



**Р Е Ш Е Н И Е**  
**ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**

16 июля 2024 года

дело №7517-24-00-2/11986

город Алматы

Медеуский районный суд города Алматы в составе:  
председательствующего судьи Журабаева Б.Ш.,  
при секретаре судебного заседания Жапар Т.Н.,  
рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску:

**ИСТЕЦ:**

Коммунальное государственное учреждение «Управление градостроительного контроля города Алматы»

**ОТВЕТЧИКИ:**

Товарищество с ограниченной ответственностью «Европолис»  
Байболова Айман Серекпековна  
Товарищество с ограниченной ответственностью «АС-Алтын»  
Ашербеков Рустем Джанбулатович  
Воеводина Ольга Федоровна  
Коммунальное государственное учреждение «Управление городского планирования и урбанистики г.Алматы»  
Тогисбаева Айнура Мухтаровна

**ТРЕТЬИ ЛИЦА, НЕ ЗАЯВЛЯЮЩИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ НА ПРЕДМЕТ СПОРА НА СТОРОНЕ ОТВЕТЧИКА:**

Некоммерческое акционерное общество «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы  
Акмолдаева Камила Жаркынбековна  
Кенжегарина Гаухар Булатовна  
председатель общественного объединения «Turgundar.kz» Жиенбекова Анар Габдуллаевна  
Объединение собственников имущества «Омаровой 37»  
нотариус г.Алматы Таурбаева Айжан Нурлановна  
нотариус г.Алматы Котиева Янина – Магомет-хановна

нотариус г.Алматы Ким Алина Александровна  
Нотариальная палата г.Алматы  
Гужавин Александр Олегович

### **ТРЕБОВАНИЯ ИСТЦА:**

1. о признании договора передачи от 17 апреля 2013 года недействительным
2. о признании договора передачи от 29 марта 2016 года недействительным
3. о признании договора купли-продажи от 21 апреля 2015 года недействительным
4. о признании договора купли-продажи от 31 августа 2016 года недействительным
5. о признании акта приемки объекта в эксплуатацию за № 885 от 25 октября 2016 года недействительным
6. о признании объединения нежилого помещения №№ 172 и 178 с последующим переоборудованием под квартиру незаконным
7. о признании договора купли-продажи от 25 апреля 2017 года недействительным
8. о признании акта приемки объекта в эксплуатацию собственником самостоятельно от 18 июня 2018 года недействительным
9. о признании договора купли-продажи от 20 февраля 2019 года недействительным
10. о признании договора купли-продажи от 22 мая 2023 года недействительным
11. о признании незаконным и отмене решения на реконструкцию за № 081181613 от 03 октября 2023 года, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики г.Алматы»
12. о признании архитектурно-планировочного задания за № KZ65VUA01003926 от 19 октября 2023 года недействительным
13. о приведении в первоначальное положение технический этаж в многоквартирном жилом доме, путем сноса незаконно возведенных строений за счет средств Байболовой Айман Серекпековны, Ашербекова Рустема Джанбулатовича и Тогисбаевой Айнуры Мухтаровны

### **В СУДЕ УЧАСТВОВАЛИ:**

представитель истца Абжалиева Ж.  
представитель ответчика ТОО «Европолис» -Мынбаев Д.Ж.  
представитель ответчика ТОО «АС-Алтын» и третьего лица Гужавина А.О.-Орынбаева Ж.Ш.  
представитель ответчика Ашербекова Р.Д.-Горбунов А.В.  
представитель ответчика Воеводиной О.Ф.-Тайжанов С.Ж.  
представитель ответчика Тогисбаевой А.М.-Воронов В.И. и Салимбаева

Г.Д.



третьи лица Акмолдаева К.Ж. и Кенжегарина Г.Б.  
представитель третьего лица НАО «Государственная корпорация  
«Правительство для граждан» по городу Алматы – Султанов Б.Т.  
третье лицо председатель общественного объединения «Turgundar.kz»  
Жиенбекова А.Г.  
представитель третьего лица объединение собственников имущества  
«Омаровой 37»-Мухамадиева Қ.О.

### **ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:**

Коммунальным государственным учреждением «Управление градостроительного контроля города Алматы» (далее-Управление) на основании обращения Акмолдаевой К.Ж. за вх.№ЖТ-2023-02085995 от 18 октября 2023 года зарегистрирован акт о назначении проверки за №1236 от 28 ноября 2023 года в отношении Тогисбаевой Айнуры Мухтаровны, по объекту, расположенному по адресу: город Алматы, Медеуский район, улица Омаровой, дом 37, квартира 178.

