишь 14 мая 2020 года** принято распоряжение Премьер-Министра Республики Казахстан (*№ 70-р «О внесении изменений и дополнений в распоряжение Премьер-Министра Республики Казахстан от 27 марта 2020 года № 55-р «Об утверждении Дорожной карты занятости на 2020 – 2021 годы»*), которым в рамках реализации инфраструктурных проектов Дорожной карты занятости на 2020 – 2021 годы **дополнено строительство социально-культурных объектов** (копия письма МТиСЗН РК прилагается).

Вместе с тем статьей 43 Закона РК «О правовых актах» определено, что действие нормативного правового акта не распространяется на отношения, возникшие до его введения в действие.

Таким образом, как следствие – договор на строительство является незаконном, поскольку на момент заключения договора на строительномонтажные работы, такого вида работ как **строительство социально-культурных объектов** Дорожная карта занятости на 2020 – 2021 годы не предусматривала.

2. Согласно п.1 ст.68 Закона РК «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» на соответствующих этапах процесса строительства **должны быть выполнены процедуры и соблюдены требования, установленные настоящей статьей.**

Согласно п.2 ст.68 Закона РК «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» **заказчик** (в данном случае заказчиком является ГУ «Управление строительства, архитектуры и градостроительства акимата Костанайской области»), **имеющий намерение** осуществить строительство объекта, **обязан** в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан получить в местных исполнительных органах районов (городов) решение о предоставлении соответствующего права на землю.

Согласно п.6 ст.68 Закона РК «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» **решение местных исполнительных органов районов (городов) о предоставлении соответствующего права на землю и архитектурно-планировочное задание являются основаниями для составления задания заказчиком на проектирование намеченного объекта.**

Задание на проектирование составляется заказчиком либо его уполномоченным лицом (застройщиком) и утверждается заказчиком.

Задание на проектирование которое должно включать требуемые параметры объекта, иные исходные данные - составлено и утверждено заказчиком **25 мая 2018 года.**

Решение акимата о предоставлении права на землю принято **29 октября 2018 года.**

Архитектурно-планировочное задание составлено и утверждено **05 ноября 2018 года.**

То есть (Внимание!) **решение** Местного исполнительного органа о предоставлении права на землю и АПЗ, которые **являются основаниями для составления задания заказчиком на проектирование намеченного объекта составлены и утверждены только спустя пол года!!!**

Таким образом заказчик в нарушение процедур и соблюдения **обязательных** требований статьи 68 Закона РК «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», **не имея на то оснований, исходных данных, требуемых параметров объекта** составил и утвердил задание на проектирование!

При этом отсутствие основания для строительства объекта указано в самом задании на проектировании, а именно в пункте 1.

3. В соответствии со ст.47 Закона РК «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» развитие и **застройка территорий** населенных пунктов осуществляется на основании утвержденных в установленном порядке **генеральных планов.**

В соответствии со ст.48 Закона РК «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» **генеральные планы**

(схемы развития и застройки) населенных пунктов **должны предусматривать зонирование их территорий**, определять вид использования конкретной территории, отдельных функциональных зон.

В статье 1 Закона РК «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» определено понятие **зонирование территорий** – это при градостроительном планировании деление территорий на функциональные зоны с **установлением** видов градостроительного использования отдельных зон и **возможных ограничений по их использованию**.

Согласно пояснений озвученных в ходе судебного заседания, а также письменного отзыва ответчика в лице ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Костаная» следует, что: *Согласно Генерального плану г.Костаная территориальное зонирование данного земельного участка по ул. Баймагамбетова, 181 обозначено как 3-5 этажна застройка.*

В данном же случае, согласно проектно-сметной документации ведется строительство объекта в **9 этажей**, что явно не соответствует территориальному зонированию Генерального плана города Костанай!

То есть Генеральным планом города Костанай установлены показатели, характеризующие предельно допустимый строительный объем зданий, допустимую высоту зданий в конкретной зоне.

Отмечу, что Генеральный план города Костанай, областного центра Костанайской области, **является основным градостроительным документом**, определяющим комплексное планирование застройки города.

Все государственные органы при принятии решений придерживаются требований Генерального плана города и как показывает судебная практика, даже суды отказывают в признании права собственности на самовольные постройки в случае несоответствия построек Генеральному плану города.

