



РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

05 октября 2020 года

дело №3910-20-00-2/3929

город Костанай

Костанайский городской суд в составе:
председательствующей судьи Насыровой Н.С.
при секретаре судебного заседания Кадырбековой Д.
рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску:

ИСТЦЫ:

Соколов Александр Николаевич, Шаншаров Азамат Ербосынович, Артъемьев Геннадий Иванович, Дербенёва Ольга Александровна, Райхерт Валерий, Лесникова Татьяна Александровна, Шахматов Денис Геннадьевич, Суздалева Татьяна Михайловна, Мартынюк Владимир Антонович

ОТВЕТЧИКИ:

Государственное учреждение (далее ГУ) «Управление строительства, архитектуры и градостроительства акимата города Костанайской области»
Государственное учреждение «Отдел земельных отношений акимата города Костанай»

Товарищество с ограниченной ответственностью (далее ТОО) «CIVIL INDUSTRIAL PROJECT GROUP (GIP GROUP)

Акционерное общество (далее АО) «Рудныйсоколовстрой»

ТРЕТЬИ ЛИЦА, НЕ ЗАВЯЛЯЩИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ НА ПРЕДМЕТ СПОРА:

Аким города Костанай,

Государственное учреждение «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Костанай» (далее ГУ),

Коммунальное государственное предприятие «Костанайский высший медицинский колледж» (далее КГП)

Республиканское государственное предприятие «Госэкспертиза» (далее РГП),

Государственное коммунальное предприятие «Костанай-Су» акимата города Костаная государственного учреждения «Отдел жилищно-



коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная»,
 Акционерное общество «КазТрансГазАймак» (далее АО),
 Товарищество с ограниченной ответственностью «ЭПК-forfait»,
 Государственное коммунальное предприятие «Костанайская теплоэнергетическая компания»

ТРЕБОВАНИЯ ИСТЦА:

1. о признании недействительным договора на строительные-монтажные работы;
2. о признании недействительным договора о временном безвозмездном землепользовании;
3. о признании недействительным договора на разработку рабочего проекта

В СУДЕ УЧАСТВОВАЛИ:

Прокурор Бимаганбетова А.

Истец Райхерт В.

Представитель истцов Оспанов Е.Т.

Представители ответчика ГУ «Управление строительства, архитектуры и градостроительства акимата города Костанайской области» Буйко Е.В., Катпаев Р.Ж.

Представитель ответчика ГУ «Отдел земельных отношений акимата города Костанай» Жанабаев Е.

Представитель ответчика «CIVIL INDUSTRIAL PRIYECT GROUP (GIP GROUP) Мурзахмедов Ф.М.

Представитель ответчика АО «Рудныйсоколовстрой» Гноева М.А.

Представитель третьего лица Акима города Костанай Тлеугалева А.Э.

Представитель третьего лица ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Костанай» Шайкин Д.Н.

Представитель третьего лица КГП «Костанайский высший медицинский колледж» Аскаров Е.А.

Представитель третьего лица РГП «Госэкспертиза» Кудерин К.К.

Представитель третьего лица ГКП «Костанай-Су» Итекеев Р.Б.

Представитель третьего лица ГКП «Костанайская теплоэнергетическая компания» Маулетов Е.Г.

Специалист Товарищество с ограниченной ответственностью «Архитектурное ателье «Дом» (далее ТОО) Байтурина М.А.

Специалист Республиканского государственного учреждения «Департамент внутреннего государственного аудита по Костанайской области Комитета внутреннего государственного аудита Министерства финансов Республики Казахстан Кулалинов А.О.



ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:

Истцы проживают в доме №183 по ул.Баймагамбетова, Соколов А.Н. в квартире №81, Райхерт В. – №22, Артемьев Г.И. - №16, Дербенёва О.А. - №80, Лесникова Т.А. - №14, Шахматов Д.Г. - №83, Суздалева Т.М. - №64, Мартынюк В.А. - №30, а также Шаншаров А.Е. в доме №92 по ул.Гоголя г.Костанай, квартира №6, являясь собственниками данных квартир.

