

Отправлено через Судебный кабинет
«19» августа 2024 года

**В Специализированный межрайонный
административный суд города Астаны**

Истец ТОО «Эко-Поток»
БИН 130240019112
Юридический адрес: г. Астана, район Есиль,
улица Сарайшык, здание 34А
ИИК KZ388562203112769163
БИК KСJBKZKX
АО «Банк Центр Кредит»

Представители истца Пазылова Асель Кайрлыбаевна,
действующая на основании доверенности
№0000271408 от 19.08.2024
(с правом подписания и подачи иска)
Моб. тел.: 8-775-272-27-91
E-mail: assel-sko@mail.ru

Ответчик: ГУ «Управление контроля и качества
городской среды города Астаны»
БИН 150140012591
Адрес: г. Астана, ул. Бейбитшилик 9
Электронная почта: ukkgs@astana.kz
Телефон: +7 (7172) 55-01-84,
+7 (7172) 55-75-26

ИСК

**о признании незаконным и отмене предписания об устранении нарушений
от «17» июля 2024 года №589**

«25» августа 2022 года (I очередь строительства) и «21» февраля 2023 года (II очередь строительства) на основании актов приемки объекта в эксплуатацию принят и введен в эксплуатацию многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом «ANGLETERRE», расположенный по адресу: город Астана, район «Есиль», улица Хусейн бен Талал, дом 28 (далее - МЖК).

Заказчиком строительства МЖК является Товарищество с ограниченной ответственностью (ТОО) «Эко-Поток».

Генеральным подрядчиком объекта является ТОО «СИНТЭКО».

Проектная (проектно-сметная) документация на строительство объекта разработана и утверждена ТОО «УМЕА», авторский надзор осуществлялся - ТОО «BK Architects», технический надзор – ТОО «Астана-Технадзор».

Заключением РГП «Госэкспертиза» от «29» октября 2020 года № 01-0499/20 и 01-0511/21 от 20.09.2021 г., рабочий проект «Многофункциональный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по адресу: г. Нур-Султан, район Есиль, ул. Хусейн бен Талал уч.28 (1-очередь строительства. Без наружных инженерных сетей и сметной документации)» и «Многофункциональный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по адресу: г. Нур-Султан, район Есиль, Хусейн бен Талал уч.

28» 2 очередь строительства (Без наружных инженерных сетей и сметной документации) **признан соответствующим требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендован для утверждения в установленном порядке с основными техническими показателями.**

На основании акта о назначении проверки от «10» июля 2024 года №589 государственного учреждения «Управление контроля и качества городской среды города Астаны» (далее - Управление) в период с 11 по 17 июля 2024 года в отношении Застройщика (Заказчика) ТОО «Эко-Поток» на объекте МЖК проведена внеплановая проверка.

Акт зарегистрирован в ГУ «Департамент Комитета по правовой статистике и специальным учетам Генеральной прокуратуры по городу Астана» «10» июля 2024 года за №2471000002200032/00565.

Основанием проверки явилось обращение Объединения собственников имущества ЖК «ANGLETERRE» за №УЖ-2024-04344346 от 11.06.2024 года, согласно (подпункт 3) пункта 5 статьи 144 Предпринимательского кодекса Республики Казахстан (далее – ПК)).

«17» июля 2024 года составлен акт о результатах проверки и выдано предписание об устранении нарушений №589.

Частью 1 статьи 136 АППК определено, что иски об оспаривании подаются в суд в течение месяца со дня вручения решения органа, рассматривающего жалобу по результатам рассмотрения жалобы. В случае, если законом не предусмотрен досудебный порядок или отсутствует орган, рассматривающий жалобу, иск подается в течение одного месяца со дня вручения административного акта или с момента доведения до сведения в порядке, установленном АППК и законодательством Республики Казахстан.

В рамках п.1 ст.136 АППК, предельный срок по направлению жалобы – «19» августа 2024 года (включительно) и указанный срок не пропущен Истцом.

Согласно предписания №589 от 17.07.2024 года ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны» в отношении ТОО «Эко-Поток» были выявлены нарушения и предоставлены рекомендации по устранению следующих нарушений по 1-2 очередям строительства Объекта «Многофункциональный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по адресу: город Астана, район Есиль, улица Хусейн бен Талал, дом 28» (далее-МЖК «ANGLETERRE»)) (далее-Объект):

1. Привести объект технико-экономическим показателям, согласно Положительной экспертизы к Рабочему проекту.
2. Устранить выявленные нарушения, а именно в части замены фасада, гидроизоляцию фундамента, восстановление благоустройства территории.
3. Предоставить в адрес Управления фото/видеоматериалы, а также акты выполненных работ по устранению нарушений, указанных в акте проверки.
4. Исполнить гарантийные обязательства в рамках Закона «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в РК».