В результате проверки объекта установлено, что на объект имеются: акт приемки построенного объекта в эксплуатацию собственником самостоятельно от 18 июня 2018 года, технический паспорт от 18 июля 2018 года, решение на реконструкцию (перепланировка, переоборудование) помещений (отдельных частей) существующих зданий, связанных с изменением несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и оборудования за №081181613 от 03 октября 2023 года, архитектурно-планировочное задание за №KZ65VUA01003926 от 19 октября 2023 года выданные КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», технический проект за исх. №34108 от 04 августа 2018 года выданный ТОО «Гео Проект Инжиниринг».

Однако, в нарушении подпунктов 4, 4-1, 6 пункта 1 статьи 17 Закона Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в РК» строительно-монтажные работы производились без положительного заключения экспертизы, реконструкция квартиры ведется без сопровождения авторского и технического надзора.

В этой связи, 15 декабря 2023 года в отношении Тогисбаевой А.М. были приняты меры по ст.ст. 316 ч.1, 321 Кодекса об Административных правонарушениях Республики Казахстан и выдано предписание №636 сроком до 15 февраля 2024 года, где предписано: 1. Приостановить строительно-монтажные работы. 2. Устранить допущенные нарушения.

Далее, собственником было получено архитектурно-планировочное задание за №KZ65VUA01003926 от 19 октября 2023 года и решение на реконструкцию за №081181613 от 03 октября 2023 года в КГУ



«Управление городского планирования и урбанистики города Алматы». На основании полученных документов разработана проектно-сметная документация и проведена экспертиза проекта №СКА-0460/23 от 28 декабря 2023 года. 28 декабря 2023 года в адрес Управления поступило уведомление о начале производства строительно-монтажных работ за №KZ59REA00370056.

Также, Управлением на основании обращения Кенжегариной Г.Б. за вх. №ЖТ-2024-02889550 от 17 января 2024 года и №ЖТ-2024-02902419 от 22 января 2024 года в отношении Тогисбаевой А.М. зарегистрирован акт о назначении проверки за №279 от 06 марта 2024 года.

В результате проверки объекта установлено следующее:

Договором передачи недвижимого имущества в собственность от 17 апреля 2013 года товарищество с ограниченной ответственностью (далее – ТОО) «Европолис» передает в собственность Байболовой Айман Серекпековне нежилое помещение, площадью 118,4 кв.м. расположенное в подъезде № 3, дома № 37 по ул. Омаровой г.Алматы.

21 апреля 2015 года на основании договора купли-продажи Байболова Айман Серекпековна продает ТОО «Ас-Алтын» помещение площадью 118,4 кв.м. расположенное в подъезде № 3, дома № 37 по ул. Омаровой г.Алматы.

Договором купли-продажи от 31 августа 2016 года ТОО «Ас-Алтын» продает Байболовой Айман Серекпековне нежилое помещение общей площадью 118,4 кв.м. расположенное в доме №37 по ул. Омаровой г.Алматы.

Договором передачи недвижимого имущества в собственность от 29 марта 2016 года ТОО «Европолис» передает в собственность Байболовой Айман Серекпековне нежилое помещение, площадью 54,1 кв.м., расположенное в подъезде № 3 дома № 37 по ул. Омаровой г.Алматы.

Далее, Байболовой А.С. произведено объединение нежилого помещения № 172 с нежилым помещением № 178 (вышеуказанные два нежилые помещения) и переоборудован под квартиру № 178. Последующим, актом приемочной комиссии за номером 885 от 25 октября 2016 года объект принят в эксплуатацию площадью 438,8 кв.м.

Согласно договора купли-продажи квартиры от 25 апреля 2017 года Байболовой А.С. продает Ашербекову Р.Д. квартиру № 178, общей площадью 438,8 кв.м., в подъезде № 3 дома № 37 по ул. Омаровой г.Алматы.

Далее, Ашербеков Р.Д. производит реконструкцию квартиры № 178 общей площадью 438,8 кв.м. и общая площадь квартиры увеличивается до 554,3 кв.м.



18 июня 2018 года Ашербеков Р.Д. актом приемки построенного объекта в эксплуатацию собственником самостоятельно ввел в эксплуатацию квартиру с увеличенной площадью (554,3 кв.м.).

Договором купли-продажи квартиры от 20 февраля 2019 года Ашербеков Р.Д. продает Воеводине О.Ф. квартиру № 178 в подъезде № 3 дома № 37 по ул. Омаровой г.Алматы.

Согласно договору купли-продажи квартиры от 22 мая 2023 года Воеводина О.Ф. продает Тогисбаевой А.М. квартиру № 178 в подъезде № 3 дома № 37 по ул. Омаровой г.Алматы.

