

Программы реновации жилищного фонда города Талдыкорган на 2020-2025 годы

1. Общее положение
2. Актуальность принятия Программы
3. Цели, задачи и показатели результатов реализации Программы
4. Основные направления Программы
5. Механизм и этапы реализации Программы
6. Порядок и условия возмещения собственникам жилья в объектах, подлежащих реновации
7. Гарантии жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц
8. Необходимые ресурсы

1. Общие положения

1. Программа реновации жилищного фонда города Талдыкорган на 2022-2026 годы (*далее - Программа*) разработана на основании п. 5.2 «Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года», утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736 (*далее – Концепция*).
2. Программа направлена на обновление среды жизнедеятельности и благоприятные условия проживания граждан, общественного пространства, развитие жилых территорий и их благоустройства.
3. основополагающие положения Программы регламентированы пп.7 п.5.2 Концепции.
4. Местный исполнительный орган определяет и финансирует уполномоченную организацию для реализации Программы реновации жилищного фонда.
5. В Программе используются следующие понятия и определения:
 - 1) реновация городской территории – преобразование городских пространств и территорий с формированием качественной комфортной городской среды, с обеспечением территории социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой, благоустройством, озеленением и рекреационными зонами;
 - 2) реновация здания (жилого дома) – процесс замены подлежащего сохранению либо нерационального для восстановления здания (жилого дома) путем сноса, с целью устранения его морального и физического износа. Реновация здания проводится после определения несоответствия эксплуатационных качеств (проведение технического обследования), нормативных сроков эксплуатации и получения согласия жильцов на реновацию. Процесс реновации жилья – это процесс замещения зданий, отслуживших свой срок новыми, возведенными с учетом современных требований;

- 3) техническое заключение по обследованию здания – экспертное заключение, составленное в соответствии с нормами и положениями законодательства Республики Казахстан, по форме, предусмотренной СП РК 1.04-101-2012, о состоянии несущих и ограждающих конструкций и инженерных систем здания, целесообразности, реконструкции, капитального ремонта или сноса, подготовленное специализированной организацией, имеющей необходимые разрешения (уведомления) в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан;
- 4) объект реновации – существующее на территории, подлежащей реновации, отдельно стоящее жилое/нежилое здание, дом или сооружение, а также транспортные и инженерные коммуникации;
- 5) снос – полное или частичное устранение (демонтаж), ликвидация здания или сооружения, обусловленное (-ая) рядом причин или физическим и моральным износом объекта;
- 6) ветхое состояние здания, жилого дома (объекта) – состояние, при котором конструкция, основание (здание в целом) перестают удовлетворять заданным эксплуатационным, техническим нормам и требованиям, без опасности их обрушения и, соответственно, не представляет опасности для жизни жильцов, а оценка технического состояния такого объекта, соответствует физическому износу в пределах 60-80%;
- 7) физический износ здания, жилого дома (объекта) – степень утраты первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и других) в результате воздействия природных, климатических и иных факторов;
- 8) аварийное здание, жилой дом (объект) – здание (объект), в котором основные несущие конструкции (фундаменты, колонны, несущие стены, балки, перекрытия) утратили несущую способность, и дальнейшая эксплуатация которого, представляет опасность для жизни проживающих (пребывающих) в нем людей, признанное не подлежащим восстановлению в соответствии с заключением компании (юридическое лицо), аккредитованной на осуществление технического надзора и технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений;
- 9) техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений - вид экспертных (изыскательских) работ, в результате которых, определяется фактическое состояние зданий и сооружений и их элементов, надежность и устойчивость, возможность дальнейшей эксплуатации зданий и сооружений, получение количественной оценки фактических показателей качества конструкций с учетом изменений, происходящих во времени, для установления состава и объема работ капитального ремонта, модернизации или реконструкции на объекте, а также изменения функционального назначения;
- 10) администратор – государственное учреждение, наделенное соответствующими государственными функциями;

11) уполномоченная организация – организация (учреждение), выполняющая функции реновации, а также осуществляющее содействие субъектам участвующим в процессе реновации;

12) уполномоченный орган – центральный исполнительный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства, осуществляющий руководство, а также в пределах своей компетенции межотраслевую координацию в сфере строительства. Формирование и финансирование проектов за счет средств республиканского бюджета осуществляется через уполномоченный орган.

