

**«АЛМАТЫ ҚАЛАСЫ СӘУЛЕТ
ЖӘНЕ ҚАЛА ҚҰРЫЛЫСЫ
БАСҚАРМАСЫ»
КОММУНАЛДЫҚ
МЕМЛЕКЕТТІК МЕКЕМЕСІ**



**КОММУНАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ
«УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
ГОРОДА АЛМАТЫ»**

050000, Алматы қаласы, Абай даңғылы, 90
тел.: (727) 240-80-00, 240-80-01
тел./факс: (727) 240-80-03, email:
u.aig@almaty.gov.kz

050000, город Алматы, пр. Абая, 90
тел.: (727) 240-80-00, 240-80-01
тел./факс: (727) 240-80-03, email:
u.aig@almaty.gov.kz

**В Специализированный
межрайонный административный
суд города Алматы**

**Истец: КГУ «Управление архитектуры и
градостроительства
города Алматы»**

**Ответчик: РГУ «Комитет по делам
строительства и жилищно-
коммунального хозяйства
Министерства промышленности
и строительства Республики
Казахстан»**

**Заинтересованное лицо: ТОО «МА Project»
БИН: 230440022478
телефон: 87074111105**

АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ИСК

РГУ «Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан» (далее – *Комитет*) на основании Акта о назначении проверки за № 2510000001408012/0024 от 18.07.2025 года, зарегистрированного в Государственное учреждение «Департамент Комитета по правовой статистике и специальным учетам Генеральной прокуратуры Республики Казахстан по городу Алматы», в период проверки с 21 июля 2025 года, по 01 августа 2025 года, проведена внеплановая проверка в отношении КГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Алматы» (далее – *Управление*) расположенного по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, пр. Абая, 90, (*Приложение к акту о результатах проверки, акт о назначении проверки*) где указывается, о незаконности проекта детальной

планировки (далее – ПДП) №4/723 от 29 декабря 2023 года. Тем самым, разработанный ПДП №4/723 от 29.12.2023 года **не соответствует Генеральному плану города Алматы** утвержденного постановлением Правительства Республики Казахстан от 3 мая 2023 года № 349 в части размещения жилых зданий на территории **учреждении образования и зеленых насаждений общего пользования.**

Комитетом выявлены нарушения в выдаче архитектурно-планировочного задания (далее – АПЗ) от 16 января 2025 года за №KZ06VUA01337213 на строительство блокированных многофункциональных жилых домов с инфраструктурой и паркингом, амбулаторно-лечебной поликлиникой расположенный по адресу: город Алматы, мкр. Нур-Алатау, уч.134, также согласования эскизного проекта за №KZ85VUA01347528 от 06 мая 2024 года.

По результатам проверки вынесены акт о результатах проверки за № 27 от 01.08.2025 года, Предписание об устранении нарушений за № 27 от 01.08.2025 года (Приложение к акту о результатах проверки, Акт о результатах проверки, Предписание об устранении нарушений).

Считаем, вынесенные акт о результатах проверки за № 27 от 01.08.2025 года, Предписание об устранении нарушений за № 27 от 01.08.2025 года подлежат отмене и проверке на законность вынесения по следующим основаниям:

Согласно Закону РК «О государственных услугах» услугодатели обязаны оказывать государственные услуги в соответствии с подзаконными нормативными правовыми актами, определяющими порядок оказания государственных услуг.

Порядок оказания государственной услуги регламентирован «Правилами организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства» утвержденные Приказом Министра национальной экономики РК от 30 ноября 2015 года № 750 (далее - *Правила застройки*).

Согласно п. 3, 4, 6 Правил разработки, согласования и утверждения градостроительных проектов (*генеральных планов населенных пунктов, проектов детальной планировки и проектов застройки*) (*утвержденный Приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 сентября 2020 года № 505*) ПДП и проекты застройки разрабатываются на основании генерального плана населенного пункта, утвержденного в установленном порядке в соответствии с заданием на проектирование согласно приложению 1 к настоящим Правилам.

ПДП и/или проекты застройки разрабатываются в соответствии с установленными в генеральных планах элементами планировочной структуры, градостроительными регламентами и концепцией единого архитектурного стиля.

При этом ПДП и/или проекты застройки **разрабатываются с учетом сведений информационных систем государственных органов об освоенных земельных участках и/или предоставленных правах в частную собственность или временного возмездного**

землепользования, предусмотренных статьями 43, 43-1, 44, 44-1, 44-2 и 45 Кодекса.