Срок устранения всех пунктов предписания, том числе и по исполнению гарантийных обязательств! до «16» августа 2024 года.

Принимая во внимание, погодные условия и иные внешние факторы, Товариществом было направлено заявление о продлении сроков на устранения нарушений по предписанию до «16» сентября 2024 года.

17.07.2024 года Управлением одновременно составлены протокола об административном правонарушении №558-589 в отношении ТОО «Эко-Поток» статьи 318 Кодекса Республики Казахстан об административных правонарушениях (КоАП) (нарушение установленного порядка приема и ввода объектов и комплексов в эксплуатацию с нарушениями требований государственных нормативов в сфере архитектурно-строительной деятельности, за исключением требований, установленных техническими регламентами).

Согласно статье 31 Закона, архитектурно-строительный контроль и надзор осуществляют, в том числе местные исполнительные органы в пределах их контрольных

функций, исполняемых путем проведения инспектирования строительства объектов.

В силу пункта 3 статьи 33 Закона, на государственную архитектурно-строительную инспекцию возлагается мониторинг строящихся (реконструируемых, расширяемых, модернизируемых, капитально ремонтируемых) и введенных в эксплуатацию объектов.

На момент проверки было установлено, что в состав 1-ой очереди Объекта входят заблокированные секции 4,5,6 и здание паркинга, в состав 2 очереди строительства входят заблокированные разновысотные секции 1,2,3 секции. Все заблокированные секции здания разделены между собой деформационным швом.

Паркинг состоит из одноэтажной с подземным этажом, сложной формы.

На территории размещены 9-ти этажные жилые секции со встроенными помещениями общественного назначения и одноэтажный паркинг с подземным этажом. Паркинг встроен между жилыми секциями 1-2 очередями строительства. С прилегающей к участку улицы предусмотрен один въезд на территорию, второй въезд запроектирован с внутриквартального проезда.

Согласно заключению экспертизы №01-0499/20 от 29.10.2020 года, в паркинге запроектировано 241 машина-место, в том числе 3,0 м/м для автомобилей МГН.

На последнем этаже паркинга расположены 66 - п.м., а на 1-этаже - 6 п.м.

Согласно акта ввода в эксплуатацию от 28.08.2022 года по Объекту зарегистрировано в общей сложности – 72 п.м.

В рабочем проекте предусмотрено размещение автомобилей на двухуровневых взаимосвязанных системах.

Согласно рабочему проекту на подземном этаже предусмотрено – 122 п.м., и на первом этаже – 126 п.м.

Согласно рабочему проекту и Заключению экспертизы №01-0511/21 от 20.09.2021 года на 2-й секции предусмотрен 17-этажный жилой блок с техническим этажом.

Согласно рабочему проекту, технический этаж 2 секции высотой 1810 мм, без витражных окон, без доступа лифтовых оборудования.

В ходе проверки установлено, что секция 2 состоит из 18 этажей, с обустройством доступа лифта на 18 этаж и с установками оконных проемов в отклонении от утвержденного проекта.

Тогда как по рабочему проекту, разработанному ТОО «УМЕА» 18 этаж указан как технический этаж.

То есть, технический этаж, предусмотренный проектом построен как полноценный 18-этаж высотой более 3 метра.

В ходе проверки было установлено, что в рамках гарантийных обязательств Товариществом производится работы по замене фасадных панелей, а также заливка и восстановление отмостки по всей внутренней территории.

Предусмотренные в п.2,4 нарушения фактически устраняются. **Кроме того, гарантийный срок по 2-ой очереди строительства истекает лишь «21» февраля 2025 года.**

Т.е. фактически предписание вынесено до истечения гарантийного срока и на момент проведения проверки было установлено, что работы по устранению дефектов фасада (замене фасадных панелей) осуществляются полноценно.

Объект введен в эксплуатацию в составе комиссии с участием авторского, технического надзора, прошедшими регистрацию в уполномоченных государственных органах, а именно ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны», ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны», ГУ «Управление Юстиции по городу Астане».

Также имеется подписанная службами РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы г. Астаны, АО «Астана - Региональная Электросетевая Компания», АО «Теплотранзит», АО «Астана Су Арнасы», ГКП на ПХВ «Elorda Eco System», ГУ «Управление занятости и социальной защиты г. Астаны» декларация о соответствии

Объекта требованиям проекта.