13) жилой переселенческий фонд - совокупность всех жилых помещений, принадлежащих уполномоченной организации и/или инвестору (застройщику), в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Казахстан, предназначенных для переселения собственников жилья подлежащего реновации;

14) предпроектное исследование - комплекс мероприятий по сбору, анализу и оценке данных об участке реновации с выработкой рекомендаций по организации застройки, ее характеру, зонированию и функциональному наполнению участка реновации, транспортно-пешеходным связям, общественным пространствам и иным аспектам;

15) территория реновации - территория жилой застройки, согласно градостроительным проектам города Кокшетау, со всеми зданиями, находящимися в её пределах;

16) проект реновации - проектно-изыскательские работы, проводимые на территории реновации и выполняемые в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

2. Актуальность принятия Программы

4. Существующий жилищный фонд города по состоянию на 1 октября 2023 года составляет 822 многоквартирных жилых домов, в том числе:

Количество домов	1930 годы	1931-1940 годы	1941-1950 годы	1951-1960 годы	1961-1970 годы	1971-1980 годы	1981-1990 годы	1991-2000 годы	2001-2022 годы
822	-	-	-	20	139	188	145	126	204

Общее количество	Панельные	Кирпичные	Каркасные
822	491	328	3

5. Состояние аварийных жилых домов в городе:

по состоянию на 01.10.2023 года в городе 19 жилых домов, общей площадью 4,186 тыс.кв.м., с населением 360 человек, признаны аварийными, согласно заключению экспертной организации.

Основную часть этой категории составляют многоквартирные жилые дома с низким нормативным сроком службы. Часть таких домов в период приватизации жилья передана в частную собственность без проведения капитального ремонта или возмещения затрат на его выполнение. В дальнейшем капитальный ремонт данных домов практически не проводился, в связи с отсутствием у собственников жилья необходимых средств, что привело к дальнейшему их обветшанию.

Существующий жилищный фонд имеет высокий уровень износа домов и требует проведения реновации.

3. Цели, задачи и показатели результатов реализации Программы

6. Целью Программы является обеспечение собственников аварийного жилья новыми квартирами, снятие социального напряжения в городе, а также создание инвестиционного климата для развития строительного сектора города Талдыкорган.

7. Задачами Программы являются:

1) ликвидация аварийного жилья на территории города Талдыкорган с учетом износа зданий;

2) обеспечение граждан благоустроенным жильем;

3) формирование архитектурного облика города;

4) развитие механизмов для привлечения в строительство внебюджетных средств;

5) создание благоприятных условий для привлечения инвесторов через создание стартовых площадок;

6) координация работ по комплексной застройке земельных участков на территориях, требующих реновации;

7) решение социальных проблем, связанных с переселением граждан;

8) формирование благоприятного инвестиционного климата в сфере жилищного строительства и территориального развития.

8. Показатели результатов реализации Программы:

1) снос 19 аварийных многоквартирных домов или 120 квартир и переселение:

1 очередь (2022г.) – 4 дома

2 очередь (2023-2024гг.) - 15 домов

3 очередь (2025г.) – 20 домов

2) строительство не менее равного количества компенсационных жилых площадей в виде многофункциональных жилых домов, вместо аварийных домов, подверженных ликвидации путем сноса за счет местного бюджета или иных источников финансирования;

3) улучшение архитектурного облика города;

- 4) модернизация и развитие инженерных и коммуникационных сетей;
- 5) повышение уровня экологичности районов путем благоустройства и озеленения города;
- 6) увеличение рабочих мест и повышение налоговых платежей.

4. Основные направления Программы

9. Программа предполагает реализацию реновации аварийного жилья в городе Талдыкорган по следующим направлениям.

Первое направление - снос 19 аварийных многоквартирных домов или 105 квартир и переселение:

1 очередь (2022г.) – 4 дома

1. Кивилева №1 (8 квартиры)
2. Кивилева №2 (8 квартиры)
3. Кивилева №3 (8 квартиры)
4. Кивилева №4 (8 квартиры)

2 очередь (2023-2024гг.) - 15 домов

1. 1 отделения дом №1 (5 квартиры)
2. 1 отделения дом №6 (6 квартиры)
3. 1 отделения дом №8 (8 квартиры)
4. 1 отделения дом №17 (5 квартиры)
5. 1 отделения дом №22 (8 квартиры)
6. 1 отделения дом №23 (3 квартиры)
7. 1 отделения дом №27 (6 квартиры)
8. 1 отделения дом №29 (10 квартиры)
9. 1 отделения дом №31 (10 квартиры)
10. Мкр. Жетысу №18 А (6 квартиры)
11. Шевченко №133 (8 квартиры)
12. Ул. Абылайхана 361 (3 квартиры)
13. Ул. Абылайхана №123
14. Ул. Нестеров №19 (2 квартиры)
15. Ул. Котовский №10 (3 квартиры)