Более того, аким города, отказывает даже в изменении целевого назначения земельного участка, находящегося в частной собственности, если планируемое строительство не соответствует территориальному зонированию. К примеру имеется мотивированный отказ от 20.12.2019 года ТОО «Строй Элит Дом», где последнему отказано в строительстве многоэтажных жилых домов из-за не соответствия территориальному зонированию Генерального плана города (*копия отказа акима города прилагается*).

Таким образом, земельный участок для строительства объекта предоставлен с грубым нарушением требований Генерального плана города Костаная, а именно обозначенного территориального зонирования.

Вместе с тем, сведения о том, что территориальное зонирование земельного участка на котором ведётся строительство обозначено согласно Генерального плана, как 3-5 этажная застройка были указаны в Акте выбора земельного участка, утвержденного главным архитектором города Костанай еще 03 октября 2018 года и выданы заказчику строительства.

Если бы заказчик строительства соблюдал **требования и последовательность** ст.68 Закона РК «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», то он бы разрабатывал

Задание на проектирование объекта с учетом и на основании решение МИО, в том числе **акта выбора земельного участка, где указано территориальное зонирование.**

Но как следствие, Мы видим абсолютно ничем необоснованное и ни на чем не основанное составление задания на проектирование объекта **в 9 этажей**, которое никак не соответствует территориальному зонированию Генерального плана города Костаная.

При этом соблюдение требований Генерального плана города Костанай **является обязательным требованием для всех субъектов** архитектурной, градостроительной и строительной деятельности!!!

4. Согласно ст.14-1 Земельного кодекса РК утверждение земельно-кадастрового плана относится к компетенции уполномоченных органов городов областного значения (*Отдел земельных отношений*) в пределах границ (черты) города и на территории, переданной в его административное подчинение.

В соответствии с требованиями ст.44-1 ЗК РК **земельно-кадастровый план утверждается** приказом Отдела земельных отношений и **является основанием для принятия** местным исполнительным органом положительного **решения** о предоставлении права на земельный участок.

Так согласно материалов дела, приказом руководителя ГУ «Отдел земельных отношений акимата города Костаная» от 26 октября 2018 года за №1144 **утвержден земельно-кадастровый план** на земельный участок для строительства общежития по адресу: ул.Баймагамбетова 181/1 **площадью 0,0900 га.!**

Однако в решении местного исполнительного органа от 29 октября 2018 года за №3008 о предоставлении права на земельный участок, предоставляемая площадь для строительства общежития по адресу: ул.Баймагамбетова 181/1 **уже составляет 0,1110 га., что явно превышает утверждённую Отделом земельных отношений площадь в размере 0,0900 га.**

Таким образом принятое на основании утверждённого земельно-кадастрового плана решение акимата не соответствует требованиям ст.44-1 ЗК РК и является незаконным и как следствие договор о временном землепользовании является недействительным.

Более того, прошу суд и прокуратуру обратить особое внимание!, что у ответчиков **имеются два постановления под одним номером и датой (№3008 от 29.10.2018 года) но с разными площадями в размерах 0,0900 га и 0,1110 га (копии постановлений прилагаются).**

В этой связи судьей Алтынсарино Б.А. в адрес акима города Костаная вынесено частное определение от 27 июля 2020 года №3910-20-00-2/3021 (*копия определения прилагается*).

Указанные факты явно свидетельствуют о том, что постановление, которое является основанием для заключения договора принято незаконно и что строительства ведется на земельном участке, не предоставленного заказчику, что является грубым нарушением земельного законодательства.

Более того, согласно пояснений и письменных отзывов (*заказчика строительства, акимата города Костаная, а также КГП «Костанайский*

высший медицинский колледж») следует, что местом строительства определен участок, который ранее был предоставлен Костанайскому медицинскому колледжу на основании постановления акимата г.Костаная от 29.03.2002 года №229 (отзыв прилагается).

При этом согласно указанного постановления акимата г.Костаная от 29.03.2002 года №229 следует, что Костанайскому медицинскому колледжу предоставлен земельный участок площадью 0,0930 га. (копия постановления прилагается).

Указанный факт еще раз подтверждает, незаконность предоставления земельного участка, незаконность строительства объекта и как следствие недействительность договора землепользования.