Был пересогласован эскизный проект с учетом высоты строительства 2-секции до 3-метров.

Согласно протокола технического совещания по объекту Многофункциональный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по адресу: г. Нур-Султан, район Есиль, Хусейн бен Талал уч. 28 (II-очередь строительства. Без наружных инженерных сетей и сметной документации) от 25.12.2021 года, при участии комиссии в составе Заказчика - ТОО «Эко-Поток», Генерального подрядчика - ТОО «СИНТЭКО», проектировщика - ТОО «УМЕА» Авторского надзора в лице Главного архитектора проекта- Каюпова Б., Технического надзора - ТОО «Астана-Технадзор».

Принимая во внимание пункт 15 Правил утверждения проектов (технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации), предназначенных для строительства объектов за счет бюджетных средств и иных форм государственных инвестиций, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от «02» апреля 2015 года №304, а также учитывая тот факт, что предложенные изменения не повлекут за собой каких-либо изменений в фасадной части здания, несущих конструкций здания и не увеличат нагрузку на них, дополнительные расходы не возникнут и соответственно стоимость объекта не увеличится было принято решение исключить из 1 и 3 секции «Многофункционального жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом по адресу: г. Нур-Султан, район Есиль, улица Хусейн бен Талал, участок 28 (II-очередь строительства) технического этажа и переоборудовать технический этаж во 2й секции Многофункционального жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом по адресу: г. Нур-Султан, район Есиль, улица Хусейн бен Талал, участок 28 (II-очередь строительства) (далее-МЖК) в творческую мастерскую (н.п.) с увеличением высоты помещения до 3,28 метров.

В соответствии с п.п.16 п.5 главы 3 СН РК 3.02-01-2018 «Здания жилые многоквартирные» (утверждены Приказом Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 12 июня 2018 года № 131-нқ) нежилое помещение - отдельное помещение, используемое для иных, чем постоянное проживание, целей (магазин, кафе, мастерская, контора и тому подобное), за исключением частей жилого дома (жилого здания), являющихся общим имуществом.

Согласно 4.1.4 СП РК 3.02-101-2012 «Здания жилые многоквартирные» на последнем этаже, в том числе мансардном этаже жилых зданий, допускается проектировать мастерские для художников и архитекторов, а также офисные помещения с числом работающих в каждом не более 5 человек при условии организации выхода на лестничную клетку жилой части здания через тамбур с противопожарными дверями в соответствии с требованиями действующих нормативных документов по пожарной безопасности.

Учитывая возможность организации на техническом этаже (18 этаж) 2 секции МЖК выхода на лестничную клетку жилой части здания через тамбур с противопожарными дверями в соответствии с требованиями действующих нормативных документов по пожарной безопасности, без повторного прохождения комплексной вневедомственной экспертизы возможно осуществление корректировки проекта.

Принятая в эксплуатацию творческая мастерская на 18-этажа не затрагивает общедомовое имущество собственников МЖК (отсутствуют проходящие общедомовые инженерные коммуникации, доступ к которым должен быть обеспечен представителям обслуживающих организаций), и на предусмотренные в проекте конструктивные элементы здания и инженерные сети также влияние не оказывает, данный факт подтверждается заключениями авторского и технического надзора.

Дом в полном объеме заселен, создано ОСИ. Дефекты подлежат устранению в рамках гарантийного срока.

Согласно подпункту 44-1) статьи 1 Закона акт приемки объекта в эксплуатацию –

документ, подтверждающий завершение строительства объекта в соответствии с утвержденным проектом и государственными (межгосударственными) нормативами и полную готовность объекта к эксплуатации.

Согласно пунктов 2-4 статьи 73 Закона, приемка и ввод в эксплуатацию построенного объекта производятся заказчиком при его полной готовности в соответствии с утвержденным проектом и наличии декларации о соответствии, заключений о качестве строительно-монтажных работ и соответствии выполненных работ утвержденному проекту

При этом полная готовность построенного объекта определяется в соответствии с правилами организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства.

Согласно пунктам 1-3 статьи 75-1 Закона, государственная корпорация "Правительство для граждан" в течение одного дня с момента получения от заявителя утвержденного акта приемки объекта в эксплуатацию с приложением к нему технических характеристик объекта, декларации о соответствии, заключений о качестве строительно-монтажных работ и соответствии выполненных работ утвержденному проекту направляет одновременно:

- 1) в структурное подразделение соответствующего местного исполнительного органа, осуществляющее функции в сфере архитектуры и градостроительства по месту нахождения объекта, утвержденный акт приемки объекта в эксплуатацию с приложением к нему технических характеристик объекта;

- 2) в органы государственного архитектурно-строительного контроля по месту нахождения объекта утвержденный акт приемки объекта в эксплуатацию с приложением к нему технических характеристик объекта, декларации о соответствии и заключений о качестве строительно-монтажных работ и соответствии выполненных работ утвержденному проекту.

