Дело №2-920/15 КОПИЯ

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

13 апреля 2015 года г.Алматы

Бостандыкский районный суд г.Алматы в составе председательствующего судьи Турсымбаевой Р.А., при секретаре судебного заседания Россопиевой Р., с участием прокурора Жарыкбасова Д., представителя истца- адвоката Сыдыковой Б.М. (по доверенности от 08.01.2015года, ордеру №22865 от 08.01.2015года), представителя ответчика ТОО «Рахимжан-Петролеум» Зозульского М.С. (по доверенности №1 от 06.01.2015года) рассмотрев в открытом судебном заседании в здании суда гражданское дело по исковому заявлению Жанкина Каныша Советовича к КГУ «Управление архитектуры и градостроительства г.Алматы», ТОО «Рахимжан-Петролеум» об обязании ТОО «Рахимжан-Петролеум»произвести снос здания «Ледового катка», об обязании отступить три метра от границы смежного земельного участка, об обязании вынести канализационные сети с участка, признании действий КГУ «Управление архитектуры и градостроительства г.Алматы» в выдаче заключения по проекту №3230 от 28.11.2013года неправомерными, признании заключения по проекту №3230 от 28.11.2013года недействительным, суд

УСТАНОВИЛ:

 Истец Жанкин К.С. обратился в суд с иском к КГУ «Управление архитектуры и градостроительства г.Алматы», ТОО «Рахимжан-Петролеум» об обязании ТОО «Рахимжан-Петролеум»произвести снос здания «Ледового катка», об обязании ответчика отступить три метра от границы смежного земельного участка, о признании действий КГУ «Управление архитектуры и градостроительства г.Алматы» в выдаче заключения по проекту №3230 от 28.11.2013года неправомерными, признании заключения по проекту №3230 от 28.11.2013года недействительным, мотивируя следующим. На основании договора купли-продажи земельного участка от 20.03.2006г. является собственником земельного участка, расположенного по адресу г.Алматы Бостандыкский район южнее проспекта Абая, восточнее реки Большая Алматинская, общая площадь- 0,0958га, целевое назначение- строительство и эксплуатация семейного досуга, кадастровый номер кадастровый номер земельного участка 20-313-031-132. Акт на землю выдан 07.04.2006года, право собственности зарегистрировано Департаментом юстиции г.Алматы 10.04.2006года. Вместе с тем, ответчик ТОО «Рахимжан-Петролеум» построил на его участке незаконное строение. Тогда как он разрешение на строительство объекта на его участке никому не давал. По поручению прокуратуры г.Алматы, на основании его обращения, Алматинским городским филиалом РГП «НПЦзем» были проведены землеустроительные работы, установлено, что его земельный участок с восточной стороны незаконно занят зданием «Ледового катка», площадь захвата составляет 0,0027га. Застройщиком объекта является ТОО «Рахимжан-Петролеум», которым строительно-монтажные работы произведены на основании архитектурно-планировочного задания №2802 от 23.09.2013г. и заключения по проекту №3230 от 28.11.2013г. В настоящее время строительство объекта завершено. При этом ответчиком ТОО «Рахимжан-Петролеум» нарушены нормы СН РК 1.03-00-20 «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений»: не соблюден отступ в 3 метра от его соседнего участка.

В судебном заседании представитель Жанкина К.С. адвокат Сыдыкова Б.М. исковые требования в порядке ст.49 ГПК РК уточнила, дополнила: дополнительно просила суд обязать ТОО «Рахимжан-Петролеум» вынести канализационные сети с участка истца Жанкина К.С., мотивируя тем, что после подачи иска истцу стало известно, что на его участке, без его разрешения, ответчик провел свои канализационные сети.

По требованию об обязании ТОО «Рахимжан-Петролеум» отступить 3 метра представитель истца адвокат Сыдыкова Б.М. изменила (уточнила) основание: считает, что ответчиком нарушены нормы СНиП РК 3.01-01-2008г. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных пунктов», в том числе его п.7.1, п.7.2.

Предъявление исковых требований к КГУ «Управление архитектуры и градостроительства г.Алматы» адвокат Сыдыкова Б.М. мотивировала тем, что данный ответчик, не смотря на вышеуказанные нарушения со стороны застройщика, незаконно выдал ТОО «Рахимжан-Петролеум» заключение по проекту №3230 от 28.11.2013г.