Проекты градостроительного освоения отдельных частей территорий городов (*ПДП, проекты планировки промышленной зоны и проекты застройки*) являются производными от действующего генерального плана, за исключением ситуационных планов и генеральных планов объектов в составе технико-экономических обоснований или проектно-сметной документации, предназначенных для строительства зданий и сооружений, их комплексов.

Связи с чем, на основании Генерального плана города Алматы разработан ПДП.

Согласно проекту детальной планировки, утвержденного постановлением акимата города Алматы от 29.12.2023 года № 4/723, земельный участок расположен в жилой зоне Ж-2 (*блокированные жилые дома (1-2 этажа) с земельным участком на квартиру*), где предусмотрено строительство многоквартирного жилого комплекса согласно целевому назначению земельного участка.

Управлением в январе 2025 года на основании вышеизложенного, в соответствии с Правилами организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства (*утвержденный Приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 ноября 2015 года № 750*) на земельный участок на праве частной собственности расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, мкр. Нур Алатау, уч. 134 с кадастровым № 20-313-049-1184 с целевым назначением «для блокированных, многофункциональных жилых домов с инфраструктурой и паркингом, амбулаторно-лечебной поликлиникой» было выдано предпроектная документация ТОО «МА Project» (*АПЗ, эскизный проект*).

Необходимо отметить, собственнику ТОО «МА Project» 27 декабря 2024 года постановлением акимата города Алматы за № 4/530-2773 изменено целевое назначение земельного участка на «для блокированных, многофункциональных жилых домов с инфраструктурой и паркингом, амбулаторно-лечебной поликлиникой» на основании проекта детальной планировки, утвержденного постановлением акимата города Алматы от 29.12.2023 года № 4/723.

В соответствии со статьями 23,64,65 Земельного кодекса Республики Казахстан (*далее по тексту - Кодекс*), в частной собственности граждан Республики Казахстан могут находиться земельные участки для индивидуального жилищного строительства, а также предоставленные (*предоставляемые*) под застройку, в том числе жилыми, зданиями (*строениями, сооружениями*) и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий в соответствии с их назначением.

Собственники земельных участков вправе самостоятельно хозяйствовать на земле, используя ее в целях, вытекающих из назначения земельного участка, возводить строения в соответствии с целевым назначением. Собственники земельных участков обязаны использовать

землю в соответствии с ее целевым назначением или функциональной зоной на землях населенных пунктов (ст.65 ЗК РК).

Таким образом, считаем, что выдача АПЗ и согласование эскизного проекта Управлением осуществилось в соответствии с действующим законодательством и без нарушения в части функциональных зон Генерального плана и плана детальной планировки.

Согласно пункту 1 статьи 152 Предпринимательского кодекса Республики Казахстан, по результатам профилактического контроля с посещением субъекта (объекта) контроля и надзора и (или) проверки должностным лицом органа контроля и надзора составляются следующие документы:

1. акт о результатах профилактического контроля с посещением субъекта (объекта) контроля и надзора и (или) проверки;
2. предписание об устранении выявленных нарушений — **в случаях выявления нарушений.**

Между тем, по результатам проведенной проверки Комитетом к акту о результатах проверки были приложены дополнительные документы. Однако указанные приложения **не предусмотрены** нормами пункта 1 статьи 152 Предпринимательского кодекса Республики Казахстан и, соответственно, **не относятся к документам**, которые могут оформляться или прилагаться по итогам профилактического контроля либо проверки.

Дополнительно сообщаем, что в целях соблюдения установленной процедуры досудебного обжалования в вышестоящий административный орган Управлением была направлена жалоба в адрес Министерства индустрии и строительства Республики Казахстан, по результатам рассмотрения которой жалоба оставлена без удовлетворения.

В связи с чем, действиями Комитета нарушены нормы АППК РК, в части соблюдения административных процедур.

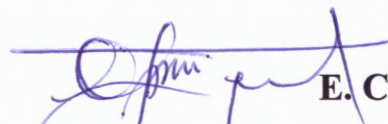
На основании вышеизложенного **ПРОШУ СУД:**

1. Признать незаконным и отменить предписание об устранении нарушений за № 27 от 01.08.2025 года Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан.

Приложение:

1. приложение 1, акт о назначении проверки.
2. приложение 2, акт о результатах проверки за № 27 от 01.08.2025г., предписание об устранении нарушений за № 27 от 01.08.2025г.
3. приложение 3, ПДП старый, генплан старый, новый, ПДП новый
4. приложение 4, АПЗ, эскизные проекты и правоустанавливающие документы собственника.
5. доверенность на представителей Управления.
6. ответ МПС по обжалованию.

И.о. руководителя

 **Е. Сембаев**