Управление обратилось в суд с настоящим иском и уточнением к ответчикам, указав, что ТОО «Европолис» передал в собственность Байболовой А.С. технический этаж как нежилое помещение, далее нежилые помещения объединяются, переоборудуются под квартиру, производится перепланировка с увеличением площади без составления протокола общего собрания жильцов и без согласия жильцов дома. В данном случае, требуется не менее трех третей от общего числа собственников квартир. Технический этаж как общее имущество кондоминиума, не мог быть передан застройщиком в индивидуальную собственность.

В отзыве на иск представители ответчиков ТОО «Европолис», Ашербекова Р.Д., Воеводиной О.Ф. и Тогисбаевой А.М. указали, что требование истца о признании незаконным и отмене решения на реконструкцию за № 081181613 от 03 октября 2023 года, выданное Управлением городского планирования и урбанистики г.Алматы и о признании архитектурно-планировочного задания за № KZ65VUA01003926 от 19 октября 2023 года недействительным отнесены к подсудности специализированного межрайонного административного суда г.Алматы. В этой связи, указанные требования подлежат прекращению, а остальные требования вытекают из этих требований и удовлетворению не подлежат, так как заявлены преждевременно.

В отзыве на иск представитель ответчика Коммунальное государственное учреждение (далее-КГУ) «Управление городского планирования и урбанистики г.Алматы» указал, что Тогисбаева А.М. предоставила согласие ТОО «Компания «РЕАЛ-сервис» на реконструкцию квартиры.

Представитель истца Абжалиева Ж. в суде поддержала иск и просила удовлетворить по доводам изложенным в иске.

Представитель ответчика ТОО «Европолис» -Мынбаев Д.Ж. в суде иск не признал, просил в удовлетворении иска отказать.

Представитель ответчика ТОО «АС-Алтын» и третьего лица Гужавина А.О.-Орынбаева Ж.Ш. в суде иск не признала, просил в удовлетворении иска отказать.



Представитель ответчика Ашербекова Р.Д.-Горбунов А.В. в суде иск не признал, просил в удовлетворении иска отказать.

Представитель ответчика Воеводиной О.Ф.-Тайжанов С.Ж. в суде иск не признал, просил в удовлетворении иска отказать.

Представители ответчика Тогисбаевой А.М.-Воронов В.И. и Салимбаева Г.Д. в суде иск не признали, просили в удовлетворении иска отказать.

Третьи лица Акмолдаева К.Ж. и Кенжегарина Г.Б. в суде иск истца поддержали, просили удовлетворить, указав, что с момента строительства объекта на техническом этаже Тогисбаевой А.М., дом начал содрагаться, не могут усыпать ребенка, постоянный дискомфорт, переживают за свою безопасность в данном доме.

Представитель третьего лица НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы – Султанов Б.Т. в суде вынесение решения оставил на усмотрение суда.

Третье лицо председатель общественного объединения «Turgundar.kz» Жиенбекова А.Г. в суде иск истца поддержала, просила удовлетворить.

Представитель третьего лица объединение собственников имущества «Омаровой 37»-Мухамадиева Қ.О. в суде иск истца поддержала, просила удовлетворить.

Ответчик Байболова А.С. в суд не явилась, хотя надлежащим образом была извещена о месте и времени судебного заседания.

Представитель ответчика КГУ «Управление городского планирования и урбанистики г.Алматы» в суд не явилась, хотя надлежащим образом была извещена о месте и времени судебного заседания. Однако, в предыдущих судебных заседаниях представитель по доверенности Кәрімхан А.А. иск не признал, просил оставить без удовлетворения, указав доводы, изложенные в отзыве на иск.

Третьи лица нотариусы г.Алматы Таурбаева А.Н., Котиева Я.М., Ким А.А. и Нотариальная палата г.Алматы в суд не явились, хотя надлежащим образом были извещены о месте и времени судебного заседания. Однако от нотариусов Котиевой Я.М. и Ким А.А. поступили отзывы на иск, где вынесение решения оставили на усмотрение суда и просили рассмотреть дело без их участия.

От нотариуса Таурбаевой А.Н. также поступил отзыв на иск, где просила в удовлетворении иска в части признания сделки между Байболовой А.С. и Ашербековым Р.Д. отказать, в остальной части вынесения решения оставила на усмотрение суда, просила рассмотреть дело без ее участия.



В силу частей 4 и 6 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан (далее – ГПК), суд считает возможным рассмотреть дело без участия указанных ответчиков и третьих лиц.

От представителей ответчиков ТОО «Европолис», Тогисбаевой А.М., Ашербеков Р.Д. поступили ходатайства о применении срока исковой давности.