Представитель ТОО «Рахимжан-Петролеум» Зозульский М.С. исковые требования Жанкина К.С. не признал, просил в иске отказать, возразив следующее. «Ледовый каток» не является самовольной постройкой, поскольку данный объект не подпадает под понятие «самовольной постройки», регламентированное нормами гражданского законодательства. Так, строение ответчика построено на сформированном земельном участке, принадлежащем ТОО «Рахимжан-Петролеум». Лишь незначительная часть объекта площадью 4,6 кв.м., при общей площади строения 3 131,7 кв.м., оказалась на территории участка истца Жанкина К.С. Объект «Ледовый каток» построен на основании разрешительных документов, полученных в уполномоченном органе: постановление Акимата г.Алматы от 21.02.2006года №1/95-665 о продаже земельного участка ТОО «Рахимжан-Петролеум»; договор №787 купли-продажи земельного участка от 11.04.2006года; Акт на право частной собственности на земельный участок кадастровый номер №20-313-031-037; техническое задание на проектирование №2802 от 23.09.2013года, утвержденное КГУ «Управление архитектуры и градостроительства г.Алматы»; уведомление о начале строительно-монтажных работ; Акт ввода приемочной комиссии №0005625. Возникновение же накладки на земельный участок произошло по вине истца, поскольку истец Жанкин К.С. устранился от права собственности на участок, границы участка не обозначены, в натуре не установлены, участок запущен, порос бурьяном. Требование об обязывании отступить 3 метра от границы земельного участка истца также не признают, поскольку нормы СНиП РК 1.03.-0020 «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений» не содержат подобного рода требований. На земельном участке истца Жанкина К.С. отсутствуют какие-либо здания, сооружения. Иск считают не обоснованным, поскольку истец также не уточнил, какие именно его права и интересы нарушены не соблюдением ответчиком п.6.1. СНиП РК 3.01.-01.-2008г. Истцом не представлены доказательства проведения ответчиком ТОО «Рахимжан-Петролеум» канализационных сетей на его участке, принадлежность сетей Товариществу и др. Истцом не раскрыта сущность нарушения, допущенного со стороны КГУ «Управление архитектуры и градостроительства г.Алматы» при выдачи заключения по проекту №3230 от 28.11.2013г., ничем не подтверждено. Кроме того, в части данного заявленного требования просят Жанкину К.С. отказать в виду пропуска 3-х месячного срока давности, поскольку истцу о нарушении его права, интересов было известно более 7 месяцев назад. Просили суд принять во внимание, что спорный объект «Ледовый каток» является социально значимым объектом, предназначен для использования во время 28-ой Всемирной зимней Универсиады 2017года. Просили в иске Жанкина К.С. отказать в полном объеме.

Представитель КГУ «Управление архитектуры и градостроительства г.Алматы» Туленгалиева Н.С., действовавшая по доверенности от 13.01.2015года, заявленные к данному ответчику исковые требования Жанкина К.С. не признала, просила в иске отказать, возразив следующее. На основании письменного обращения генерального директора ТОО «Рахимжан-Петролеум» Сидельковского В.С. и представленным материалам, КГУ «Управление архитектуры и градостроительства г.Алматы» было подготовлено и выдано заказчику архитектурно-планировочное задание №2802 от 23.09.2013года на разработку проекта строительства не капитального сооружения «Ледовый каток» по адресу г.Алматы Бостандыкский район. Также 28.11.2013г. на основании представленных материалов, заказчику ТОО «Рахимжан-Петролеум» было выдано заключение №3230 по проекту «строительство объекта и «раскаточный ледовый каток», расположенный по адресу г.Алматы Бостандыкский район южнее проспекта Абая, восточнее реки Большая Алматинская (пр.Абая,139). Управлением архитектуры и градостроительства г.Алматы был согласован проект генерального плана «Ледового катка» в пределах закрепленного земельного участка застройщика. Выдача архитектурно-планировочного задания №2802 от 23.09.2013г., а также заключение по проектной документации №3230 от 28.11.2013г. осуществлена в пределах полномочии и компетенции местного органа архитектуры и в соответствии с действующим законодательством. Просили в иске Жанкина К. отказать.

На последующие судебные заседания представитель КГУ «Управление архитектуры и градостроительства г.Алматы» Туленгалиева Н.С. не явилась, ходатайство об отложении не заявляла. Руководствуясь ст.187 ГПК РК суд считает возможным рассмотреть дело без их участия.

Суд, выслушав пояснения сторон, заслушав заключение прокурора, полагавшего иск подлежащим удовлетворению, исследовав материалы дела и оценив представленные доказательства, приходит к следующему выводу.

