

ПРОТОКОЛ СОБРАНИЯ ЖИТЕЛЕЙ КТ «ТЕРЕМКИ» от 13/05/23

ОБЩИЕ ПОЯСНЕНИЯ:

ИП «Ткаченко» изначально занимался только **продажей** земельных участков и **подключением** их к коммунальным услугам (электричество, вода питьевая и поливная).

Процесс продаж растянулся во времени. На этот период пришлось организовывать систему обслуживания КТ, поддерживать его инфраструктуру в рабочем состоянии, взаимодействовать с основными поставщиками коммунальных услуг. Эта деятельность сопряжена с затратами. Была организована система сбора платежей, включающая в себя членские взносы и оплату коммунальных услуг.

На сегодняшний день указанная деятельность для УК убыточна и требует пересмотра тарифов, состава и качества услуг. С учетом низкой удовлетворенности жильцов в качестве, ассортименте и ценах услуг УК, рассматривается вопрос о полном самоуправлении и самофинансировании КТ «ТЕРЕМКИ». Реализовать это можно посредством создания **потребительского кооператива**, который будет принимать основные решения на общих собраниях жильцов. Исполнением решений будет заниматься выбранный Председатель кооператива и штат сотрудников. Уверены, что такая схема упростит принятие необходимых решений, повысит общую ответственность и вовлеченность жильцов. На первом этапе ИП «Ткаченко» может передать объекты инфраструктуры кооперативу в безвозмездную аренду. В дальнейшем, в зависимости от ситуации и принятых решений, передать имущество в собственность города или кооператива.

В настоящее время УК сформировала и подготовила необходимую систему (регламенты, оборудование, штат и пр.) управления для передачи ее на самоуправление жильцам.

№	ВОПРОС	ПОЯСНЕНИЕ УК	РЕШЕНИЯ
1	О красных линиях на некоторых госактах жильцов	<p>При проектировании и утверждении ГенПлана КТ «ТЕРЕМКИ», соответственно, при продаже участков каких-либо ограничений на них не существовало. Судя по ответам ГосАрхитектуры «красные линии» возникли в связи с утверждением нового ГенПлана г Каскелен и вхождения нашего КТ в зону г.Каскелен. Старый ГенПлан предполагал в нашем поселке 2 дороги Каскеленского значения, шириной 15м. Нами это требование было выполнено и место под них оставлено. Предварительно считаем, что возникшие «красные линии» на территории отдельных участков жителей являются следствием некачественной работы ГосАрхитектуры и ее подрядной организации. Изменение ранее существующего ГенПлана в части участков КТ должны были производиться при непосредственном согласовании с владельцами участков, с выездом «на место» и поиском оптимального архитектурного решения. В любом случае, жители должны были быть уведомлены о подобных обременениях в отношении их участков в установленные сроки. С учетом этих нарушений, СЧИТАЕМ целесообразным опротестовать установленные «красные линии» и требовать внесения изменений в ГенПлан с целью их корректировки</p>	<p>Предлагается собственникам «проблемных» участков подать электронные жалобы в соответствующие инстанции (Досжан может помочь). При отсутствии должной реакции подать коллективный иск в суд.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Подготовить шаблон для жалобы в органы ГосАрхитектуры по поводу незаконно нанесенных «красных линий»; 2. Каждому собственнику земельного участка адаптировать шаблон под свою ситуацию;
2	О ряде отказов в изменении целевого назначения	<p>Рядом жителей были получены отказы в изменении целевого назначения их участков. УК не обладает полной и достоверной информацией по этим вопросам. Однако, ПРЕДВАРИТЕЛЬНО СЧИТАЕМ, что в связи с тем, что наш КТ по заявлениям ГосАрхитектуры внесен в зону населенных пунктов, отказ в переводе целевого назначения в ИЖС должен быть убедительно обоснован. ГосОрганы в любом случае обязаны четко и со ссылками на законодательство объяснить логику и причины принятия ими тех или иных решений. В запросе на целевое назначение ЛПХ (если он кем-то запрашивался) госорганами может быть отказано, так как это не соответствует зоне населенных пунктов. Касательно расценок за перевод на ИЖС госорганами в обязательном порядке должны быть предоставлена полная информация об утверждении данных расценок, кем они утверждены и т.д. Также по запросу должны быть предоставлены выписки из решений земельной комиссии с обоснованием принятых решений. Если не будет предоставлено конкретных ссылок на законодательство, отказ в изменении целевого назначения наших участков на ИЖС в связи с установленными «красными линиями» считаем незаконным</p>	

ЖАЛОБА

В ответ на полученное мною письмо № _____ от _____ сообщаю следующее:

Земельный участок № _____, владельцем которого я являюсь, расположен в жилом комплексе коттеджного городка «ТЕРЕМКИ» (КГ). При проектировании и утверждении Генерального плана коттеджного городка он согласовывался с действующим на тот момент Генеральным планом г. Каскелен. В рамках этого были предусмотрены и согласованы дороги Каскеленского значения необходимой ширины. Прочие дороги относились к внутренним дорогам КГ «ТЕРЕМКИ» и предполагали одностороннее движение.

На основании Вашего письма мне стало известно, что в соответствии с новым Генеральным планом на мой участок накладывается обременение в виде «красных линий». Обоснованно считаю, что при подготовке нового Генерального плана и наложении «красных линий» были незаконно нарушены мои права, а административные процедуры не были проведены в соответствии с нормами действующего Административного процедурно-процессуального кодекса Республики Казахстан. Так, например, при составлении нового Генерального плана проведение «красных линий» со мной должным образом не согласовывалось, не учитывалась специфика организации дорожного движения для всего нашего поселения, не совмещены осевые линии фактических дорог с осевыми линиями нового Генерального плана и т.д. Явным образом видно, что составление Генерального плана не сопровождалось выездом и консультациями «на местах». Кроме того, после утверждения нового Генерального плана, повлекшего обременение моих прав, я не был должным образом и в установленные сроки об этом уведомлен.

В связи с вышеизложенным, прошу:

1. Предоставить мне детальное обоснование законности проведенных Вами действий по нанесению «красных линий» на находящийся в моей собственности земельный участок;
2. Дать разъяснение, касательно правовых последствий обременения участка «красными линиями», а также дальнейшие планы и последовательность действий государства в отношении данного обременения;
3. Дать разъяснения со ссылками на законодательство, о том, что «красные линии» являются основанием для отказа в изменении целевого назначения участка или опровергнуть это;
4. В случае подтверждения моих предположений о нарушении порядка составления Генерального плана и, соответственно, незаконности проведения через мой участок «красных линий», прошу подготовить и провести согласованные корректировки, максимальным образом учитывающие мои и общественные интересы;

Для оперативного решения возникших вопросов прошу выделить уполномоченного сотрудника, который сможет связаться со мной в ближайшее время и разъяснить сложившуюся ситуацию.

С уважением,