### **МОТИВИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ:**

По требованиям №№ 1-2

Согласно статье 224 ГПК, решение суда должно быть законным и обоснованным. Суд основывает решение лишь на тех доказательствах, которые были представлены сторонами и исследованы в судебном заседании.

В силу требований статьи 158 Гражданского кодекса Республики Казахстан, 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.

Из материалов дела и инвентарного дела № 6/103261 на объект по адресу: г. Алматы, ул. Омаровой, д. 37 следует, что указанный жилой дом принят в эксплуатацию актом государственной приемочной комиссии от 16 июля 2010 года (далее – акт приемки в эксплуатацию).

В суде установлено, что договором передачи недвижимого имущества в собственность от 17 апреля 2013 года ТОО «Европолис» передает в собственность Байболовой Айман Серекпековне помещение, площадью 118,4 кв.м. расположенное в подъезде № 3, дома № 37 по ул. Омаровой г. Алматы.

Далее, договором передачи недвижимого имущества в собственность от 29 марта 2016 года ТОО «Европолис» передает в собственность Байболовой Айман Серекпековне помещение, площадью 54,1 кв.м., расположенное в подъезде № 3 дома № 37 по ул. Омаровой г. Алматы.

Из содержания акта приемки и технического паспорта на жилой дом № 37 по ул. Омаровой следует, что жилым домом состоит из подвала, цокольного этажа, 6 этажей, мансары 1,2, т.е. мансарды первого и второго уровня, по факту они находятся на седьмом и восьмом этаже, и технический этаж.

В ходе судебного разбирательства и выездного заседания судом достоверно установлено, что ТОО «Европолис» передало в собственность Байболовой Айман Серекпековне нежилые помещения, площадью 118,4 и



54,1 кв.м., расположенные на техническом этаже, т.е. над мансардой 2-го уровня.

Доводы представителя ТОО «Европолис» о том, что указанные помещения являются нежилыми помещениями, а не техническим этажом не нашли своего подтверждения в суде и опровергаются материалами дела.

Данный факт в суде подтвердил и представитель НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы – Султанов Б.Т., пояснив, что в отсутствие технического этажа данный жилой дом не был бы принят в эксплуатацию.

Согласно подпункта 14) статьи 2 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» № 94 от 16 апреля 1997 года (далее – Закон), общее имущество объекта кондоминиума – части объекта кондоминиума (фасады, подъезды, вестибюли, холлы, коридоры, лестничные марши и лестничные площадки, лифты, крыши, чердаки, технические этажи, подвалы, общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок, элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), кроме квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.

Следовательно, технический этаж является общим имуществом объекта кондоминиума, тем самым застройщик в лице ТОО «Европолис» не имело права передавать (по сути продал) указанные помещения Байболовой А.С. или иным лицам.

При таких обстоятельствах дела, иск о признании договоров передачи от 17 апреля 2013 года и от 29 марта 2016 года, заключенные между ТОО «Европолис» и Байболовой А.С. являются обоснованными и подлежащими удовлетворению.

По требованиям №№ 3-6

21 апреля 2015 года на основании договора купли-продажи Байболова А.С. продает ТОО «Ас-Алтын» помещение площадью 118,4 кв.м. расположенное в подъезде № 3, дома № 37 по ул. Омаровой г.Алматы.

Договором купли-продажи от 31 августа 2016 года ТОО «Ас-Алтын» продает обратно Байболовой А.С. указанное помещение.

Далее, Байболовой А.С. произведено объединение нежилого помещения № 172 с помещением № 178, т.е. вышеуказанные помещения площадью 118,4 кв.м. и 54,1 кв.м. (итого 172,5 кв.м.) и переоборудован под квартиру № 178.

Последующим, актом приемочной комиссии за номером 885 от 25 октября 2016 года объект принят в эксплуатацию общей площадью 438,8 кв.м., т.е. площадь объекта (помещения, далее квартиры) увеличен на 266,3 кв.м., при этом добавленная площадь 266,3 кв.м. также находится в



техническом этаже и на него у Байболовой А.С. не было правоустанавливающих документов (договора, протокола общего собрания).

Тогда как, в силу пункта 1 статьи 42-1 Закона, собственники квартир, нежилых помещений на собрании рассматривают вопросы и принимают решения, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

Принятые собранием решения являются обязательными для всех собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок.

Решение собрания оформляется протоколом.

Согласно подпункта 14) пункта 2 статьи 42-1 Закона, к компетенции собрания относятся вопросы по принятию решения о передаче собственнику квартиры, нежилого помещения или третьим лицам части общего имущества объекта кондоминиума в имущественный наем (аренду) либо делегирования такого полномочия совету дома.