В соответствии со ст.188 ГК РК право собственности есть признаваемое и охраняемое законодательными актами право субъекта по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.  Собственник вправе требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно пп.8) п.1 ст.65 Земельного кодекса Республики Казахстан собственники земельных участков и землепользователи обязаны не нарушать прав других собственников и землепользователей;

Судом установлено следующее. На основании договора купли-продажи земельного участка от 20.03.2006г. Жанкин К.С. является собственником земельного участка, расположенного по адресу г.Алматы Бостандыкский район южнее проспекта Абая, восточнее реки Большая Алматинская, общая площадь- 0,0958га, целевое назначение- для строительства и эксплуатации объекта семейного досуга, кадастровый номер кадастровый номер земельного участка 20-313-031-132. Акт на землю №0241209 выдан 07.04.2006года, право собственности зарегистрировано Департаментом юстиции г.Алматы 10.04.2006года.

ТОО «Рахимжан-Петролеум» земельный участок площадью 0,8313га, кадастровый номер №20-313-031-037, расположенный в г.Алматы Бостандыкский район юж.проспект Абая, восточнее р.Б.Алматинка (пр.Абая,139) принадлежит на основании Постановления Акимата г.Алматы «О продаже земельного участка ТОО «Рахимжан-Петролеум»» №1/95-665 от 21.02.2006года, по договору купли-продажи земельного участка №787 от 11.04.2006года. Целевое назначение участка- для эксплуатации и обслуживания спортивного комплекса с объектами обслуживания населения. ТОО «Рахимжан-Петролеум» выдан Акт на право частной собственности №0058239 от 11.12.2012г.

На основании технического задания на проектирование №2802 от 23.09.2013года, заключения №3230 от 28.11.2013г., утвержденного КГУ «Управление архитектуры и градостроительства г.Алматы»; уведомления о начале строительно-монтажных работ, экспертного заключения от 25.09.2013г. ТОО «Рахимжан-Петролеум», по вышеуказанному адресу г.Алматы пр.Абая,139, построен объект «Ледовый каток».

Требования истца об обязании ТОО «Рахимжан-Петролеум» произвести снос здания «Ледового катка» суд считает подлежащим удовлетворению, поскольку сам факт допущенная со стороны ТОО «Рахимжан-Петролеум» заступа на земельный участок Жанкина К.С. при строительстве здания «Ледового катка» не оспаривался. Из пояснений представителя ответчика ТОО «Рахимжан-Петролеум» Зозульского М.С. следует, что при общей площади строения 3 131,7 кв.м, размер заступа строения на участок Жанкина К.С. составляет 4,6 кв.м.

Вместе с тем из заключения Алматинского городского филиала РГП «НПЦзем» от 07.04.2015г. №03886, следует, что по результатам проведенных замеров установлено, что 1) сооружение «Ледовый каток» ТОО «Рахимжан-Петролеум», кад.номер №20-313-031-037 накладывается на земельный участок Жанкина К.С., кадастровый номер20-313-031-132; 2) фактическая площадь накладки сооружения «Ледовый каток» ТОО «Рахимжан-Петролеум» на земельный участок Жанкина К.С. составляет 27 кв.м; 3) на указанном участке находятся 2 колодца, принадлежащие ТОО «Рахимжан-Петролеум».

Из пояснений Горлова Б.С. специалиста Алматинского городского филиала РГП «НПЦзем», данных в судебном заседании, следует, что на плане (схеме), приложения к заключению, фактические границы земельных участков по Актам Жанкина К.С. (кад.№ 20-313-031-132) и ТОО «Рахимжан-Петролеум» (кад.№20-313-031-037) обозначены сплошной линией. На схеме отражены бетонные «ножки» сооружения. Общая площадь наложения сооружения- 4,4 кв.м. Общая площадь наложения сооружения по «краю ножек» составляет – 27 кв.м. Общая площадь наложения определена по «краю ножек» в виду того, что участок подобной конфигурации «зигзагом» не возможен, поскольку Жанкин К.С. не сможет что-либо между ними построить. Сведения о принадлежности 2-х колодцев ТОО «Рахимжан-Петролеум» в заключении указано со слов представителя Жанкина К.С.

Суд, удовлетворяя требования истца об обязании ТОО «Рахимжан-Петролеум» произвести снос здания «Ледового катка», также принимает во внимание пояснения Исаева М.Е., руководителя «ГУ «Отдел архитектуры и строительства Бостандыкского района города Алматы», привлеченного в качестве специалиста, о том, что реконструкция здания «ледового катка» в виде «сноса ножек» не возможна, поскольку возведенное строение- конструкция «ангарного типа», «снос» ножек может повлиять на целостность конструкции (будет нарушена конструктивная часть здания).