3 очередь (2025г.) – 20 домов

Второе направление - строительство не менее равного количества компенсационных жилых площадей в виде многофункциональных жилых домов, вместо аварийных домов, подверженных ликвидации путем сноса за счет местного бюджета или иных источников финансирования;

5. Механизм и этапы реализации Программы

10. Реализация Программы предусмотрена на территории города Талдыкорган по инициативе уполномоченного органа, на основании коллективных обращений собственников объектов реновации, а также по иным основаниям, не противоречащим законодательству Республики Казахстан.

Перечень объектов, подлежащих реновации, определяется уполномоченным органом с учетом износа несущих конструкций жилого фонда, их соответствия эксплуатационным требованиям на основании заключения экспертной организации, с учетом мнения собственников жилых и нежилых помещений.

До принятия решения о финансировании уполномоченным органом программы осуществляется сбор информации по каждому жилому дому, подлежащему реновации, в том числе:

- о технических характеристиках многоквартирного жилого дома (общая площадь дома (квартир) и земельного участка, количество собственников, наличии (отсутствии) обременений;
- о действующей инфраструктуре жилого дома и возможности увеличении мощностей инфраструктуры, точек ближайшего подключения водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, канализации и т.д.;
- протокол общего собрания собственников, отражающее отношение собственников к предлагаемым мероприятиям по реновации жилья.

11. Уполномоченная организация изучает объекты реновации и инициирует запросы в структурные подразделения местного исполнительного органа, которые предоставляют ответ согласно действующему законодательству Республики Казахстан в рамках своей компетенции.

12. На основании полученной информации уполномоченным органом подготавливается информационный документ на каждый жилой дом, подлежащий реновации.

13. Взаимоотношения между уполномоченным органом и инвесторами регулируются договорными отношениями.

14. После получения одобрения собственников жилого дома уполномоченным органом программы заключает инвестиционное соглашение на строительство с Инвестором на основе следующего:

Уполномоченный орган:

1) по обращению инвестора координирует рассмотрение выделения земельного участка земельной комиссией для строительства и благоустройства жилых домов в соответствии с условиями Земельного кодекса Республики Казахстан;

2) предоставляет необходимые технические условия для разработки проектно-сметной документации для строительства вновь возводимых жилых домов;

3) разрабатывает проектно-сметную документацию на подъездные автомобильные дороги к вновь возводимым жилым домам и их строительство согласно схемы застройки территории;

4) разрабатывает проектно-сметную документацию на инженерную инфраструктуру вновь возводимых жилых домов и ее реализация или их капитальная модернизация согласно этапам строительства жилых домов;

5) предпринимает мероприятия по предоставлению технических условий на коммуникации, подведению инфраструктуры и увеличению мощностей, необходимых для проектируемого жилого дома;

- 6) предоставляет инвестору информацию об объектах;
- 7) предусматривает развитие магистральных инженерных коммуникаций в соответствии с требованием норм действующего законодательства Республики Казахстан и градостроительных регламентов.

Инвестор:

- 1) представляет график организации и производства работ по строительству жилья, а также по переселению собственников из аварийных домов на возводимые дома;
- 2) проводит совместно с уполномоченным органом работы с собственниками, проживающих в аварийных домах, в частности: информирование, проведение собраний, переселение, определение этажности и нумерации, согласование сроков заселения;
- 3) проводит снос аварийных домов, подлежащих реновации за свой счет;
- 4) разрабатывает эскизный проект планируемого жилого дома;
- 5) предоставление на время строительства временного жилья, за счет средств инвестора, либо ежемесячная денежная компенсация за аренду временного жилья до окончания строительства жилого дома по принципу равным по количеству комнат;
- 6) проводит строительство жилых домов и прилегающих территорий и их сдача в соответствии с графиком реализации программы, устанавливаемым в соглашении;
- 7) после сдачи жилых домов в эксплуатацию, проводит подписание с каждым собственником жилья нотариально заверенного договора мены, на основе представленных документов на право собственности от каждой из сторон;
- 8) осуществляет замену жилья согласно требованиям, п.20 настоящей программы.