В соответствии с пунктами 5,6,7 статьи 42-1 Закона, собрание правомочно принимать решение, если в нем участвуют более половины от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.

Решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений, непосредственно принявших участие в голосовании.

Из буквального толкования положения нормы статьи 42-1 Закона, Байболова А.С. имела право только на аренду помещения по решению собрания.

В данном случае, Байболова А.С. незаконно увеличила площадь помещения, произвела захват общего имущества кондоминиума площадью 266,3 кв.м.

Таким образом, нежилые помещения незаконно объединены и переоборудованы под квартиру, незаконно произведена перепланировка с увеличением площади без составления протокола общего собрания жильцов.

Следовательно, иск о признании договоров купли-продажи от 21 апреля 2015 года и от 31 августа 2016 года, заключенные между Байболовой А.С. и ТОО «АС-Алтын» недействительными, о признании акта приемки объекта в эксплуатацию за № 885 от 25 октября 2016 года недействительным и о признании объединения нежилого помещения №№ 172 и 178 с последующим переоборудованием под квартиру незаконным, являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Также необходимо отметить, что признания договора от 17 апреля 2013 года недействительным, является основанием для признания последующих сделок недействительными.



По требованиям №№ 7-10

Согласно договора купли-продажи квартиры от 25 апреля 2017 года Байболовой А.С. продает Ашербекову Р.Д. квартиру № 178, общей площадью 438,8 кв.м., в подъезде № 3 дома № 37 по ул. Омаровой г.Алматы.

Далее, Ашербеков Р.Д. производит реконструкцию квартиры № 178 общей площадью 438,8 кв.м. и общая площадь квартиры увеличивается до 554,3 кв.м.

18 июня 2018 года Ашербеков Р.Д. актом приемки построенного объекта в эксплуатацию собственником самостоятельно ввел в эксплуатацию квартиру № 178 с увеличенной площадью (554,3 кв.м.).

В данном случае, Ашербеков Р.Д. также незаконно увеличил площадь квартиры на 115,5 кв.м. (554,3-438,8) и произвел захват общего имущества кондоминиума площадью 115,5 кв.м., поскольку происхождение указанной площади не раскрыт и не мотивирован в акте приемки от 18 июня 2018 года.

В целом Байболовой А.С. и Ашербековым Р.Д. произведены захват общего имущества общей площадью 381,8 (554,3-172,5) кв.м.

Иск в этой части подлежит удовлетворению по основаниям требования №№ 3-6 мотивировочной части решения.

Далее, договором купли-продажи квартиры от 20 февраля 2019 года Ашербеков Р.Д. продает Воевдине О.Ф. квартиру № 178 в подъезде № 3 дома № 37 по ул. Омаровой г.Алматы.

В последующем, договором купли-продажи квартиры от 22 мая 2023 года Воеводина О.Ф. продает указанную квартиру Тогисбаевой А.М.

Исковые требования о признании договора купли-продажи от 25 апреля 2017 года, заключенный между Байболовой А.С. и Ашербековым Р.Д., о признании акта приемки объекта в эксплуатацию собственником самостоятельно от 18 июня 2018 года, о признании договора купли-продажи от 20 февраля 2019 года, заключенный между Ашербековым Р.Д. и Воеводиной О.Ф., о признании договора купли-продажи от 22 мая 2023 года, заключенный между Воеводиной О.Ф. и Тогисбаевой А.М. недействительными являются обоснованными и подлежат удовлетворению, поскольку признания договоров передачи от 17 апреля 2013 года и от 29 марта 2016 года, заключенные между ТОО «Европолис» и Байболовой А.С. недействительными, является основанием для признания последующих сделок недействительными.

Также в последних трех договорах, т.е. между Байболовой А.С. и Ашербековым Р.Д., Ашербековым Р.Д. и Воеводиной А.С., Воеводиной А.С. и Тогисбаевой А.М. предметом договора является кв.№ 178, однако, как установлено в ходе выездного заседания, фактически никакой квартиры на момент заключения указанных сделок не было.



Тогисбаева А.М. начала строительство объекта (квартиры) в октябре 2023 года на техническом этаже и на кровле жилого дома.

Тем самым, указанные оспариваемые договора заключены с нарушением требования законодательства, а также совершены с целью, заведомо противоречащей основам правопорядка и в силу статьи 158 ГК должны быть признаны судом недействительными.

По требованиям №№ 11-12

Собственником квартиры № 178 Тогисбаевой А.М. было получено архитектурно-планировочное задание за №KZ65VUA01003926 от 19 октября 2023 года и решение на реконструкцию за №081181613 от 03 октября 2023 года в КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы».