Суд, также считает подлежащим удовлетворению требование истца в части обязания ТОО «Рахимжан-Петролеум» вынести канализационные сети с участка Жанкина К.С. Так, из заключения ГКП на ПХВ «Тоспа су» Управления энергетики и коммунального хозяйства города Алматы от 01.04.2015г. следует, что ТОО «Рахимжан-Петролеум» согласно техническим условиям было предложено подключение в коллектор Д=300мм, проложенного восточнее их объекта или Д=600мм, проложенного западнее их объекта. ТОО подключилось к ведомственным сетям от УМР-2, врезка есть, но не в сеть Жанкина К.С.

Из пояснений Батраевой Е.А., представителя ГКП на ПХВ «Тоспа су», инженера ГКП на ПХВ «Тоспа су» Калиевой К., данных в судебном заседании, следует, что первоначально при даче заключения от 01.04.2015г. ГКП на ПХВ «Тоспа су» указало на отсутствие возможности определить наличие канализационных сетей на земельном участке Жанкина К.С., расположенном в г.Алматы Бостандыкский район южнее проспекта Абая, восточнее реки Большая Алматинская, поскольку не была предоставлена топографическая съемка границ участка. После же предоставления стороной Жанкина К.С. топографической съемки от 29.05.2014г., ГКП на ПХВ «Тоспа су» установлено, что по участку Жанкина К.С. действительно проложены канализационные сети, на которых установлены два канализационных колодца. Из имеющихся у ГКП на ПХВ «Тоспа су» разрешительных документов следует, что ТОО «Рахимжан-Петролеум» были выданы технические условия для присоединения к городским сетям и сооружениям канализации от 20.08.2013г., произведено строительство канализационных сетей, подписан Акт технической комиссии, выполнена исполнительная съемка от 07.10.2013г. Канализационные сети, проложенные по участку Жанкина К.С., являются собственностью ТОО «Рахимжан-Петролеум». В проходящей по земельному участку Жанкина К.С. канализационной сети врезки от хозяина участка нет. Данные сведения отражены в дополнительно изготовленном ГКП на ПХВ «Тоспа су» заключении от 09.04.2015г.

Тогда как ответчиком ТОО «Рахимжан-Петролеум» доказательства получения согласия (разрешения) собственника земельного участка Жанкина К.С. на использование земельного участка, принадлежащего ему на праве частной собственности, суду представлено не было.

В остальной же части исковых требований истца Жанкина К.С. об обязании ТОО «Рахимжан-Петролеум» отступить три метра от границы смежного земельного участка, о признании действий КГУ «Управление архитектуры и градостроительства г.Алматы» в выдаче заключения по проекту №3230 от 28.11.2013года неправомерными, признании заключения по проекту №3230 от 28.11.2013года недействительным надлежит отказать по следующим основаниям.

Как следует, из пояснений того же Исаева М.Е., руководителя «ГУ «Отдел архитектуры и строительства Бостандыкского района города Алматы» норма, регламентированная в том числе п.7.2 СНиП РК 3.01-01-2008 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных пунктов (расстояние от границ участка должно быть не менее: 3м до стены жилого дома; 1м- до хозяйственных построек) относится к объектам индивидуального жилищного строительства (ИЖС). По катку инсаляция- чтобы соблюдалось расстояние 6 метров (противопожарный промежуток).

Суд, при отказе Жанкину К. в обязании ТОО «Рахимжан-Петролеум» отступить три метра от границы смежного земельного участка принимает во внимание, что объект, возведенный ТОО «Рахимжан-Петролеум» к объектам индивидуального жилищного строительства не относится. Кроме того, вышеуказанные параметры СНиП РК 3.01-01-2008 определяются расстоянием от границ участка до объекта постройки. Тогда как стороны в судебном заседании не оспаривали отсутствие на участке Жанкина К. какой-либо постройки ( в том числе жилого дома либо хозяйственной постройки).

Из содержания ст.68 Закона РК «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» от 16 июля 2001 года N 242 следует, что проект (проектно-сметная документация) строительства новых зданий и сооружений, их комплексов, инженерных и транспортных коммуникаций должен содержать градостроительную обоснованность местоположения объекта, экономические, архитектурные, объемно-планировочные, функциональные, технологические, конструктивные, инженерные, природоохранные, энергосберегающие и иные решения в объеме, необходимом для ведения строительства и сдачи завершенного строительством объекта в эксплуатацию.