29 октября 2018 года, на основании постановления Акимата города Костанай №3008, между ГУ «Отдел земельных отношений акимата г.Костанай» и ГУ «Управление строительства, архитектуры и градостроительства акимата Костанайской области» заключен договор о временном безвозмездном землепользовании №02-15/2-370 от 29 октября 2018 года, земельного участка, расположенного по адресу г.Костанай, ул.Баймагамбетова, строение 181/1, кадастровый номер 12-193-013-412, площадью 0, 1110 га.

На основании договора о государственных закупках работ №270 от 01 августа 2018 года, подрядчик в лице ТОО «АГДС-Жобасервис» (ныне ТОО«CIVIL INDUSTRIAL PRIYECT GROUP (GIP GROUP)») осуществил разработку проектно-сметной документации по объекту «Строительство общежития на 250 мест при КГП «Костанайский высший медицинский колледж» в г.Костанай.

Разработанная проектно-сметная документация прошла государственную экспертизу, что подтверждается положительным заключением №12-0051/20 от 28 февраля 2020 года, выданного филиалом РГП «Госэкспертиза» по Северному региону.

На основании типового договора о государственных закупках работ в сфере строительства №88 от 11 мая 2020 года, подрядчик в лице АО «Рудныйсоколовстрой» осуществляет строительные-монтажные работы по объекту «Строительство общежития на 250 мест при КГП «Костанайский высший медицинский колледж» в г.Костанай по адресу ул.Баймагамбетова, 181/1.

Объект строительства, по которому заключены оспариваемые договора, является социально значимым для региона, предназначен для проживания студентов медицинского колледжа. На день вынесения определения об обеспечении иска, начато возведение 5-го этажа из 9-ти.

Истцы, обращаясь в суд, просят признать недействительным 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; признать недействительным договор о временном безвозмездном землепользовании №02-15/2-370 от 29 октября 2018 года, заключенный между ГУ «Отдел земельных отношений акимата г.Костанай» и ГУ «Управление



строительства, архитектуры и градостроительства акимата Костанайской области»; признать недействительным договор на разработку рабочего проекта «Строительство общежития на 250 мест при КГП «Костанайский высший медицинский колледж», приводя следующие доводы:

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. Вид работ как строительство новых социально-культурных объектов не предусматривался;
2. Нарушены требования пункта 1 статьи 68 Закона Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» (далее Закон). Решение местного исполнительного органа о предоставлении права на землю и Архитектурно-планировочное задание, которые являются основаниями для составления задания заказчиком на проектирование намеченного объекта составлены и утверждены только спустя полгода;
3. Генеральным планом города Костанай установлены показатели, характеризующие предельно допустимый строительный объем зданий, допустимую высоту зданий в конкретной зоне. Согласно Генерального плана г.Костаная, территориальное зонирование данного земельного участка по ул.Баймагамбетова, 181 обозначено как 3-5 этажная застройка;
4. 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. 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.
5. 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. общественные слушания обязательно проводятся в случае рубки леса на землях государственного лесного фонда, в том числе озеленительных насаждений в пределах границ населенных пунктов. Подтверждается Рабочим проектом, что на отведённом



участке имеются зеленные насаждения подлежащие сносу. Общественные слушания не проводились, что является нарушением требований Экологического кодекса Республики Казахстан;

7. предоставленный застройщику земельный участок для строительства объекта находится на придомовой территории. 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 площадок;
8. 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. Застройщиком не соблюдены разрывы между зданиями и сооружениями (желтые линии);
9. задание на проектирование разработано и утверждено без основательно, без исходных данных, и других параметров, а также в нарушение пункта 8 статьи 68 Закона.