В соответствии с пунктом 22 Правил организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства, утвержденных Приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 ноября 2015 года № 750 (далее – Правила), реализация проектов по реконструкции (перепланировке, переоборудованию) помещений (отдельных частей) существующих зданий и сооружений, связанных с изменением несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и оборудования осуществляется следующими этапами:

- 1) получение исходных материалов для реконструкции (перепланировки, переоборудования) помещений (отдельных частей) существующих зданий;
- 2) проектирование и экспертиза проектов для реконструкции (перепланировки, переоборудования);
- 3) уведомление органов, осуществляющих государственный архитектурно-строительный контроль и надзор о начале производства строительно-монтажных работ и осуществление строительно-монтажных работ;
- 4) приемка и ввод в эксплуатацию построенного объекта.

В соответствии со статьей 68 Закона Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» – заказчик обязан выполнить все требования к процессу строительства.

Согласно пункта 50 Правил – заявление о предоставлении исходных материалов/ архитектурно-планировочного задания и технических условий /исходных материалов для реконструкции (перепланировки, переоборудования) помещений (отдельных частей) существующих зданий и сооружений, связанных с изменением несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и оборудования для получения Пакета 3



по форме, согласно приложению 1 к настоящим Правилам подается в адрес МИО посредством веб-портала "электронного правительства":

письменного согласия не менее двух третей от общего числа собственников помещений (квартир) жилого дома или протокол собственников помещений (квартир) жилого дома в случаях, если изменения затрагивают общее имущество объекта кондоминиума (не требуется для лиц, имеющих нарушения опорно-двигательного аппарата, передвигающихся на кресло-колясках в случае если изменения связаны с обеспечением доступа к жилищу).

Пунктом 49 статьи 1 Закона Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» установлено, что архитектурно-планировочное задание это комплекс требований к назначению, основным параметрам и размещению объекта на конкретном земельном участке (площадке, трассе), а также обязательные требования, условия и ограничения к проектированию и строительству, устанавливаемые в соответствии с градостроительными регламентами для данного населенного пункта.

В суде представитель КГУ «Управление городского планирования и урбанистики г.Алматы» пояснил, что Тогисбаева А.М. предоставила согласие ТОО «Компания «РЕАЛ-сервис», однако данное товарищество является обслуживающей компанией и не уполномочен предоставлять согласие жильцам на реконструкцию квартиры.

В суде установлено, что с момента ввода объекта в эксплуатацию не проводилось собрание собственников квартир (нежилых помещений) о передаче технического этажа и (или) о переоборудовании/изменении функционального назначения технического этажа здания.

Следовательно, КГУ «Управление городского планирования и урбанистики г.Алматы» незаконно выдало Тогисбаевой А.М. архитектурно-планировочное задание от 19 октября 2023 года и решение на реконструкцию от 03 октября 2023 года.

Также необходимо отметить, что договор купли-продажи от 22 мая 2023 года, заключенный между Воеводиной О.Ф. и Тогисбаевой А.М. судом признан недействительным, что было основанием для Тогисбаевой А.М. как собственник квартиры обращаться в уполномоченный орган за выдачей архитектурно-планировочного задания и решения на реконструкцию (перепланировка, переоборудование) помещения.

Тем самым, исковые требования о признании незаконным и отмене решения на реконструкцию за № 081181613 от 03 октября 2023 года, выданное Управлением городского планирования и урбанистики г.Алматы, о признании архитектурно-планировочного задания за № KZ65VUA01003926 от 19 октября 2023 года недействительным являются обоснованными и подлежат удовлетворению.



### По требованию № 13

Согласно пункта 1 статьи 244 ГК, самовольной постройкой являются жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданные на не сформированной в земельные участки земле, принадлежащей государству, на земельном участке, который не принадлежит лицу, осуществившему постройку, а также созданные без получения на это разрешений, необходимых в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан, законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан и иным законодательством Республики Казахстан.

Согласно пункту 2 статьи 244 ГК, лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи.

В силу пункта 3 статьи 157-1 ГК при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а при невозможности возврата в натуре (в том числе, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) – возместить стоимость подлежащего возврату имущества, стоимость пользования имуществом, выполненных работ или оказанных услуг в деньгах, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены настоящим Кодексом или иными законодательными актами Республики Казахстан.

На основании вышеизложенного, учитывая, что договора были признаны судом недействительными, исковые требования о приведении в первоначальное положение технического этажа в многоквартирном жилом доме, путем сноса незаконно возведенных строений за счет средств Байболовой А.С., Ашербекова Р.Д. и Тогисбаевой А.М. обоснованы, соответствуют требованиям как действующего закона, так и критериям справедливости и разумности, поскольку увеличения площади помещения и (или) квартиры были произведены Байболовой А.С. и Ашербековым Р.Д., а строения на техническом этаже дома возведены Тогисбаевой А.М., из них большая часть приходится на кровлю дома (381,3 кв.м.)

