



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

4 ноября 2024 года

№ 7194-24-00-4/2839

город Астана

Специализированный межрайонный административный суд города Астаны в составе председательствующего судьи Жабыкпай Т., при секретаре Омаровой Ә.Е., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по иску

ИСТЕЦ:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Эко-Поток»

ОТВЕТЧИК:

Государственное учреждение «Управление контроля и качества городской среды города Астаны»

ЗАИНТЕРЕСОВАННЫЕ ЛИЦА:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Астана-Технадзор», товарищество с ограниченной ответственностью «ВК Architects», товарищество с ограниченной ответственностью «СИНТЭКО», товарищество с ограниченной ответственностью «ЭЛИТКОМ», товарищество с ограниченной ответственностью «Курбан Компани», Шукшев Никита Сергеевич, Зиманов Ерлан Жаксигулович, Куанышев Ербол Нагашпаевич, Шарипов Муратбек Елубаевич, Уразбаев Галий, Ахметова Малика Бекмырзакызы, Макулбеков Дархан Сыздыкович, Байдалинова Гульнар Калиевна, Утегенова Еркин Узакбаевич, Крилевская Жанна Саршиевна, Маркленов Нуржан Ержанулы, Темербаева Арайлым Муратовна, Жампеисова Айгуль Абдигалимовна, Тажкенов Серик Алтаевич, Буранбаев Даулет Нурланович, Кайырбек Серикбол, Тойкенов Даулет Шаубанович, Касенова Баглан Асылхановна, Мырзатаева Анар Шакерхановна, Еркин Асел Кайраткызы, Абдрахманова Баглан Серикбаевна, Марат Айбар Сапаргалиулы, Алпысбаева Гулшырын Нурлыбеккызы, Бижанова Жулдызай Кожамуратовна, Жумадилов Максут Оразбаевич, Боброва Марина Викторовна, Доцанова Индира Саматовна, Елемесова Сания Кайдаровна, Жамбауова Гульден Оразбековна, Ескали Әулетжан Сатыбалдыұлы, Мукатаева Динара Нурсеитовна, Кожахметов Нурлана Кулбарамович,

Жанабаев Бекбол Дуздибаевич, Даулетов Нурлан Оразбайулы, Сулейменова Роза Жумагалиевна, Асхатұлы Медеу, Утегенов Токсанбай Балташевич, Конысбекова Алия Анапьяровна, Иманбаева Марал Жантаевна, Турганова Алия Кушубаковна, Даулеткелди Бахаттгуль, Кушакбаев Аскар Самиевич, Интыкбаев Дамиржан Даниярович, Мукушева Бакыт.

ТРЕБОВАНИЯ ИСТЦА:

Признать незаконным и отменить предписание об устранении нарушений № 589 от 17 июля 2024 года.

В СУДЕ УЧАСТВОВАЛИ:

Представители истца Жармұхамбет Д.Б. и Пазылова А.К.

Представители ответчика Мейрамбай Ш.М.

Представители заинтересованного лица ОСИ «ANGLETERRE» Джубандыков Н.Е., Алданазаров С.С, Татилов Т.К.

Заинтересованные лица Жумадилов М.О., Осадчая Ю.В., Боброва М.В., Абдрахманов Г.С. , Даулетов Н.О., Усина-Торахматова С.Т., представитель товарищества с ограниченной ответственностью «Астана-Технадзор» Кузенбаева Л.Х., специалист Лобаев В.Н.

ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:

ТОО «Эко-Поток» является застройщиком (заказчиком) строительства многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом (далее – МЖК) «ANGLETERRE» (две очереди), расположенного по адресу: город Астана, район Есиль, улица Хусейн бен Талал, дом 28.

Государственным учреждением «Управление контроля и качества городской среды города Астаны» (далее-Управление) по обращению объединения собственников имущества ЖК «Angleterre» на основании акта о назначении проверки № 589 от 10 июля 2024 года проведена внеплановая проверка в отношении истца по вопросу соблюдения законодательства об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

17 июля 2024 года по результатам проверки составлен акт о результатах проверки и составлены протокола об административном правонарушении предусмотренное статьей 318 Кодекса Республики Казахстан об административных правонарушениях, а также вынесено предписание об устранении нарушений закона № 589.