На исковое заявление со стороны ответчика ГУ «Управление строительства, архитектуры и градостроительства акимата города Костанайской области» поступил отзыв, согласно которого пунктом 2 Протокола заседания Межведомственной комиссии по вопросам занятости населения под председательством Заместителя Премьер-Министра Тугжанова Е.Л. от 23 апреля 2020 года, утвержден перечень инфраструктурных проектов для реализации в регионах в рамках Дорожной карты занятости на основании писем Акимов регионов. Задание на проектирование было разработано в составе конкурсной документации по государственной закупке на разработку проектно-сметной документации как часть технической спецификации. Соответственно исходные данные, включая решение местных исполнительных органов о предоставлении соответствующего права на землю, технические условия на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения, архитектурно-планировочное задание были предоставлены подрядчику, определенному победителем государственной закупки, после заключения договора на разработку проектно-сметной документации, в соответствии с пунктом 5.5 СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство». Размещение общежития в жилой зоне допустимо.

Право временного безвозмездного краткосрочного землепользования сроком на 3 года на неделимый земельный участок площадью 0,1110 га, по адресу: г. Костанай, ул. Баймагамбетова, строение 181/1 для строительства



общезития предоставлено Управлению строительства на основании Постановления акимата города Костаная № 3008 от 29 октября 2018 года в соответствии со статьями 14-1, 18, 44-1 Земельного кодекса РК.

Расчет инсоляции общезития был произведен проектировщиком при проектировании. Строительство общезития в г.Костанай не затрагивает общественные и тем более частные интересы, поскольку земельный участок, на котором предполагается строительство данного объекта, не принадлежит истцам, а находится во временном безвозмездном землепользовании Управления строительства, соответственно, проведение общественных слушаний не требуется.

Данный земельный участок не является придомовой территорией, так как не входит в состав общего имущества объекта кондоминиума жилых домов и не зарегистрирован как придомовой участок. Красная линия ул.Баймагамбетова - 60 м, земельный участок, предоставленный Управлению для строительства объекта, находится за красной линией.

Технические условия на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения, получены от коммунальных служб. Заказчиком в лице Управления строительства соблюдены все требования пункта 3 статьи 63, статьи 68 Закона «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», пункта 5.5 СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство» касательно получения и выдачи проектировщику исходных данных. Просит в удовлетворении иска отказать.

На исковое заявление со стороны ответчика ГУ «Отдел земельных отношений акимата города Костанай», согласно которого 29 октября 2018 года, на основании постановления Акимата города Костанай №3008, между ГУ «Отдел земельных отношений акимата г.Костанай» и ГУ «Управление строительства, архитектуры и градостроительства акимата Костанайской области» заключен договор о временном безвозмездном землепользовании №02-15/2-370 от 29 октября 2018 года, земельного участка, расположенного по адресу г.Костанай, ул.Баймагамбетова, строение 181/1, кадастровый номер 12-193-013-412, площадью 0, 1110 га. Акт выбора земельного участка под строительство объекта изготовлен 03 октября 2018 года №163. 04 сентября 2018 года на имя акима города Костанай от Управления строительства поступило заявление №315 о предоставлении земельного участка для строительства объекта, с указанием общей площади земельного участка 0,1110 га. Впоследствии при изготовлении земельно-кадастрового плана, филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» ошибочно указывает площадь 0,0900 га, которая впоследствии была устранена.

Просит в удовлетворении иска отказать.



На исковое заявление со стороны ответчика ТОО «CIVIL INDUSTRIAL PROJECT GROUP (GIP GROUP)» поступил отзыв, которым иски не признает, просит в удовлетворении иска отказать, приводя следующие доводы. В 2018 году ТОО (до переименования ТОО «АГДС-Жобасервис» в качестве потенциального поставщика подало заявку на участие в государственной закупке способом конкурса №2636996-ОК1 «Разработка проектно-сметной документации по объекту «Строительство общежития на 250 мест при КГП «Костанайский высший медицинский колледж» в г.Костанайе. Согласно протокола итогов №2636996-ОК1 от 12 июля 2018 года победителем конкурса объявлено ТОО. В рамках исполнения заключенного договора, разработана проектно-сметная документация, которая получила положительное заключение комплексной подведомственной экспертизы РГП «Госэкспертиза». ТОО в полном объеме исполнила свои обязательства по заключенному договору №270 от 01 августа 2018 года.