Доводы представителей ответчиков о том, что истец не уполномочен подавать подобный иск о признании договоров недействительными, суд считает необоснованным, поскольку пунктом 3 статьи 157 ГК требование о признании сделки недействительной может



быть предъявлено заинтересованными лицами, надлежащим государственным органом либо прокурором.

Перечень лиц, имеющих право требовать признания ее недействительной, устанавливается настоящим Кодексом и (или) иными законодательными актами.

Согласно Положению, коммунальное государственное учреждение «Управление градостроительного контроля города Алматы» является государственным органом Республики Казахстан, осуществляющим руководство в сфере государственного архитектурно-строительного контроля, лицензирования, аттестации, аккредитации.

Признание указанных договоров, архитектурно-планировочного задания, акта приемки объекта в эксплуатацию, объединения помещения под квартиру недействительными и признания незаконным и отмене решения на реконструкцию является способом защиты нарушенного права, поскольку удовлетворение такого иска восстанавливает положение, существовавшее до нарушения права истца в виде уполномоченного органа, пресекает действия, нарушающие право или создающее угрозу его нарушения.

Предъявляя рассматриваемый иск, уполномоченный орган пресекает введение в гражданский оборот и эксплуатацию строение, которое не должно находиться на техническом этаже жилого дома, т.е. в числе общего имущества объекта кондоминиума, пресекает нарушения прав и законных интересов жильцов жилого дома.

Доводы представителей ответчиков о применении срока исковой давности суд считает необоснованным, поскольку согласно пункту 1 статьи 180 ГК, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении права.

Истцу о нарушении закона по данному объекту стало известно с момента обращения Акмолдаевой К.Ж. от 18 октября 2023 года, и суд считает необходимым рассчитывать срок давности с указанного периода.

Доводы представителей ответчиков о том, что требование истца о признании незаконным и отмене решения на реконструкцию за № 081181613 от 03 октября 2023 года, выданное Управлением городского планирования и урбанистики г.Алматы и о признании архитектурно-планировочного задания за № KZ65VUA01003926 от 19 октября 2023 года недействительным отнесены к подсудности специализированного межрайонного административного суда г.Алматы и в этой связи, указанные требования подлежат прекращению, суд считает необоснованным, поскольку ответчиком по указанным требованиям проходит КГУ «Управление городского планирования и урбанистики г.Алматы», тем самым, это не является публично-правовым спором.



В силу статьи 117 ГПК с ответчиков в доход государства подлежат взысканию государственная пошлина в размере 23 998 тенге в долевом порядке, по 3 428 тенге 29 тиын с каждого.

### **РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ:**

Руководствуясь статьями 223-226 ГПК, суд

### **РЕШИЛ:**

Иск коммунального государственного учреждения «Управление градостроительного контроля города Алматы» к товариществу с ограниченной ответственностью «Европолис», Байболовой Айман Серекпековне, товариществу с ограниченной ответственностью «АС-Алтын», Ашербекову Рустему Джанбулатовичу, Воеводиной Ольге Федоровне, коммунальному государственному учреждению «Управление городского планирования и урбанистики г.Алматы» и Тогисбаевой Айнуре Мухтаровне о признании договора передачи от 17 апреля 2013 года, договора передачи от 29 марта 2016 года, договора купли-продажи от 21 апреля 2015 года, договора купли-продажи от 31 августа 2016 года недействительными, о признании акта приемки объекта в эксплуатацию за № 885 от 25 октября 2016 года недействительным, о признании объединения нежилого помещения №№ 172 и 178 с последующим переоборудованием под квартиру незаконным, о признании договора купли-продажи от 25 апреля 2017 года недействительным, о признании акта приемки объекта в эксплуатацию собственником самостоятельно от 18 июня 2018 года недействительным, о признании договора купли-продажи от 20 февраля 2019 года, договора купли - продажи от 22 мая 2023 года недействительными, о признании незаконным и отмене решения на реконструкцию за № 081181613 от 03 октября 2023 года, выданное Управлением городского планирования и урбанистики г.Алматы, о признании архитектурно-планировочного задания за № KZ65VUA01003926 от 19 октября 2023 года недействительным, о приведении в первоначальное положение технического этажа в многоквартирном жилом доме, путем сноса незаконно возведенных строений за счет средств Байболовой Айман Серекпековны, Ашербекова Рустема Джанбулатовича и Тогисбаевой Айнуры Мухтаровны - удовлетворить.