В оспариваемом предписании указано требование о необходимости привести объект технико-экономическим показателям согласно положительной экспертизы к рабочему проекту, устранить выявленные нарушения, а именно в части замены фасада, гидроизоляцию фундамента, восстановление благоустройства территории, предоставить фото/видеоматериалы, а также акты выполненных работ по устранению нарушений и исполнить гарантийные обязательства. Срок устранения до 16 августа 2024 года.



В обоснование административного иска указано, что Управление не имеет полномочий на проверку объекта уже введенного в эксплуатацию. Действительно допущены отступления от проекта, однако они касаются исключительно нежилых частей, которыми застройщик, как собственник, вправе распоряжаться самостоятельно. Они не связаны с изменением несущих и ограждающих (наружных) конструкций, инженерных систем и оборудования, соответственно не требуют дополнительной экспертизы проекта. Все изменения произведены в интересах жильцов, с созданием для них больших удобств, в частности часть предусмотренных коммерческих помещений переданы в пользу холлов в подъездах, организованы кладовые помещения (82 шт), которые находятся в собственности жителей с регистрацией за ними прав в установленном порядке. Вместо положенного оборудования лифта со второго этажа, он обустроен с первого этажа, что удобства. Вместо мало востребованных парковочных мест, принято решение организовать коммерческие помещения, с целью развития торговой инфраструктуры, чтобы жители имели возможность пользоваться различными услугами, приобретать продукты питания и необходимые товары вблизи дома. Вместе с тем, предусмотрены дворовые и околodворовые паркоместа, количество которых в целом обеспечит комфортное размещение автомашин жителей дома и гостей. Исполнение предписание требует переоборудовать все вышеуказанные помещения в паркинги, а холлы – в коммерческие помещения, забрать у жителей кладовые помещения, что повлечет нарушение прав собственников всех этих помещений. Между тем, договоры купли-продажи помещений не признаны недействительными, зарегистрированы в установленном порядке. Оборудование технического этажа в полноценный 18-й этаж не повлекло дополнительной нагрузки на здание жилого дома, не нарушает чьих-либо прав. По мнению истца, рассмотрение вопроса о производстве всех вышеуказанных изменений должно производиться уже в рамках отмены ввода дома в эксплуатацию, то есть в судебном порядке, путем подачи иска в суд заинтересованными лицами, с проведением экспертизы на предмет наличия угрозы построенного объекта населению, окружающей среде, а не по предписанию Управления.

Управлением предоставлен письменный отзыв о несогласии с иском в котором указано, что проверка проведена по обращению жильцов. Проверкой установлены нарушения в виде отклонений от проекта и переоборудовании парковочных мест в нежилые помещения и технического этажа в полноценный жилой этаж. В подвальных помещениях обнаружена плесень из-за неправильной гидроизоляции фундамента, в рамках гарантии застройщиком производятся работы по замене фасадных панелей, а также заливка и восстановление отмостки по всей внутренней территории.

Заинтересованным лицом ОСИ «ANGLETERRE» предоставлен отзыв о несогласии с иском по основаниям аналогичным доводам ответчика.



Заинтересованным лицом ТОО «BK Architects» предоставлен письменный отзыв о согласии с иском.

В судебном заседании представители истца требования иска поддержали и просили удовлетворить.

Представитель Управления в судебном заседании просил в иске отказать.

Представители ОСИ также в суде просили в иске отказать.

Заинтересованные лица собственники возведенных нежилых помещений в судебном заседании просили иск удовлетворить, поскольку исполнение предписания влечет за собой утрату ими своих помещений.

Представитель товарищества с ограниченной ответственностью «Астана-Технадзор» устала удовлетворение иска на усмотрение суда и пояснила, что изменения проекта были согласованы застройщиком, техническим и авторским надзор на основании протокольного решения.

В судебном заседании специалист ТОО «Экспертно – Оценочный центр» Лобаев В.Н. пояснил, что произведенные застройщиком изменения от утвержденного проекта не несут дополнительной нагрузки на жилой дом и приведение объекта в соответствие с проектом невозможно.

МОТИВИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ:

Суд, выслушав стороны, рассмотрев административный иск и представленные доказательства, пришел к следующему выводу.