На исковое заявление со стороны ответчика АО «Рудныйсоколовстрой» поступил отзыв, в котором просят в удовлетворении иска отказать, приводя следующие доводы. Государственные закупки работ «Строительно-монтажные работы по объекту: «Строительство общежития на 250 мест при КГП «Костанайский высший медицинский колледж» в г.Костанайе по адресу ул.Баймагамбетова, 181/1» проведены способом конкурса с применением специального порядка. Решением комиссии в соответствии с протоколом об итогах №4272033-КСП1, АО «Рудныйсоколовстрой» было определено в качестве победителя конкурса. На основании закона «О государственных закупках» между заказчиком и АО «Рудныйсоколовстрой» был заключен типовой договор №88 от 11 мая 2020 года. Строительство объекта осуществляется на основании проектной документации. Рабочий проект по строительству объекта разработан в соответствии с действующими нормами и правилами. Проект прошел государственную экспертизу с выдачей положительного заключения.

От третьего лица ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Костанай» поступил отзыв на исковое заявление истца, согласно которого генеральный план г.Костанай предусмотрена территория зонирования данного земельного участка по ул.Баймагамбетова, 181 как 3-5 этажная застройка, то есть в жилищной зоне. Земельный участок градостроительным нормам и требованиям соответствует. Согласно пункта 4.1.5 СП РК 3.01-101-2013 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных пунктов», допускается строительство новых зданий и сооружений, т.е. размещение общежития в жилой зоне допускается. Земельный участок, который предоставлен ГУ «Управление строительства, архитектуры и градостроительства акимата Костанайской области» для



строительства общежития находится за красной линией (красная линия ул.Баймагамбетова - 60 м).

Размер земельного участка объекта кондоминиума определяется с учетом фактически сложившейся застройки и требований, установленных проектом застройки. Допускается уменьшать размеры земельных участков объектов кондоминиумов до минимальных, вплоть до установления их границ по отмошке каждого, представляющего объекта кондоминиума.

Не состоятельны доводы о том, что нарушаются права и интересы истцов и жителей соседних домов, так как жильцы планировали строительство детской игровой и спортивной площадок, ввиду того, что данный земельный участок принадлежал медицинскому колледжу с 2002 по 2018 года. Просит в удовлетворении исковых требований отказать в полном объеме.

От третьего лица КГП «Костанайский высший медицинский колледж» поступил отзыв на исковое заявление истца, согласно которого колледжем предоставлено нотариально заверенное согласие на строительство общежития. Общежитие обеспечит бесплатным жильем сельскую молодежь, детей оставшихся без попечения родителей. Просят в удовлетворении иска отказать.

От третьего лица ТОО «ЭПК-forfait» поступил отзыв, согласно которого в ТОО «ЭПК-forfait» 11 мая 2020 года от АО «РудныйСоколовСтрой» поступило письмо с просьбой согласовать проведение земляных работ по строительству объекта «Строительство общежития на 250 мест при КГП «Костанайский высший медицинский колледж» в г.Костанай, ул.Баймагамбетова. Генеральный план по данному объекту нами не был согласован, в связи с тем, что согласно представленного стройгенплана в местах установки строительных ограждений находится охранная зона Кабельной линии 0,4 кВ ТП 105-Баймагамбетова,183; Кабельная линия 10 кВ ТП 29-Тп105; Кабельная линия 0,4 кВ ТП 105-Толстого,67; кабельная линия 0,4 кВ Тп 105-Толстого 69.

В судебном заседании истец Райхерт В. исковые требования поддержал, просил их удовлетворить, дал пояснения аналогичные исковому заявлению.

Представитель истцов в судебном заседании иск поддержал, просил удовлетворить в полном объеме, приводя доводы, указанные в иске.

Представители ответчиков исковые требования не признали, просили в удовлетворения исковых требований отказать, приводя доводы, указанные в отзывах на иск.

Представители третьих лиц Акима города Костанай, ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Костанай», КГП «Костанайский высший медицинский колледж» в судебном заседании



возражали против удовлетворения требований истцов, приводя доводы, указанные в отзывах на иск.

Представители третьих лиц ГКП «Костанай-Су», ГПК «КТЭК», РГП «Госэкспертиза» в судебном заседании оставили разрешение иска на усмотрение суда.