Признать договор передачи недвижимого имущества в собственность от 17 апреля 2013 года, заключенный между товариществом с ограниченной ответственностью «Европолис» и Байболовой Айман Серекпековной на нежилое помещение, площадью 118,4 кв.м.,



расположенное в подъезде №3, дома № 37, по ул. Омаровой г.Алматы – недействительным.

Признать договор передачи нежилого имущества в собственность от 29 марта 2016 года, заключенный между товариществом с ограниченной ответственностью «Европолис» и Байболовой Айман Серекпековной на нежилое помещение, площадью 54,1 кв.м., расположенное в подъезде № 3 дома № 37, по ул. Омаровой г.Алматы – недействительным.

Признать договор купли-продажи нежилого помещения № 172 от 21 апреля 2015 года, заключенный между Байболовой Айман Серекпековной и товариществом с ограниченной ответственностью «Ас-Алтын», общей площадью 118,4 кв.м., расположенное в доме №37, по ул. Омаровой г.Алматы – недействительным.

Признать договор купли-продажи нежилого помещения № 172 от 31 августа 2016 года, заключенный между товариществом с ограниченной ответственностью «Ас-Алтын» и Байболовой Айман Серекпековной, общей площадью 118,4 кв.м., расположенное в доме №37, по ул. Омаровой г.Алматы – недействительным.

Признать недействительным акт приемки объекта в эксплуатацию за № 885 от 25 октября 2016 года, произведенный Байболовой Айман Серекпековной на объект расположенный по адресу: г.Алматы, Медеуский район, ул. Омаровой, д.37.

Признать объединение нежилого помещения № 172 и нежилого помещения № 178 по адресу: г.Алматы, Медеуский район, ул. Омаровой, д.37 с последующим переоборудованием под квартиру – незаконным.

Признать договор купли-продажи квартиры от 25 апреля 2017 года, заключенный между Байболовой Айман Серекпековной и Ашербековым Рустемом Джанбулатовичем, расположенной по адресу: г.Алматы, ул. Омарова, д.37, кв.178 – недействительным.

Признать недействительным акт приемки построенного объекта в эксплуатацию собственником самостоятельно от 18 июня 2018 года, на объект расположенный по адресу: г.Алматы, Медеуский район, ул. Омаровой, д.37, кв.178.

Признать договор купли-продажи квартиры от 20 февраля 2019 года, заключенный между Ашербековым Рустемом Джанбулатовичем и Воеводиной Ольгой Федоровной, расположенной по адресу: г.Алматы, ул. Омарова, д.37, кв.178 – недействительным.

Признать договор купли-продажи квартиры от 22 мая 2023 года, заключенный между Воеводиной Ольгой Федоровны и Тогисбаевой Айнуур Мухтаровны, расположенная по адресу: г.Алматы, ул. Омарова, д.37, кв.178 – недействительным.

Признать незаконным и отменить решение на реконструкцию помещений за №081181613 от 03 октября 2023 года, выданное



коммунальным государственным учреждением «Управление городского планирования и урбанистики г.Алматы»

Признать архитектурно-планировочное задание за №KZ65VUA01003926 от 19 октября 2023 года на «Реконструкцию с внутренней перепланировкой квартиры №178 в здании жилого дома, расположенном по адресу: г.Алматы, Медеуский район, ул. Омаровой, д.37» - недействительным.

Привести в первоначальное положение технический этаж в многоквартирном жилом доме по адресу: г.Алматы, ул. Омарова, д.37, путем сноса незаконно возведенных строений за счет средств ответчиков Байболовой Айман Серекпековны, Ашербекова Рустема Джанбулатовича и Тогисбаевой Айнуры Мухтаровны.

Взыскать с товарищества с ограниченной ответственностью «Европолис», Байболовой Айман Серекпековны, товарищества с ограниченной ответственностью «АС-Алтын», Ашербекова Рустема Джанбулатовича, Воеводиной Ольги Федоровны, коммунального государственного учреждения «Управление городского планирования и урбанистики г.Алматы» и Тогисбаевой Айнуры Мухтаровны в доход государства государственную пошлину в размере 23 998 (двадцать три тысячи девятьсот девяносто восемь) тенге в долевом порядке, по 3 428 (три тысячи четыреста двадцать восемь) тенге 29 тиын с каждого.

Решение может быть обжаловано и (или) подано прокурором апелляционное ходатайство с соблюдением требований ст.ст.403, 404 ГПК в суд апелляционной инстанции через Медеуский районный суд г.Алматы в течении одного месяца со дня вынесения решения в окончательной форме, а лицами, не участвовавшими в судебном разбирательстве, со дня направления им копии решения.

Судья



Журабаев Б.Ш.