Допустимость иска: административный иск является допустимым, то есть, подан своевременно, к надлежащему ответчику.

В соответствии со статьей 132 Административного процессуального кодекса Республики Казахстан (далее - АПК), предъявленный административный иск является иском об оспаривании обременяющего административного акта.

Спор возник относительно вынесения предписания об устранении нарушений строительных норм, повлекшее привлечение истца к административной ответственности и возложение на него обязанностей.

Обоснованность иска: административный иск является обоснованным, поскольку истец вправе обжаловать обременяющий административный акт в виде предписания.

Правоотношения сторон возникли по вопросу нарушения строительных норм, регулируются нормами Предпринимательского Кодекса Республики Казахстан (далее – ПК), законами Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» (далее – Закон) «О жилищных отношениях» и Правилами оказания инженеринговых услуг в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан № 71 от 3 февраля 2015 года (далее - Правила).

Основанием для проведения внеплановой проверки послужило обращение председателя ОСИ «ANGLETERRE» 11 июня 2024 года о



нарушениях строительных норм застройщиком при возведении жилом комплексом, в частности, наличие строительного мусора, протекание кровли, отсутствие маркировки кабелей, отсутствие освещения на технических этажах, слабый напор водоснабжения в двух подъездах, некачественный материал ливневых воронок, некачественная установка двери в электрощитовую, повреждение корпусов стояков, ненадлежащая работа домофонов и видеокамер, несоблюдение требований пожарной безопасности, сбой в системе отопления, незаконная перепланировка помещений в паркинге. Также указано о несоответствии нежилых помещений проектной документации, а именно вместо двух этажей паркинга застройщиком организованы паркинги только на одном этаже, а другой верхний этаж переоборудован в нежилые помещения (1 очередь); созданы кладовые помещения, которые проектом не предусмотрены; на техническом 18 этаже сделано нежилое помещение, которое не имеет отдельного входа, не соответствует санитарным и противопожарным нормам, мешает обслуживанию инженерных сетей и коммуникаций (2 очередь).

Акт о назначении проверки № 589 от 10 июля 2024 года, зарегистрирован Департаменте Комитета по правовой статистике и специальным учетам Генеральной Прокуратуры по городу Астана от 10.07.2024 года за №2471000002200032/00565, к акту проверки прилагается проверочный лист. Форма и содержание акта соответствует требованиям ПК.

Управлением проведена внеплановая проверка в отношении истца по вопросу соблюдения законодательства об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Из представленных материалов проверки следует, что с актом о назначении проверки, актом о результатах проверки, протоколом об административном правонарушении и оспариваемым предписанием своевременно ознакомлен уполномоченный представитель истца.

Согласно акта о результатах внеплановой проверки от 17 июля 2024 года по объекту: «Многофункциональный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по адресу: г.Астана, район Есиль, ул. Хусейн бен Талал уч.28, 1,2- очередь строительства. (ЖК Angleterre) выявлены нарушения требований, предусмотренных государственными нормативами и иными нормативно-правовыми актами в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, а также установлено, что объект введен в эксплуатацию Актом вода в эксплуатацию от 25 августа 2022 года (1 очередь) и от 21 февраля 2023 года (2 очередь). Заказчиком объекта является ТОО «Эко-Поток», подрядчик ТОО «СИНТЭКО», технический надзор ТОО «Астана-Технадзор» и авторский надзор осуществляет ТОО «ВК Architects».

Установлены следующие нарушения, которые по проверочному листу отнесены к грубым. В частности, вместо проектных 241 парко-мест (на подземном этаже 122 и на первом этаже 126), фактически организовано 72



парко-места (на подземном этаже 66 и на первом этаже 6). Вместо запроектированного технического этажа 17-этажной секции 2 очереди дома, оборудован полноценный 18-й этаж в нежилое помещение (художественная мастерская). Некачественная гидроизоляция фундамента, несоответствие фасада здания.

17 июля 2024 года Управлением в адрес истца вынесено предписание об устранении нарушений, где по каждой очереди строительства предписано по три пункта, по пункту № 1 предписано привести объект технико-экономическим показателям согласно положительной экспертизы к рабочему проекту, по пункту 2 устранить выявленные нарушения, а именно в части замены фасада, гидроизоляцию фундамента, восстановление благоустройства территории, по пункту 3 предоставить фото/видеоматериалы, а также акты выполненных работ по устранению нарушений и по пункту 4 исполнить гарантийные обязательства. Срок устранения до 16 августа 2024 года.