Проект строительства разрабатывается, в том числе на основании задания на проектирование, утвержденного заказчиком, материалов по выбору и отводу (разрешению на использование) земельного участка (площадки, трассы), технических условий инженерного и коммунального обеспечения объекта, результатов инженерных изысканий, иных исходных данных, включая результаты предпроектной деятельности заказчика.

Суду не было раскрыто, доказано в чем именно заключается неправомерность КГУ «Управление архитектуры и градостроительства г.Алматы» в выдаче заключения по проекту №3230 от 28.11.2013года, каковы основания для признания заключения по проекту №3230 от 28.11.2013года недействительным. Суд, также принимает во внимание, что заключение по проекту №3230 от 28.11.2013года является лишь промежуточным документом, не является разрешительным документом на строительство, не является обязательным документом (поскольку в случаях, предусмотренных пунктом 4 статьи 62 Закона, проектом строительства является и эскиз (эскизный проект).

Кроме того, суд принимает во внимание, что по данному заключению Управление архитектуры и градостроительства г.Алматы дало согласие на дальнейшие строительные работы по указанным техническим показателям и решениям по планированию: в том числе показатели по главному плану (площадь земельного участка-0,8313га и др.). В экспертном заключении от 25.09.2013г. также отражены технико-экономические показатели по генеральному плану, в том числе площадь участка- 0,8313га, что соответствует размеру земельного участка, предоставленного ТОО «Рахимжан-Петролеум» по Постановлению Акимата г.Алматы «О продаже земельного участка ТОО «Рахимжан-Петролеум»» №1/95-665 от 21.02.2006года, по договору купли-продажи земельного участка №787 от 11.04.2006года (кадастровый номер №20-313-031-037), т.е. Управлением архитектуры и градостроительства г.Алматы был согласован проект генерального плана «Ледового катка» в пределах закрепленного земельного участка застройщика

Из пояснений Исаева М.Е., руководителя ГУ «Отдел архитектуры и строительства Бостандыкского района города Алматы», следует, что заступ на участок Жанкина К. вероятно был допущен самим застройщиком в ходе строительства катка.

Из содержания ст.65 ГПК следует, что каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

Согласно ч.2 ст.218 ГПК суд основывает решение лишь на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

В соответствии с п.1 ст.110 ГПК РК с ответчика ТОО «Рахимжан-Петролеум» в пользу Жанкина К.С., соразмерно удовлетворенной части иска, подлежат взысканию судебные издержки в виде уплаченной госпошлины в сумме 1982 тенге, а также представительские расходы в размере 70 000 тенге, оплаченные истцом по договору от 08.01.2015г., квитанции №0861 от 08.01.2015года.

Исходя из вышеизложенного и руководствуясь ст. 217-227 ГПК, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Жанкина Каныша Советовича- удовлетворить частично.

Обязать ТОО «Рахимжан-Петролеум» произвести снос здания «Ледового катка», расположенного по адресу г.Алматы Бостандыкский район южнее проспекта Абая, восточнее реки Большая Алматинская.

Обязать ТОО «Рахимжан-Петролеум» вынести канализационные сети здания «Ледовый каток» с участка, принадлежащего Жанкину Канышу Советовичу, расположенного по адресу Алматы Бостандыкский район южнее проспекта Абая, восточнее реки Большая Алматинская (кадастровый номер земельного участка 20-313-031-132).

В остальной части исковых требований Жанкина Каныша Советовича- отказать.

Взыскать с ТОО «Рахимжан-Петролеум» в пользу Жанкина Каныша Советовича судебные издержки в виде представительских расходов в размере 70 000 (семьдесят тысяч) тенге, уплаченную госпошлину в сумме 1982 (одна тысяча девятьсот восемьдесят два) тенге.

Решение может быть обжаловано и опротестовано с соблюдением требований статей 334, 335 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан в апелляционную судебную коллегию города Алматы через Бостандыкский районный суд г.Алматы в течение пятнадцати дней со дня получения копии решения суда.

Судья Р.А.Турсымбаева

КОПИЯ ВЕРНА

Судья Р.А.Турсымбаева

«Справка»

«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_ 2015г. Решение не вступило в законную силу

Судья Р.А.Турсымбаева

«Справка»

«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_ 2015г. Решение вступило в законную силу

Судья Р.А.Турсымбаева