Местные исполнительные органы, осуществляющие функции в сфере архитектуры и градостроительства, до истечения одного рабочего дня с момента получения документов от Государственной корпорации "Правительство для граждан" проводят сверку на соблюдение заказчиком процедур, определенных правилами организации застройки и прохождения разрешительных процедур, и производят учет акта приемки в эксплуатацию.

Органы государственного архитектурно-строительного контроля до истечения одного рабочего дня с момента получения документов от Государственной корпорации "Правительство для граждан" проводят сверку на предмет соблюдения заказчиком норм и требований, установленных законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Однако, местными исполнительными органами, осуществляющими функции в сфере архитектуры и градостроительства возражений к Актам приемки не поступало, они были зарегистрированы 25 августа 2022 года (1-очередь строительства) и «21» февраля 2023 года (2 - очередь строительства) и поставлены на учет в уполномоченном органе.

Согласно пункта 7 статьи 73 Закона, эксплуатация построенного объекта без утвержденного акта приемки объекта в эксплуатацию не допускается.

На сегодняшний день, объект эксплуатируется, на нежилые помещения расположенные на цокольном, 1 этаже и 18 этаже Объекта изготовлены технические паспорта, нежилые помещения реализованы и имеют собственников.

В соответствии со статьей 33 Закона государственная архитектурно-строительная инспекция (государственный строительный инспектор) наделяется правом: 1) запрашивать у субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и получать от них информацию о намечаемых к строительству и строящихся (реконструируемых, расширяющихся, модернизируемых, капитально ремонтируемых) на территории Республики Казахстан объектах и комплексах; 2) запрашивать у лиц, осуществляющих

технический и авторский надзоры, и получать от них для ознакомления необходимую проектную и исполнительную техническую документацию по данной стройке, а также заключения экспертизы соответствующих проектов;

При выявлении допущенных нарушений государственных нормативов и (или) отклонений от утвержденных проектов (проектных решений) государственная архитектурно-строительная инспекция выносит предписания об устранении заказчиком (застройщиком) и (или) подрядной строительно-монтажной организацией (предприятием) допущенных нарушений в установленные сроки.

Указанное произведено не было. Фактически, ГУ от обязанности самоустранилось, на момент принятия объекта в эксплуатацию действия по сверке на предмет соблюдения заказчиком норм и требований, установленных законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности – не произвело, Акт не оспорило и допустило эксплуатацию объекта без надлежащей проверки.

Фактически указанные в предписании парковочные места относятся к индивидуальной собственности Застройщика, а переоборудованные в нежилые помещения парковочные места, не нарушают прав третьих лиц, так как согласно СП РК 3.02-101-2012* количество парковочных мест (подземных и надземных) для вышеуказанного ЖК является достаточным.

В соответствии с частью 1 статьи 156 АППК если иск об оспаривании обременяющего административного акта, затрагивающего права, свободы и законные интересы истца, является обоснованным и суд признает его незаконность, то он отменит его полностью или в какой-либо части.

На основании вышеизложенного, руководствуясь фактическими, обстоятельствами дела,

ПРОШУ СУД:

Признать незаконным и отменить предписание ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны» об устранении нарушений от «17» июля 2024 года №589 в отношении ТОО «Эко-Поток».

Приложение:

- 1) копия квитанции об оплате государственной пошлины;
- 2) копия акта о назначении проверки от «10» июля 2024 года №589;
- 3) копия акта о результатах проверки и предписание об устранении нарушений №589 от «17» июля 2024 года;
- 4) копия протокола об административном правонарушении №558-589 от «17» июля 2024 года;
- 5) копия акта приемки Объекта от «25» августа 2022 года;
- 6) копия акта приемки Объекта от «21» февраля 2023 года;
- 7) копия заключения РГП «Госэкспертиза» от «29» октября 2020 года № 01-0499/20;
- 8) копия заключения РГП «Госэкспертиза» от 20.09.2021 года №01-0511/21,
- 9) копия протокола технического совещания от 25.12.2021 года;
- 10) копия доверенности представителя Истца;
- 11) копия удостоверения личности представителя Истца;
- 12) выписка представителя Истца с палаты юридических консультантов г. Астаны.

Представитель истца



Пазылова А.К.