При этом, согласно п.11 Нормативного постановления Верховного Суда РК «О некоторых вопросах применения судами земельного законодательства» от 16.07.2007 года № 6, в соответствии со статьей 267 ГК РК, если в результате издания не соответствующего законодательству нормативного или индивидуального акта государственного органа либо должностного лица нарушаются права собственника и других лиц по владению, пользованию и распоряжению имуществом, такой акт признается в судебном порядке недействительным.

5. Согласно п.,п.6.1.1, 6.1.14 Строительных норм РК 3.01-01-2013 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных пунктов» **жилые зоны необходимо предусматривать в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, несовместимые с требованиями норм настоящего раздела, размещать и осуществлять в жилых зонах не допускается.**

Также согласно п.4.3.6 Свода правил РК 3.01-101-2013 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных пунктов» следует, что между длинными сторонами жилых зданий принимаются расстояния: для жилых зданий высотой 2 - 3 этажа - не менее 15 м; в 4 этажа - не менее 20 м, а в 5 и более этажей – еще с учетом требования инсоляции по СП РК 2.04-01-2017 и Санитарным нормам и правилам обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки.

Достоверно установлено, что строящийся объект находится на земельном участке на расстоянии менее даже чем в 15 метров, а если точно то на расстоянии 13 метров от жилого дома №183 по ул.Баймагамбетова, то есть явно нарушая Градостроительные нормы и требования и более того воспрепятствует безопасному проживанию граждан, а также визуальному восприятию среды для жителей домов (фото расстояния между домами прилагается).

Кроме того, представитель ответчика ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимат города Костаная» пояснил, что требования о соблюдении расстояния между домами согласно СНиПов являются обязательным и предъявляются заказчику строительство, но проверить исполнения соблюдения этих требований у них нет полномочий.

Так согласно письма представленного ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Костаная» от 04.01.2019 года №02-10/30 **адресованное заказчику строительства следует, что расстояние между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции.**

Однако в Рабочем проекте, в Заключении Госэкспертизы отсутствуют сведения о расчете инсоляции между жилыми зданиями.

Более того, согласно отзыва ответчика в лице Заказчика расчет инсоляции им не производился и не изготавливался, хотя согласно вышеуказанного письма ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимат города Костаная» это требование необходимо было предусмотреть.

Вместе с тем согласно «Санитарных норм и правил обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки» **инсоляция является важным** оздоравливающим фактором и должна быть использована во всех жилых и общественных* зданиях и **на территории жилой застройки**. Оптимальная эффективность инсоляции - ее общеоздоровительного, психофизиологического, бактерицидного и теплового действия достигается при обеспечении ежедневного облучения прямыми солнечными лучами помещений и территорий. **Нормирование производится на весенне-осенний период года, с учетом светоклиматических особенностей разных районов страны и характера застройки.** Требования норм достигаются соответствующим размещением, ориентацией и планировкой зданий.

Таким образом при предоставлении земельного участка и определения возможности использования его под строительство грубо нарушены Градостроительные нормы и требования, а именно **не соблюдено расстояние между жилыми домами и не произведен расчёт инсоляции**, которые являются обязательными для исполнения.

6. В соответствии со ст.13 Закона РК «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» **физические и юридические лица Республики Казахстан имеют право на полную, своевременную и достоверную информацию** о состоянии среды обитания и жизнедеятельности, ее предполагаемых изменениях, намечаемой архитектурной, градостроительной и **строительной деятельности**, за исключением информации ограниченного в законодательном порядке доступа или относящейся к государственным секретам.

До утверждения градостроительной и архитектурно-строительной документации физические и юридические лица имеют право принимать участие в обсуждениях, вносить предложения по изменению принимаемых решений, затрагивающих общественные или частные интересы.

Кроме того согласно пунктом 2 Правил проведения общественных слушаний, утвержденных приказом Министра охраны окружающей среды Республики Казахстан от 07.05.2007 года №135 (далее - Правила) определены понятия: **общественные слушания** – одна из форм реализации прав общественности на участие в процессе принятия государственных и

управленческих решений посредством проведения открытых собраний, опроса для учета мнения заинтересованной общественности.

Более того согласно п.1 ст.57-2 Экологического кодекса РК проведение общественных слушаний обязательно по проектам:

в сферах сельского и лесного хозяйства, горнодобывающей и обрабатывающей промышленности, строительства, транспорта, электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, обращения с отходами и в других отраслях экономики в соответствии с перечнем, определяемым уполномоченным органом в области охраны окружающей среды.