Установлено, что проект строительства жилого комплекса прошел соответствующую государственную экспертизу в РГП «Госэкспертиза», заключение №01-0499/20 и № 01-0511/21 от 20.09.2021г.

Выводы оспариваемого предписания по всем указанным нарушениям, в частности, по отклонениям от проекта в указанной части, стороной истца не оспаривается.

В прошедшем государственную экспертизу проекте указано о наличии 241 парко-мест, из них на подземном этаже 122 и на первом этаже 126, должен быть технический этаж 17-этажной секции 2 очереди дома высотой не более 1810 мм без витражных окон и без доступа лифтового оборудования.

Фактически проверкой установлено, что организовано 72 парко-места, из них на подземном этаже 66 и на первом этаже 6. Вместо запроектированного технического этажа, оборудован полноценный 18-й этаж в нежилое помещение с окнами и высотой более 3 метров.

По мнению истца, такие отклонения допустимы и не требуют согласования с государственной экспертизой, поскольку к дополнительной нагрузки на фундамент и сети не создают и к увеличению стоимости объекта не привели. Замечания по фасаду и гидроизоляции фундамента полагают возможным устранить в рамках гарантийного срока без указания этого в предписании.

Необходимо отметить, что истцом замечания по замене фасада, гидроизоляции фундамента и восстановление благоустройства территории были устранены в период рассмотрения дела, о чем представлены подтверждающие документы в виде договоров и актов выполненных работ. Данное обстоятельство также не опровергается представителями ОСИ.

По правилам подпунктов 4 и 4-1 пункта 1 статьи 17 Закона, нарушения норм и требований (условий, правил, ограничений), установленных законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной



деятельности, допущенные ее субъектами, влекут ответственность, предусмотренную законами Республики Казахстан. К указанным нарушениям относятся: 4) отклонение от установленного порядка разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, равно как и отклонение от утвержденной в установленном законодательством Республики Казахстан порядке документации либо внесение в нее изменений без разрешения утвердившей инстанции; 4-1) отклонение от установленного порядка разработки, экспертизы и утверждения проектной (проектно-сметной) документации, равно как и отклонение от утвержденной в установленном законодательством Республики Казахстан порядке документации либо внесение в нее изменений без разрешения утвердившей инстанции.

Также суд принимает во внимание, что наложенные 17 июля 2024 года по протоколам № 558 и 559 административные взыскания по статье 318 Кодекса Республики Казахстан об административных правонарушениях, в виде нарушение установленного порядка приемки и ввода объектов и комплексов в эксплуатацию с нарушениями требований государственных нормативов в сфере архитектурно-строительной деятельности, за исключением требований, установленных техническими регламентами, истцом не оспорены и признаны, штрафы оплачены согласно платежных поручений № 1507 и 1508 от 23 июля 2024 года.

Доводы иска об отсутствии полномочий у Управления для проверки и принятия мер в отношении объектов введенных в эксплуатацию жилых комплексов, суд считает несостоятельными.

В силу пункта 1 статьи 153 ПК, если в результате проведения контроля и надзора будет выявлен факт нарушений субъектом (объектом) контроля и надзора требований, установленных законодательством Республики Казахстан в соответствии с пунктом 2 статьи 132 и пунктом 3 статьи 143 настоящего Кодекса, должностное лицо (должностные лица) органа контроля и надзора в пределах полномочий, предусмотренных законодательством Республики Казахстан, обязано (обязаны) принять предусмотренные законами Республики Казахстан меры по устранению выявленных нарушений, их предупреждению, предотвращению возможного причинения вреда жизни, здоровью людей и окружающей среде, правам и законным интересам физических и юридических лиц, а также меры по привлечению лиц, допустивших нарушения, к ответственности, установленной законами Республики Казахстан.

В соответствии с нормами пунктов 3 и 5 статьи 33 Закона, на государственную архитектурно-строительную инспекцию возлагается мониторинг строящихся (реконструируемых, расширяемых, модернизируемых, капитально ремонтируемых) и введенных в эксплуатацию объектов; принятие установленных законодательством мер по отношению к юридическим и должностным лицам, допустившим неустраняемые



нарушения либо не устранившим допущенные нарушения в установленные нормативные сроки.

