

*Уважаемые жители,*

В ответ на письмо «Председателю ПК «Теремки» Усенову Д.Е. от жителей КГ «Теремки»» (без номера, без даты, далее Письмо), полученное 06/02/25 посредством WhatsApp с телефона г-жи Байгазиной А. сообщая:

***КАСАТЕЛЬНО ОБЩЕЙ СИТУАЦИИ:***

---

Заданные в Письме вопросы ранее неоднократно обсуждались, разъяснялись и согласовывались с жителями на собраниях. Также детально рассматривались с группой оппозиционно настроенных «активистов» (Байгазина А., Мамедов А., Давлетханова А. и др.). Ответы на большинство вопросов Письма содержатся в документах, размещенных на сайте [teremki.kz](http://teremki.kz), регулярно размещаются в чатах Теремков, даются устные разъяснения.

Несмотря на это, Письмо носит агрессивный и ультимативный характер, содержит недостоверную информацию, недобросовестную и предвзятую интерпретацию событий и фактов, а также некомпетентные и безответственные выводы и мнения.

Ставшие популярными «коллективные письма» - **крайне деструктивная и недобросовестная практика**. Она эксплуатирует добрососедские и родственные отношения не вовлеченных в проблематику жителей для отстаивания личных интересов, планов и желаний, когда не хватает объективной аргументации.

Ранее ИП Ткаченко уже предоставлял на аналогичные коллективные письма исчерпывающие ответы и разъяснения. Активисты их просто проигнорировали и **подали жалобу в различные государственные органы с уже заведомо ложной информацией, ранее опровергнутой ответами ИП Ткаченко**. На вопрос Ткаченко В. зачем это было сделано и что не устроило в изложенных ответах, г-н Мамедов А. пояснил, что ответов он не читал и с нормативной документацией Теремков не знакомился.

Неоспоримый факт, что Теремки сегодня обладают развитой инфраструктурой – электроснабжение, два способа поставки питьевой водой, поливная вода, высокоскоростной интернет, обслуживаемые отсыпанные автомобильные дороги. Въезды на территорию оборудованы шлагбаумами, организован вывоз мусора. Также налажена система сбора денежных средств, сформирован штат сотрудников со своими функциями и обязанностями. **Все это создано и функционирует много лет (с 2014г.)**. Почему и как удалось все это обесценить г-же Байгазиной А., г-ну Мамедову А. и поддерживающей их немногочисленной группе жителей? Как получилось оклеветать и опорочить людей, построивших эту систему, отравить сложившиеся ранее в Теремках нормальные добрососедские отношения? Ради чего?

Однозначно, систему обслуживания можно и нужно улучшать и менять. Об этом говорится с 2021г. (см. протоколы собрания на сайте). Но делать это надо осознанно и ответственно. Для этого и создан ПК, куда может вступить каждый житель. Всем членам ПК обеспечены равные права по доступу к информации, голосованию и принятию решений, гарантирована свобода высказываний. Деятельность ПК регламентируется и защищена законодательством, его решения имеют юридическую силу. **ПК, являясь некоммерческой организацией, все поступления использует только на нужды Теремков**. Его финансовая деятельность проста, прозрачна, подотчетна.

Непонятно, почему, проявляя активную позицию и требуя внимания к своему мнению, ряд жителей не вступает в ПК.

## **КАСАТЕЛЬНО ВОПРОСОВ, ИЗЛОЖЕННЫХ В ПИСЬМЕ:**

### **1. Тарифы на электроэнергию**

За основу системы обслуживания в ПК «ТЕРЕМКИ» была взята система предыдущей управляющей компании - ИП Ткаченко. Данная система функционировала с 2014г. и показала свою состоятельность и справедливость. Более того, после жалоб активистов она прошла проверки уполномоченных органов, которые не нашли в ней каких-либо правонарушений.