При этом приказом Министра энергетики РК от 10.06.2016 года №240 утвержден «Перечень видов хозяйственной деятельности, проекты которых подлежат вынесению на общественные слушания».

Так согласно пункта 2 указанного Перечня **общественные слушания обязательно проводятся** в случае - рубке леса на землях государственного лесного фонда, **в том числе озеленительных насаждений в пределах границ населенных пунктов.**

Достоверно установлено, а также подтверждается Рабочим проектом прошедшем Госэкспертизу, что **на отведённом участке имеются зеленые насаждения подлежащие сносу (стр.5 Рабочего проекта).**

Более того, ответчик в лице ГУ «Управление строительства, архитектуры и градостроительства акимата Костанайской области» подтверждает и не отрицает, что на отведённом земельном участке имелись зелёные насаждения.

Также, имеются фото и видео фиксация, подтверждающие наличие и уничтожение зеленых насаждений на земельном участке предоставленном заказчику для строительства (*фото и видео прилагается*).

Таким образом, грубо нарушено требование Экологического кодекса РК по обязательной необходимости проведения общественных слушаний, и учитывая, что в данном случае прямо затрагиваются права истцов, соответственно необходимо обязательное согласование с истцами, чего сделано естественно никем не было.

Какие-либо общественные слушания или хотя бы предварительные собрания не проводились ни со стороны заказчика ни со стороны акимата города.

Кроме того, по информации властей проект уже согласован с соблюдением интересов третьих лиц, однако непонятно с какими третьими лицами имеются согласования если даже не учитывались мнения и возражения истцов и жильцов соседних домов, **не только как законных смежных землепользователей, но и как заинтересованной общественности!**

Вызывает также недоумение, что перед началом строительства получено **нотариальное согласие** на строительство от КГП «Костанайский высший медицинский колледж» (ул.Баймагамбетова д.181), здание которого расположено даже на большем расстоянии от строительной площадки, чем жилой дом в котором проживают истцы (ул.Баймагамбетова д.183).

Хотя согласно пункта 1 раздела 3 Архитектурно-планировочного задания от 05 ноября 2018 года выданного заказчику, следует, что в случае затрагивания

интересов других собственников необходимо получить нотариально заверенное согласие соседей.

Но почему-то нотариальное согласие взято только от Медицинского колледжа, по видимому других лиц для ответчика просто не существует!

Таким образом получение согласия на строительство происходило **выборочно**, и незаконно так как не принималось во внимание **требование ст.8 ГК РК**, которая гласит, что осуществление гражданских прав не должно нарушать прав и охраняемых законодательством интересов других субъектов права, не должно причинять ущерба окружающей среде.

В этой связи считаем, что грубо нарушены права и охраняемые законодательством интересы истцов и жителей соседних домов.

Важно отметить, что в своем Послании народу Казахстана от 02.09.2019 года, Глава государства Токаев К.К. определил задачу для воплощения в жизнь – *«Слышащего государства»*, **основной целью которой является оперативное и реагирование на все конструктивные запросы граждан, так как только путем постоянного диалога власти и общества можно построить гармоничное государство.**

Но на деле истцы столкнулись с полной противоположностью со стороны государственных органов, их мнение не только не спросили, их просто проигнорировали и забыли, пока истцы не напомнили о себе через средства массовой информации (*имеются соответствующие статьи в республиканских и местных СМИ*).

7. Кроме того, предоставленный застройщику земельный участок для строительства объекта находится **на придомовой территории.**

Согласно «Инструкции по определению площади придомовой территории многоквартирных жилых домов», утверждённой приказом Комитета по делам строительства и жкх МНЭ от 29.12.2014 года №155 следует, в состав общего имущества включается земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства одного многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, коллективные автостоянки, пожарные проезды, сушилки для белья, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором располагается многоквартирный жилой дом.

Инструкцией определен рекомендуемый размер земельного участка, на один дом. Рекомендуемый размер земельного участка для одного дома составляет – около 4 000 кв.м., фактический же размер земельного участка является около 400 кв.м., что явно не соответствует данной Инструкции.

