**О признании предписания Управление городского планирования и урбанистики города незаконным**

№6001-23-00-6ап/615(4) от 15.08.2023г.

Истец: КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города» Ответчик: РГУ «Комитет по делам строительства и жилищно коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан» Заинтересованные лица: К.З., С.К., О.З., ТОО «КБ»

**Предмет спора:** о признании предписания незаконным

**Пересмотр по кассационным жалобам ответчика и заинтересованных лиц.**

**ФАБУЛА:** Управлением урбанистики для ТОО «КБ» выдано АПЗ №1836 от 26 июля 2018 года №1836 на проектирование объекта, расположенного в микрорайоне «Ерменсай», переулок 5, участок №2 района города для завершения строительства многоэтажного жилого дома (ЖК «Тау», бывший застройщик ТОО «BS» с участием дольщиков).

ТОО «КБ» для получения АПЗ был представлен акт на земельный участок, площадью 2,12 га с целевым назначением – для строительства многоэтажного жилого дома от 26 июля 2017 года. Этот земельный участок ТОО «КБ» приобретен на основании договора купли-продажи от 27 декабря 2017 года у АО «Нурбанк» (залоговое имущество, полученное от ТОО «BS»).

Ранее земельный участок относился к территории района области. Указом Президента Республики Казахстан от 16 апреля 2014 года «Об изменении границ города» данный земельный участок присоединен к территории города.

Также 27 декабря 2017 года ТОО «КБ» по договору купли-продажи, заключенного с ТОО «JA», приобрело незавершенное строительство в виде строительных материалов, находящихся на этом участке (ЖК «Тау»).

По обращению дольщиков ЖК «Тау-Коктем» КДС провел проверку Управления урбанистики, по результатам которой вынесено предписание об устранении нарушений. Истцу, наряду с прочим, предписано отменить АПЗ №1836, выданного для ТОО «КБ».

Не согласившись с предписанием, Управление урбанистики обратилось в суд с иском о признании его незаконным.

**Судебные акты:**

**1-я инстанция:** в удовлетворении иска отказано. Апелляция: решение отменено. Иск удовлетворен.

**Кассация:** постановление апелляции оставлено в силе.

**Выводы:** Отказ в иске о признании незаконным предписания Комитета суд первой инстанции, наряду с иными доводами, мотивировал тем, что отраслевое законодательство, по его мнению, не предусматривает выдачу исходных материалов (в том числе АПЗ) для завершения уже начатых строительством объектов (бывшим застройщиком ТОО «BS», исходя из материалов дела, объем выполненных работ по объекту составлял 85%).

Отменяя решение СМАС, суд апелляционной инстанции, также наряду с иными аргументами, указал, что законодательство не запрещает выдачу АПЗ на завершение строительства, поскольку спорный объект будет введен в эксплуатацию как новый объект, поэтому у истца отсутствовали основания для отказа в выдаче АПЗ новому собственнику объекта.

Этому свидетельствует и измененная в суде апелляционной инстанции позиция ответчика – КДС, который сообщил суду о том, что действия местного исполнительного органа, выразившиеся в предоставлении АПЗ на завершение строительства, отвечают требованиям законодательства. Кроме того, судами предыдущих инстанций установлено следующее.

Решением райсуда города от 10 февраля 2021 года в иске дольщиков ТОО «BS» К и У к ТОО «КБ» о переводе прав и обязанностей по договорам, заключенным с ТОО «BS», отказано.

Постановлением апелляционной инстанции городского суда 13 декабря 2013 года решение районного суда от 1 апреля 2013 года об отказе в иске о признании акта о приобретении залогового имущества, оставлено без изменения.

Постановлением надзорной коллегии Верховного суда Республики Казахстан от 4 декабря 2014 года отказано в возбуждении надзорного производства по жалобе ЖСК «Тау» на постановление апелляции от 9 октября 2014 года об отказе в иске о признании договора залога недействительным, заключенного ТОО «BS» и АО «Нурбанк».

Из указанных судебных актов следует, что у ТОО «КБ» отсутствуют обязательства перед дольщиками ТОО «BS». ТОО «КБ» заключено 158 договоров долевого участия с иными лицами, перед которыми приняты обязательства по передаче в собственность квартир в строящемся объекте. Учитывая, что предметом рассматриваемого по данному делу иска является предписание Комитета, суд апелляционной инстанции правомерно не входил в обсуждение доводов заинтересованных лиц – дольщиков объекта ЖК «Тау» об исполнении договора о долевом строительстве объекта, застройщиком которого являлось ТОО «BS». Исходя из этого, судебная коллегия также не входит в обсуждение доводов кассационных жалоб, не относяшихся к оспариваемому истцом предписанию КДС.

Местные суды установили, что решением СМАС города от 19 ноября 2021 года, вступившего в законную силу 4 мая 2022 года, в удовлетворении иска К.М. и Б.А. к ГУ «Управление градостроительного контроля города» об отмене АПЗ №1836 отказано.

Суд апелляционной инстанции своим постановлением от 24 марта 2022 года оставил решение СМАС без изменения. В кассационном порядке эти судебные акты обжалованы не были.

Таким образом, вступившее в законную силу решение вышеназванного суда свидетельствует о том, что АПЗ №1836 было предметом судебного разбирательства и местными судами его выдача не была признана незаконной и необоснованной.

В соответствии со статьей 119 АППК вступившее в законную силу решение суда по административному делу обязательно для всех административных органов, должностных, физических и юридических лиц в отношении как установленных обстоятельств, так и их правовой оценки по отношению к лицу, о котором оно вынесено.

Данное положение не препятствует проверке, отмене либо изменению решения суда и других судебных актов в апелляционном и кассационном порядках. Вступившее в законную силу решение суда по административному делу обязательно для любого суда и органа при установлении фактов, имеющих значение для дела, и фактических данных, устанавливаемых без доказательств.

Несмотря на эти императивные требования процессуального права, возбуждая административную процедуру по обращению С.К. и дольщиков ЖК 117 «Тау» от 4 марта 2022 года о проведении проверки, ответчик, тем не менее, осуществил проверку на предмет законности выдачи АПЗ №1836, тогда как по этому же АПЗ на момент обращения и в период проведения проверки было вынесено решение суда и оно являлось предметом судебного разбирательства в суде апелляционной инстанции.

**Внимание!**

[Адвокатская контора Закон и Право](https://www.facebook.com/ZakonPravoKaz)**, обращает ваше внимание на то, что данный документ является базовым и не всегда отвечает требованиям конкретной ситуации.** Наши юристы готовы оказать вам помощь **в** составлении любого правового документа, **подходящего именно под вашу ситуацию.**

**Для подробной информации свяжитесь с** [Юристом / Адвокатом](https://zakonpravo.kz/blanki/), по телефону; +7 (708) 971-78-58; +7 (700) 978 5755, +7 (700) 978 5085.