В соответствии с этой системой, ПК с внешними потребителями заключил гражданско-правовые договора обслуживания. В приложении к договору указаны все расценки. По электричеству указано «Расчет по тарифам АлматыЭнергоСбыт Каскеленский РОЭС + 10%». В 10% входят: потери на трансформаторе (постоянные, утверждены АЖК – энергоснабжающей организацией), потери внутренних сетей, расходы на освещение, расходы на электропитание объектов общего пользования (например, шлагбаумы и т.д.). Тариф для конечного пользователя Теремков всегда незначительно варьировался:

01/24	02/24	03/24	04/24	05/24	06/24	07/24	08/24	09/24	10/24	11/24	12/24	01/25
29,53	29,69	32,74	32,93	33,31	33,22	33,05	32,83	32,99	35,34	33,21	35,28	36,59

Варьирование тарифа связано с разными факторами (общий объем потребления электроэнергии на Теремках, неодновременность съема показаний и т.д.). На общую сумму оплат это, в конечном счете, не влияет. Существенное изменение тарифа происходит только при изменении тарифа АЖК. В октябре 2024г. АЖК раньше времени увеличил тариф. В ноябре, после нашей претензии, был произведен перерасчет за октябрь в сторону уменьшения. С 01 декабря все энергоснабжение КГ передано от ИП в ведение ПК. При этом размер и условия оплаты установлены абсолютно одинаковые, как для членов ПК, так и для внешних потребителей.

**Таким образом, никакого увеличения тарифа на электроэнергию ПК не производилось, начисление производится в соответствии с договорными условиями. Решения об общем увеличении тарифа ПК не принимал, соответственно, не согласовывал ни с какими органами и жильцами, и не высылал никому никаких уведомлений.**

На встрече 27 января 2025г. с участием Акима никем из представителей ПК указанных вами в Письме заявлений о повышении тарифа не делалось. **Предоставьте, пожалуйста, источник этой дезинформации.**

ПК принимал решение по индивидуальному повышению тарифов только для г-на Мамедова А. на основании его же предложения о включении расходов на обслуживание в тариф по воде и электричеству. Впоследствии, г-н Мамедов А. от своих же пожеланий отказался и написал очередную жалобу. Договор на обслуживание им до настоящего времени принципиально не подписан, платежи за обслуживание он не осуществляет. По личной просьбе и поручительству Акима, вопрос об отключении г-на Мамедова А. отложен до окончания отопительного сезона. В рамках содействия деятельности ПК Акимат предложил списки должников передавать им для проведения разъяснительной работы.

### **2. Отдельные вопросы по ПК**

Подтверждаем, что жители, не вступившие в ПК, не участвуют в голосовании по решаемым в ПК вопросам. Это очевидно и закреплено законодательно. Напоминаем, что возможность вступить в ПК была и остается у всех. Вступать или не вступать в ПК – **личный выбор каждого жителя**, никакого давления здесь никем и никогда не оказывалось.

«Внешними» для ПК являются все потребители, которые не являются членами ПК. В том числе, жители Теремков, заключившие с ПК Типовой Договор посредством подписания заявления о присоединении.

ПК установил единый состав и качество услуг, а также размер платежей для членов ПК и «третьих лиц». Этим и обеспечивается принцип равенства жителей, вступивших в ПК и не вступивших в него. Кроме того, возможность вступления в ПК доступна всем. Однако, жители, не вступающие в ПК, должны понимать, что они не могут участвовать в принятии решений в отношении общего имущества, находящегося в ведении ПК. Они могут давать в ПК предложения и рекомендации, которые могут быть учтены ПК при принятии своих решений.

Типовой Договор является обычным коммерческим гражданско-правовым договором оказания услуг. Никого из жителей подписывать его не принуждали, и он может быть расторгнут по вашей инициативе. При этом, соответственно, ПК прекратит оказывать регулируемые им услуги.

Большинство жителей без каких-либо переговоров подписало Типовой Договор. Переговоры проводились исключительно с г-жой Байгазиной А., которая от имени ряда жителей предложила внести в договор ряд несущественных изменений. Данные предложения были приняты. Никаких других условий и, тем более, гарантий передачи в 6-и месячный срок ТП и дорог на баланс государства - ПК ни с кем не обсуждал. Предоставьте, пожалуйста, источник дезинформации.