Кроме того, согласно п.6.2.1 СП РК 3.01-05-2013 «Благоустройство территорий населенных пунктов», на территории участка жилой застройки с **коллективным пользованием придомовой территорией** (многоквартирная

многоэтажная застройка) следует предусматривать: транспортный проезд (проезды), пешеходные коммуникации (основные, второстепенные), площадки (для игр детей дошкольного возраста, отдыха взрослых, установки мусоросборников, гостевых автостоянок, при входах в подъезд), озелененные территории, спортивных площадок и площадок для игр детей школьного возраста, площадок для выгула собак.

В результате строительства на незаконно предоставленном земельном участке грубо нарушены права и интересы истцов и жителей соседних домов, так как на предоставленном земельном участке истцы и жильцы планировали строительство детской игровой и спортивной площадки, что подтверждается письмом адресованным акиму города Костаная Ахметову К., и протоколом общего собрания, приложенными к исковому заявлению.

Но, по-видимому, процесс строительство объекта важнее, чем благоприятные и безопасные условия жизни жильцов дома по улице Баймагамбетова 183, Гоголя 92 и др.домов.

Мнение акима города Костаная постоянно меняется, в ходе пояснений специалист представляющий интересы акима города пояснил, что не принимает во внимание грубые нарушения градостроительных норм и правил и поданное в суд заявление жильцов подлежит отказу в удовлетворении.

Однако, к примеру по аналогичной жалобе жильцов дома №65 по улице Пушкина касательно размещения (и даже не строительства) объекта, и даже за пределами двора, акимат города Костаная без промедления сразу подал в суд исковое заявление о признании незаконным заключённого договора об аренде земельного участка, мотивируя его как раз таки строительством детской и спортивной площадки??!! (копия решения суда прилагается).

Но разве это справедливо?!, почему аким города Костаная реагирует на жалобу одних жильцов, защищая их права, но при этом не принимает во внимание многочисленные жалобы других жильцов, причем одного города?! В чем разница между жильцами, что права одних защищаются, а других просто игнорируются?!

И более того, разве не должно быть единообразного применения законодательства на территории города и не только?!

Более того отметим, что прокуратура города как надзорный орган по вышеуказанному иску акимата города Костаная о признании незаконным заключённого договора об аренде земельного участка поддержала акимат города и жильцов дома №65 по улице Пушкина, и настояла в суде о необходимости признания договора аренды участка недействительным.

Таким образом, считаем, что права и интересы истцов нарушены, их лишили придомовой территории, на которой они планировали не только размещение детских и спортивных игровых площадок, но и зоны отдыха для пенсионеров, детей и лиц с ограниченными возможностями!

8. Статьей 1 Закона РК «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» определено понятие - **линии регулирования застройки** (линии застройки) – это границы застройки,

устанавливаемые при размещении зданий (сооружений, строений) с отступом от красных и желтых линий или от границы земельного участка.

Желтые линии - границы максимально допустимых зон возможного распространения завалов (обрушений) зданий (сооружений, строений) в результате разрушительных землетрясений, иных бедствий природного или техногенного характера. Желтые линии, как правило, применяются для регулирования разрывов между зданиями и сооружениями.

Также п.8 «Правил организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства», утвержденных приказом Министра национальной экономики РК от 30.11.2015 года №750 установлено, что **использование земельных участков** физическими и юридическими лицами на территории населенного пункта для застройки **осуществляется в соответствии** с Земельным Кодексом Республики Казахстан и настоящими Правилами на основании проектной (проектно-сметной) документации, и **соблюдением** целевого назначения или сервитута, зонирования территории, красных линий и **линий регулирования застройки**, правил застройки и эксплуатации.

Вместе с тем, согласно раздела Общие требования, Архитектурно-планировочного задания от 05 ноября 2018 года выданного заказчику, следует, что одним из обязательств для застройщика является **соблюдение красных и желтых линий застройки**.

Таким образом, считаем, что застройщиком не соблюдены разрывы между зданиями и сооружениями (*желтые линии*)!

Более того согласно п.11.3.2 Строительных Норм РК 3.01-01.2013 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных пунктов», **в пределах линий регулирования застройки запрещается строительство зданий и сооружений**, не предназначенных для обслуживания транспортной инфраструктуры.

Как вывод следует, что земельный участок для строительства предоставлен с нарушением линий регулирования застройки и строительство ведется в пределах этих линии, что абсолютно недопустимо.

Согласно ст.72 ГПК РК каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

Таким образом, земельный участок, для застройки общежития предоставлен заказчику без соблюдения разрывов между зданиями, в нарушение вышеуказанных требований и как следствие строительство ведется на нем незаконно и договора заключены незаконно.