Специалист ТОО «Архитектурное ателье «Дом» в судебном заседании поддержала письменное заключение, пояснив, что противопожарные и санитарные разрывы между строящимся зданием общежития, расположенном по адресу г.Костанай, ул.Баймагамбетова, 181/1 и жилыми домами, расположенные по адресам г.Костанай, ул.Гоголя, 92 и Баймагамбетова, 183, соответствуют пункту 6.3.2 СН РК 3.01-01-2013 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных пунктов». Согласно графических расчетов квартиры истцов обеспечиваются непрерывной 2,5 часовой инсоляцией согласно пункта 5 Санитарных правил «санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям», утвержденных приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 26 октября 2018 года №ҚР ДСМ-29.

Специалист РГУ «Департамент внутреннего государственного аудита по Костанайской области Комитета внутреннего государственного аудита Министерства финансов Республики Казахстан» в судебном заседании поддержала письменное заключение от 25 сентября 2020 года, согласно которого аудитом по вопросу законности проведения процедуры государственных закупок по договорам №270 и №88 нарушений законодательства Республики Казахстан не установлено.

Представители третьих лиц ТОО «ЭПК-forfait», АО «КазТрансГазАймак» в судебном заседании не участвовали, обратились в суд с заявлениями о рассмотрении заявления без их участия в порядке части 6 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан (далее ГПК).

Прокурором дано заключение по делу, в соответствии с которым в удовлетворении требований истцов полагает необходимым отказать.

Выслушав участников процесса, исследовав материалы гражданского дела, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении иска в полном объеме по нижеследующим основаниям.

МОТИВИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ:

Требование №1.

Согласно статьи 4 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан (далее ГПК), задачами гражданского судопроизводства являются защита и восстановление нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, государства и



юридических лиц, соблюдение законности в гражданском обороте и публично-правовых отношениях, обеспечение полного и своевременного рассмотрения дела, содействие мирному урегулированию спора, предупреждение правонарушений и формирование в обществе уважительного отношения к закону и суду.

Согласно частям 1, 2, 3 статьи 157 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее ГК), сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законодательными актами, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо по основаниям, прямо предусмотренным законодательными актами, независимо от такого признания (ничтожная сделка). Сделка относится к оспоримой, если ее ничтожность не предусмотрена законодательными актами. Сделка признается недействительной при нарушении требований, предъявляемых к форме, содержанию и участникам сделки, а также к свободе их волеизъявления по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законодательными актами. Требование о признании сделки недействительной может быть предъявлено 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.

Таким образом, из изложенного следует вывод о том, что подлежит защите в судебном порядке только нарушенные либо оспариваемые права, тогда как стороной истцов каких-либо сведений о нарушении их прав не представлено.

Кроме того, сделка может быть признана судом недействительной только при наличии прямо предусмотренных законом оснований.

Вместе с тем судом установлено, что на основании типового договора о государственных закупках работ в сфере строительства №88 от 11 мая 2020 года, подрядчик в лице АО «Рудныйсоколовстрой» осуществляет строительно-монтажные работы по объекту «Строительство общежития на 250 мест при КГП «Костанайский высший медицинский колледж» в г.Костанайе по адресу ул.Баймагамбетова, 181/1.

Договор на строительно-монтажные работы является типовым, заключен между заказчиком и подрядчиком по результатам государственных закупок. Государственные закупки никем не оспорены, не признаны недействительными.

Заключением государственного аудитора, привлеченного для участия в проверке в качестве специалиста от 25 сентября 2020 года по вопросу законности проведения процедуры государственных закупок по договорам №270 и №88 установлено, что нарушения законодательства Республики Казахстан не допущено.



Ссылка представителя истцов на пункт 1 статьи 158 ГК является несостоятельной. Так, данная норма предусматривает, что 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, если настоящим Кодексом и иными законодательными актами Республики Казахстан не установлено иное.

Между тем, в судебном заседании доказан факт соответствия договора требованиям законодательства. Заключение договора с целью, заведомо противоречащей основам правопорядка, также не установлен и не доказан истцами.