Деятельность ПК по обслуживанию Теремков сопряжена с расходами. Необходимо: снимать показания приборов, выставлять квитанции, контролировать платежи, оплачивать банковские услуги и связь, взаимодействовать с поставщиками (электричество, вода, мусор и т.д.), проводить ремонты и регламентные мероприятия по обслуживанию инфраструктуры... Данные расходы, как и амортизация, не включены в тарифы по электричеству и питьевому водоснабжению, так как: 1) впрямую с ними не связаны 2) носят условно-постоянный характер. Соответственно, оплату данных расходов вынесли в отдельную статью - плата за «обслуживание». Состав и размер расходов по этой статье давно известен, неоднократно обсуждался. На ежемесячной основе публикуется отчет о поступлениях и расходах. Учитывая некоммерческий характер ПК, все поступления идут на нужды Теремков. На сегодняшний день расценки и зарплаты установлены по минимуму. Поступлений от них не хватает даже на стабильное обеспечение текущей деятельности. Аргументация того, что только члены ПК должны оплачивать расходы, связанные с обслуживанием всех жителей Теремков, наивна и несостоятельна, лишена какой-либо логики и оторвана от жизненных реалий.

Поясняю, Председатель является исполнительным органом ПК, который реализует решения, принятые собранием членов ПК. Поэтому вами совершенно неправильно допускается и трактуется наличие у меня возможности отдавать или не отдавать «преимущественное предпочтение голосу и решениям членов Кооператива». Для меня такие решения являются обязательными к исполнению в соответствии с действующим законодательством и Уставом ПК.

### **3. О передаче объектов инфраструктуры**

Основные элементы коммунальной инфраструктуры Теремков (сети электроснабжения, поливного и питьевого водоснабжения, автомобильные дороги) находятся в собственности ИП Ткаченко. В настоящее время они переданы в безвозмездное пользование (аренду) ПК. ПК, в свою очередь, несет обязательство по содержанию данных сетей в надлежащем работоспособном состоянии.

Вопросы передачи части или всей инфраструктуры профильным компаниям или государству стоят на рассмотрении в ПК. Данные решения требуют детальной проработки. Процедуры непростые и могут потребовать времени, денежных и организационных ресурсов, решений уполномоченных сторон. В любом случае, при передаче тех или иных объектов коммуникаций, контроль над ними будет потерян, возможно, в пользу определенного снижения затрат на содержание. В настоящее

время актуальным к рассмотрению в ПК является вопрос о передаче в АЖК электрического хозяйства Теремков. Со стороны Акимата была обозначена конструктивная позиция по оказанию определенной поддержки в данном вопросе. Мною порядок, условия и размер этой поддержки сейчас активно прорабатывается. После получения полной картины вопрос о передаче электрического хозяйства будет вынесен на голосование в ПК. Далее аргументы и решение ПК будет представлено **собственнику имущества ИП Ткаченко**. Конечное решение будет приниматься им.

Передачу других объектов коммунальной инфраструктуры Теремков пока ПК не рассматривает.

Обращаю ваше внимание, что вокруг передачи коммунальных объектов в настоящий момент сложилась искусственная нездоровая ситуация. Ряд жителей, в частности г-жа Байгазина А. и г-н Мамедов А., активно отстаивая свою личную недостаточно аргументированную позицию по скорейшей передаче всей инфраструктуры, **представляют реализацию такого решения, как обязанность ИП Ткаченко, а не его право**. Уровень порядочных, культурных, аргументированных обсуждений ими уже отвергнут давно. **Используемые сегодня методы постоянного эмоционального давления, письменные жалобы и угрозы с требованием передачи чужого имущества (права на имущество) уже могут расцениваться, как противозаконные действия - вымогательство и шантаж**. Непонятно почему эти люди без согласования с собственником берут на себя полномочия обсуждать дальнейшую судьбу чужого имущества в Акимате и других государственных органах, почему доносят другим жителям недостоверную, искаженную, некомпетентную информацию, побуждают и организуют их к агрессивным действиям.