Факт допущенных нарушений и отклонений от утвержденного проекта доказывается также заключением специалиста ТОО «Экспертно – Оценочный центр» от 3 октября 2024 года, где указано о нарушении по увеличению высоты технического этажа с 1,81 м до 3,5 м, с обустройством доступа лифта на 18 этаж и с устройством витражных окон технического этажа, 2 секции жилого дом и переоборудовании технического этажа во 2 секции и переоборудовании паркинга в кладовые помещения. По мнению специалиста, указанные отклонения не создают угрозу жизни и здоровью людей, снос возведенных конструкции невозможен в связи с угрозой для целостности дома и без ущемлений прав собственников нежилых помещений.

В силу пункта 1-1 статьи 60 Закона, в случае строительства (расширения, модернизации, технического перевооружения, реконструкции, реставрации, капитального ремонта) объектов и их комплексов без проектной (проектно-сметной) документации либо по проектной (проектно-сметной) документации, не прошедшей в установленном порядке экспертизу, строительно-монтажные работы приостанавливаются в соответствии с Кодексом Республики Казахстан об административных правонарушениях. Возобновление строительно-монтажных работ производится только при наличии соответствующей проектной (проектно-сметной) документации, прошедшей в установленном порядке экспертизу.

В случае выявления нарушений должностные лица Управления обязаны вносить предписания об устранении нарушений согласно подпункта 7) пункта 3 статьи 154 ПК.

Не могут быть приняты во внимание доводы иска о том, что возведенные объекты приняты в эксплуатацию, отсутствие текущего контроля со стороны Управления и наличие факта сверки Управления при вводе дома в эксплуатацию, поскольку указанные действия Управления контроля в 2020 году не умаляют его административное усмотрение (компетенцию) осуществлять проверку и при выявлении нарушений государственных нормативов и (или) отклонений от утвержденных проектов (проектных решений) выносить предписания об устранении заказчиком (застройщиком) и (или) подрядной строительно-монтажной организацией (предприятием) допущенных нарушений в установленные сроки, как это предписано пунктами 3 и 5 статьи 33 Закона.

При наличии нарушений со стороны истца в виде отклонения от утвержденного проекта, он не вправе в дальнейшем на охрану права на доверие, поскольку право на доверие не может быть обоснованием совершения незаконных действий (бездействия) (часть 4 статьи 13 АППК).

Таким образом, суд приходит к мнению, что оспариваемое предписание вынесено в соответствии с административным усмотрением и



полномочием Управления, исходя из фактических обстоятельств дела и имеющихся нарушений строительных норм. Нарушений закона при назначении и проведении проверки судом не установлено.

Аналогичная правовая позиция суда отражена и в постановлении судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Казахстан № 6001-24-00-6ап/1393 от 1 октября 2024 года.

При этом суд не входит в обсуждение вопроса о возможности исполнения предписания в части приведения в соответствие с проектом, прошедшим государственную экспертизу, поскольку дает оценку только законности оспариваемого административного акта на момент его вынесения. В случае неисполнения предписания, Управление вправе обратиться в суд в порядке гражданского судопроизводства с иском о понуждении исполнить его.

Согласно части 1 статьи 85 АППК административный акт, принятый на основании и в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан, считается законным.

Согласно части 1 статьи 122 АППК, вопросы по распределению судебных расходов рассматриваются по правилам Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан (далее - ГПК).

В соответствии со статьей 109 ГПК при отказе в иске судебные расходы истцу не возмещаются.

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ:

Руководствуясь статьями 151, 152, 154, 155 и 156 АППК, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении административного иска товарищества с ограниченной ответственностью «Эко-Поток» к государственному учреждению «Управление контроля и качества городской среды города Астаны» о признании незаконным и отмене предписания об устранении нарушений № 589 от 17 июля 2024 года, отказать.

На решение суда могут быть подана апелляционная жалоба сторонами и (или) ходатайство прокурором в судебную коллегию по административным делам суда города Астаны через специализированный межрайонный административный суд города Астаны в течение двух месяцев со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья

Т.Жабыкпай