Требование №2.

Согласно части 1 статьи 44-1 Земельного кодекса Республики Казахстан (далее ЗК), при испрашивании земельного участка для строительства объекта в черте населенного пункта из земель, находящихся в государственной собственности, за исключением земель, выставляемых на торги (конкурсы, аукционы) согласно статье 48 настоящего Кодекса, предоставление земельного участка производится в следующей последовательности:

- 1) принятие к рассмотрению заявления о предоставлении соответствующего права на земельный участок;
- 2) предварительный выбор земельного участка;
- 2-1) составление архитектурно-планировочного задания, технических условий на подключение к инженерным сетям и топографии;
- 3) согласование предварительного выбора земельного участка посредством государственных информационных систем либо на бумажных носителях при отсутствии у согласующих органов этих систем;
- 4) составление земельно-кадастрового плана;
- 5) принятие решения местным исполнительным органом области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения, акимом города районного значения, поселка, села, сельского округа о предоставлении права землепользования на земельный участок с приложением земельно-кадастрового плана;
- 6) заключение договора временного (краткосрочного, долгосрочного) возмездного (безвозмездного) землепользования;
- 7) установление границ земельного участка на местности.

Так, материалами дела установлено, 04 сентября 2018 года на имя акима города Костанай от Управления строительства поступило заявление №315 о предоставлении земельного участка для строительства объекта, с указанием общей площади земельного участка 0,1110 га. На основании заявления был осуществлен предварительный выбор земельного участка, акт выбора земельного участка под строительство объекта изготовлен 03



октября 2018 года №163. Составлено архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное Отделом архитектуры и градостроительства города Костанай, выданное 05 ноября 2018 года. Выданы технические условия на подключение к инженерным сетям коммунальными службами. Составлен земельно-кадастровый план на земельный участок площадью 0,1110 га. 29 октября 2018 года, на основании постановления Акимата города Костанай №3008, между ГУ «Отдел земельных отношений акимата г.Костанай» и ГУ «Управление строительства, архитектуры и градостроительства акимата Костанайской области» заключен договор о временном безвозмездном землепользовании №02-15/2-370 от 29 октября 2018 года, земельного участка, расположенного по адресу г.Костанай, ул.Баймагамбетова, строение 181/1, кадастровый номер 12-193-013-412, площадью 0, 1110 га.

Таким образом, процедура предоставления земельного участка соблюдена, вследствие чего на законных основаниях заключен данный оспариваемый договор, в связи с чем, основания для удовлетворения требования судом не установлены.

Относительно доводов стороны истцов об утверждении земельно-кадастрового плана на земельный участок для строительства общежития по адресу: ул.Баймагамбетова 181/1 площадью 0,0900 га, суд приходит к следующему. В рамках рассмотрения гражданского дела №3910-20-00-2/3021, судом 27 июля 2020 года вынесено частное определение в адрес Акима города Костанай, т.к. в постановлениях указаны разные площади предоставляемого земельного участка. Согласно ответа на частное определение, 26 октября 2018 года Департамент Земельного кадастра и технического обследования недвижимости» Филиала НАО «ГК «Правительство для граждан» изготовив земельно-кадастровый план на данный земельный участок, площадь указывает ошибочно 0,0900 га, вместо испрашиваемой 0,1110 га. Впоследствии Отдел утверждает данный земельно-кадастровый план приказом №1144 от 26 октября 2018 года с ошибочной площадью. 29 октября 2018 года местный исполнительный орган выносит постановление №3008 о предоставлении права временного безвозмездного землепользования (аренды) на земельный участок также с ошибочной площадью 0,0900 га, для строительства общежития. 29 октября 2018 года между Управлением и Отделом заключен договор о временном безвозмездном землепользовании также с ошибочной площадью 0,0900 га и передан в Управление. Представители Управления, приняв и проверив эти документы, обнаружили расхождение в площадях, указанных в заявлении о предоставлении испрашиваемого земельного участка и полученными документами. После чего, Филиал НАО по указанию Управления исправлена допущенная ошибка в площади земельного участка, и предоставлена новая версия земельно-кадастрового плана с верной площадью 0,1110 га под той же датой, и соответственно Отдел



исправляет ошибку в площади земельного участка в постановлении акимата города Костаная и договоре аренды. Это объясняет наличие двух постановлений с разными площадями.