#### **4. Об обмене информацией и взаимодействии**

Для дальнейшего конструктивного взаимодействия ПК предлагает **максимально отойти от практики «коллективных писем»**. Очевидно, что пишутся они не всем «коллективом», а **готовятся конкретными людьми**. Как уже упоминалась, инициаторы таких писем зачастую имеют предвзятую, в лучшем случае, одностороннюю позицию. При этом излагаются факты, события, мнения, ситуации, интерпретации, которые не могут быть полностью разделены или ответственно подтверждены всеми подписантами. Кроме того, критерий, по которому выбирается состав, а, соответственно, формируется количество подписантов, непонятен.

В этой связи, настоятельно предлагаем использовать практику **личных обращений жителей в ПК**. Также считаем конструктивной практикой **выделения из числа жителей 1-3 полномочных представителей** для получения детального ответа на интересующие вопросы. Желательно, чтобы такие представители обладали должным авторитетом, были компетентными, эмоционально выдержанными, непредвзятыми.

При наличии постоянного желания активного участия в управлении Теремками наиболее **простым и правильным является решение о вступлении в ПК**.

#### **5. Вопросы к жителям, подписавшим Письмо**

Для улучшения понимания позиции жителей, подписавших Письмо, убедительно просим г-жу Байгазину А., через которое данное Письмо было получено, организовать ответы на следующие вопросы:

1. Часть жителей, подписавших Письмо, не участвовало в собраниях и, тем более, в упомянутой встрече с Акимом. Почему, не обладая достоверной информацией и ни разу не обратившись за разъяснениями в ПК, они подписывают данное Письмо?
2. Кем и как составлен текст данного Письма, содержащего заведомо ложную информацию? Как происходило его подписание? Кто инициировал данные действия?



3. Сегодняшняя система обслуживания Теремков практически полностью совпадает с существовавшей ранее, которая не вызывала вопросов и нареканий? Чем вызвана текущая волна негатива и непонимания?
4. Кто осуществлял юридическое сопровождение подготовки Письма? Имеет ли он достаточную юридическую квалификацию? Почему не связался для прояснения соответствующих юридических вопросов с ПК? Почему не разъяснил жителям личную ответственность за клевету и вымогательство, не пояснил понятие собственности, не уведомил о защите собственности государством? Почему занял такую предвзятую непрофессиональную позицию?
5. Предоставляли ли жителям г-жа Байгазина А., Давлетханова А. и г-н Мамедов А. на ознакомление свои жалобы в государственные органы на действия ИП Ткаченко и ответы этих органов, с оценкой законности этих действий?
6. Из Письма неясно, какой цели в конечном итоге добивается группа жителей? Касательно системы платежей и деятельности ПК даны исчерпывающие ответы. Что касается **передачи активов** разъяснили ли жильцам активисты, что:
  - a. Есть **нарекания по качеству питьевой воды и ее давлению** в сетях городского водоснабжения, на которые предлагают переключиться активисты;
  - b. Передача автодорог означает **отказ от поливного водоснабжения, существующего пропускного режима, любых оперативных действий в отношении автодорог** (ремонт, вскрытие дорог, организация движения, облагораживание и т.д.);
  - c. Любая **передача имущества сопряжена с затратами**. Как и кем будет осуществляться их финансирование;
  - d. Конечное решение об отчуждении указанного имущества может принимать **только собственник** данных активов;

Еще раз уведомляем всех жителей, что они в любой момент могут в индивидуальном порядке обратиться к Председателю ПК «ТЕРЕМКИ» для разъяснения возникших вопросов.

С уважением,

Председатель ПК «ТЕРЕМКИ»

Собственник коммунальных активов

 /Усенов Д./  
 /Ткаченко В./