Хотелось бы также напомнить ответчикам о поручении акима Костанайской области Мухамбетова А.Б. о необходимости прекращения точеной застройки на территории города, которые гос. органы к сожалению игнорируют.

9. Согласно п.5.2 СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство» разработка проектной документации осуществляется на основании:

- договора подряда (контракта) на выполнение проектных (проектно-изыскательских) работ (далее - Договор), заключаемого между заказчиком

строительства и исполнителем (подрядчиком, генеральным проектировщиком) в порядке, установленном законодательством;

- задания на проектирование, утверждаемого заказчиком строительства.

Учитывая, что задание на проектирование разработано и утверждено без основательно, без исходных данных, и других параметров, а также в нарушение п.8 ст.68 Закона РК «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», то как следствие Рабочий проект является недействительным.

При таких обстоятельствах Рабочий проект является недействительным.

Уважаемый суд, истцы не могут позволить себе дальнейшее ухудшение дворовой территории, а также ухудшения условий проживания, поэтому незаконные решения и действия ответчиков и привели истцов в суд.

Кроме того, истцов лишили их придомовой территории и право на отдых в комфортных условиях.

Конечно истцы находятся в неравных условиях, их возможности несоизмеримы с ресурсами госаппарата, **но все же верим в справедливость судебной системы, так как все равны перед законом Республики Казахстан!**

Также в целях объективного и всестороннего рассмотрения дела, а также в целях указания на исполнение ответчиками своих должностных обязанностей сообщаем следующее.

По сообщению Антикоррупционной службы Костанайской области, озвученному на брифинге **09 июля 2020 года**, заместитель акима Костаная подозревается в превышении должностных полномочий, **связанных с нарушением земельного законодательства.**

И как известно жителям, одновременно вместе с зам.акима начато досудебное расследование в отношении руководителей ГУ «Отдел земельных отношений акимата города Костанай» и ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Костанай».

В связи с чем просим, суд при вынесении решения также принять во внимание указанные факты, которые подтверждают, незаконность исполнения ответчиками своих должностных обязанностей.

В соответствии с п.4 ст.8 Гражданского кодекса Республики Казахстан граждане и юридические лица должны действовать при осуществлении принадлежащих им прав добросовестно, разумно и справедливо, соблюдая содержащиеся в законодательстве требования, нравственные принципы общества.

Согласно п.5 ст.8 Гражданского кодекса Республики Казахстан не допускается действия граждан и юридических лиц, направленные на причинение вреда другому лицу, на злоупотребление правом в иных формах, а также на осуществление права в противоречии с его назначением.

На основании вышеизложенного, руководствуясь, ст.ст.109,113,148-149 ГПК РК, 157-158 ГК РК, ст.9 ГК РК суд,

ПРОСИМ:

1) Признать незаконным договор на строительные-монтажные работы по объекту «Строительство общежития на 250 мест при КГП «Костанайский высший медицинский колледж» в г. Костанай, Костанайской области от 11 мая 2020 года;

2) Признать незаконным договор о временном безвозмездном землепользовании №02-15/2370 от 29.10.2018 года, заключенный между ГУ «Отдел земельных отношений акимата города Костаная» и ГУ «Управление строительства, архитектуры и градостроительства акимата Костанайской области»;

3) Признать незаконным договор на разработку Рабочего проекта «Строительство общежития на 250 мест при КГП «Костанайский высший медицинский колледж» (*Проект организации строительства*);

4) На основании ст.109,ст.113 ГПК РК взыскать с ответчиков в пользу истцов судебные расходы по оплате государственной пошлины в сумме 45000 (*сорок пять тысяч*) тенге и судебные расходы по участию в деле представителя в сумме 100000 (*сто тысяч*) тенге.

Приложения:

Представитель по доверенности
«05» августа 2020 года

Е.Т. Оспанов

Уведомление об отправке искового заявления через Судебный кабинет

Уникальный номер: 193910103832546

Дата отправки: 05.08.2020 20:13

Отправитель

ИИН 880704350085

ФИО ОСПАНОВ ЕРЛАН
ТЕМИРХАНОВИЧ

Получатель

Область Костанайская область

Судебный орган Костанайский городской суд
Костанайской области (Гражданские
дела)