Таким образом, установлено, что земельно-кадастровый план выдан с указанием ошибочной площади земельного участка, что впоследствии было устранено. Ошибочность указанной площади подтверждается изначальным заявлением заказчика о предоставлении земельного участка площадью 0,1110га.

Требование №3.

В удовлетворения требования о признании недействительным договора на разработку рабочего проекта «Строительство общежития на 250 мест при КГП «Костанайский высший медицинский колледж» также следует отказать, по основаниям, указанным в требовании №1, поскольку оснований для признания следки недействительной, предусмотренных статьями 157, 158 ГК, не установлено.

В части доводов истцов следует указать о том, что строительство общежития осуществляется в рамках Дорожной карты занятости на 2020-2021 годы на основании решения Межведомственной комиссии по вопросам занятости населения при Правительстве Республики Казахстан, что подтверждается Протоколом заседания Межведомственной комиссии по вопросам занятости населения под председательством Заместителя Премьер-Министра Тугжанова Е.Л. от 23 апреля 2020 года, которым утвержден перечень инфраструктурных проектов для реализации в регионах в рамках Дорожной карты занятости на основании писем Акимов регионов.

Составление задания на проектирование ранее на полгода чем решение местного исполнительного органа о предоставлении права на землю и Архитектурно-планировочного задания не нарушают права и интересы истцов.

Генеральный план города Костанай является основным градостроительным документом, определяющим комплексное планирование застройки города, устанавливающим зонирование, планировочную структуру и функциональную организацию территории, систему транспортных и инженерных коммуникаций, озеленения и благоустройства (Постановление Правительства Республики Казахстан от 3 ноября 2009 года №1750 «О генеральном плане города Костаная Костанайской области»). Таким образом, генеральный план определяет зонирование территории населенного пункта, соответственно, указание на 3-5 – этажную застройку жилищной зоны не свидетельствует об ограничениях этажности строительства новых объектов.

Согласно заключения специалиста ТОО «Архитектурное ателье «Дом» противопожарные и санитарные разрывы между строящимися



зданием общежития, расположенном по адресу г.Костанай, ул.Баймагамбетова, 181/1 и жилыми домами, расположенные по адресам г.Костанай, ул.Гоголя, 92 и Баймагамбетова, 183, соответствуют пункту 6.3.2 СН РК 3.01-01-2013 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных пунктов». Согласно графических расчетов квартиры истцов обеспечиваются непрерывной 2,5 часовой инсоляцией согласно пункта 5 Санитарных правил «санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям», утвержденных приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 26 октября 2018 года №ҚР ДСМ-29. Кроме того, проектной организацией при разработке рабочего проекта, инсоляция рассчитывается на проектируемое здание. Расчет инсоляции общежития был произведен проектировщиком при проектировании, рабочий проект прошел государственную экспертизу, что подтверждается положительным заключением №12-0051/20 от 28.02.2020 года, выданным филиалом РГП «Госэкспертиза» по Северному региону. СП РК 3.01-101-2013 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных пунктов», на который ссылаются истцы, носит рекомендательный характер.

Рабочим проектом установлено наличие зеленых насаждений, подлежащие сносу. Согласно ответа ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костанай», н земельном участке, предназначенного для строительства объекта, зеленые насаждения отсутствуют. Также имеется ответ о согласовании вырубки дикорастущих карагачей, растущих вдоль надземной теплотрассы. Соответственно, проведение общественных слушаний не требовалось; согласно части 7 статьи 44-1 ЗК, земельно-кадастровый план включает сведения о смежных собственниках земельного участка и землепользователях. Так, земельно-кадастровый план земельного участка с кадастровым номером 12-193-013-412, изготовленный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области, не содержит сведений о смежных собственниках данного земельного участка, следовательно, согласований не требовалось.

Согласно части 1 статьи 49-1 Закона РК «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», придомовой земельный участок многоквартирного жилого дома вместе с расположенными на нем элементами благоустройства включается в состав общего имущества объекта кондоминиума. Объект кондоминиума, включающий придомовую территорию на жилые дома, где проживают истцы не зарегистрировано, что подтверждается истцом и представителем истцов. Ранее земельный участок, выделенный под строительство общежития находился в собственности Медицинского колледжа, что также



исключает отнесение данного земельного участка к придомовой территории.

Довод относительно не соблюдения застройщиком разрывов между зданиями и сооружениями (желтые линии) опровергается заключением специалиста ТОО «Архитектурное ателье «Дом», согласно которого противопожарные и санитарные разрывы между строящимся зданием общежития, расположенном по адресу г.Костанай, ул.Баймагамбетова, 181/1 и жилыми домами, расположенные по адресам г.Костанай, ул.Гоголя, 92 и Баймагамбетова, 183, соответствуют пункту 6.3.2 СН РК 3.01-01-2013 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных пунктов».

На основании вышеизложенного, в удовлетворении исковых требований истцов следует отказать.

В соответствии со статьей 109 ГПК, с истцов подлежат возмещению расходы, связанные с предоставлением заключения специалиста в размере 20 000 тенге.

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ:

Руководствуясь статьями 223-226 ГПК, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении искового заявления Соколова Александра Николаевича, Шаншарова Азамата Ербосыновича, Артъемьева Геннадия Ивановича, Дербенёвой Ольги Александровны, Райхерт Валерия, Лесниковой Татьяны Александровны, Шахматова Дениса Геннадьевича, Суздальной Татьяны Михайловны, Мартынюк Владимира Антоновича к государственным учреждениям «Управление строительства, архитектуры и градостроительства акимата города Костанайской области», «Отдел земельных отношений акимата города Костанай», Товариществу с ограниченной ответственностью «CIVIL INDUSTRIAL PRIYECT GROUP (GIP GROUP), Акционерному обществу «Рудныйсоколовстрой» о признании недействительным договора на строительные-монтажные работы по объекту «Строительство общежития на 250 мест при Коммунальном государственном предприятии «Костанайский высший медицинский колледж» в г.Костанай Костанайской области от 11 мая 2020 года; о признании недействительным договора о временном безвозмездном землепользовании №02-15/2-370 от 29 октября 2018 года, заключенный между Государственным учреждением «Отдел земельных отношений акимата г.Костанай» и Государственным учреждением «Управление строительства, архитектуры и градостроительства акимата Костанайской области»; о признании недействительным договора на разработку рабочего проекта «Строительство общежития на 250 мест при Коммунальном



государственном предприятии «Костанайский высший медицинский колледж» – отказать в полном объеме.

Взыскать в долевом порядке с Соколова Александра Николаевича, Шаншарова Азамата Ербосыновича, Артъемьева Геннадия Ивановича, Дербенёвой Ольги Александровны, Райхерт Валерия, Лесниковой Татьяны Александровны, Шахматова Дениса Геннадьевича, Суздальной Татьяны Михайловны, Мартынюк Владимира Антоновича в пользу Товарищества с ограниченной ответственностью «Архитектурное ателье «ДОМ» (РНН 39170002179, Кбе 17, КНП 859, ИИК KZ43856000000003681, в АО «БанкЦентрКредит», БИК КСЖВКЗКХ, БИН 961240000226) расходы, связанные с подготовкой заключения в размере 20 000 (двадцать тысяч) тенге, т.е. по 2222 (две тысячи двести двадцать две) тенге с каждого.

На решение суда в течение одного месяца со дня вынесения решения в окончательной форме, за исключением случаев, установленных настоящим Кодексом, а лицами, не участвовавшими в судебном разбирательстве, со дня направления им копии решения, может быть подана апелляционная жалоба сторонами, принесено апелляционное ходатайство прокурором в судебную коллегия по гражданским делам Костанайского областного суда через Костанайский городской суд Костанайской области.

Судья

Н.Насырова