15. Участниками и исполнителями Программы выступают уполномоченный орган, уполномоченная организация, частные инвесторы, заинтересованные государственные и квазигосударственные организации.

16. Развитие магистральных инженерных коммуникаций предусматривается в соответствии с требованием норм действующего законодательства Республики Казахстан и градостроительных регламентов.

5-1. «Механизм работы уполномоченного органа»

16-1. Реализация программы предусмотрена в черте города Талдыкорган по инициативе уполномоченного органа, согласно предложениям, которые были сформированы на основании коллективных обращений собственников жилья.

16-2. Уполномоченный орган рассматривает предложения, изучает аварийные дома с предоставленным заключением независимой экспертизы о признании жилья аварийным и о техническом состоянии данного дома и

расчетом стоимости сноса здания (сметный расчет стоимости сноса здания и сводная ресурсная ведомость по локальной смете)

16-3. Уполномоченный орган изыскивает жилой переселенческий фонд для переселения жителей и заключают с ними договор о передаче в собственность недвижимого имущества на безвозмездной основе.

16-4. Собственники жилья передают в коммунальную собственность жилью, которое признано аварийным на безвозмездной основе.

6. Порядок и условия возмещения собственникам жилья в объектах, подлежащих реновации

17. Переселение собственников ветхих многоквартирных домов происходит в равнозначные новые квартиры по принципу «комната за комнату» в соответствии с техническими паспортами на квартиры, вне зависимости от количества проживающих.

При этом, собственникам жилищных помещений предоставляются новые квартиры в равнозначных по площади размерах, но не менее однокомнатной квартиры.

18. Территории для строительства многоквартирных домов, предназначенных для переселения, обеспечиваются объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры в соответствии с планом детальной планировки, нормативами градостроительного проектирования и иными требованиями, определенными [законодательством](#) Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

19. Для обеспечения переселения собственников жилья, включенных в Программу, обеспечивается строительство многоквартирных домов, обладающих сейсмостойкостью и соответствующие современным стандартам, в том числе по приспособлению многоквартирных домов для маломобильных групп граждан.

20. При реализации Программы создается комфортная среда проживания граждан путем установления требований к благоустройству территории, формированию улично-дорожной сети, парковочного пространства, тротуаров прифасадной зоны, организации дворовых и внутриквартальных озелененных территорий.

21. Собственникам жилья, включенных в Программу, обеспечено переселение в имеющийся или во вновь строящийся жилой фонд на постоянное или временное безвозмездное проживание с последующим предоставлением равнозначных квартир.

22-1. Для переселения жителей домов, находящихся в аварийном состоянии, а также на красных линиях в санитарной и водоохранной зонах, обеспечивается закуп равнозначных квартир на рынке первичного или вторичного жилья по принципу «комната за комнату» в соответствии с техническими характеристиками на квартиру.

22-2. Условие предоставления собственникам жилья будут осуществляться на основании правоустанавливающих документов на недвижимое имущество, согласно законодательству Республики Казахстан.

22-3. Если житель является нанимателем квартиры у государства (на основании ордера, договора найма), в таком случае, новое жилье будет предоставлено на основании договора найма.

7. Гарантии жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц

24. Физическим и юридическим лицам, являющимся собственниками жилья, включенным в Программу, гарантируются право на предоставление равноценного жилья и право на комфортную среду проживания.

8. Необходимые ресурсы

25. Финансирование Программы осуществляется за счет средств государственного бюджета и иных источников: облигационные займы, привлечения частных инвестиций, в том числе через механизмы государственно-частного партнерства, займы банков второго уровня, привлечение средств субъектов квазигосударственного сектора, доходы от продажи жилых и нежилых помещений в ходе реализации проектов реновации.

бағдарламасы

1. Жалпы ереже
2. Бағдарламаны қабылдаудың өзектілігі
3. Бағдарламаның мақсаттары, міндеттері және оны іске асыру нәтижелерінің көрсеткіштері
4. Бағдарламаның негізгі бағыттары
5. Бағдарламаны іске асыру тетігі мен кезеңдері
6. Реновациялауға жататын объектілерде тұрғын үй меншік иелеріне өтеудің тәртібі мен шарттары
7. Жеке және заңды тұлғалардың тұрғын үй және мүліктік құқықтарының кепілдіктері
8. Қажетті ресурстар

1. Жалпы ережелер

1. 2022-2026 жылдарға арналған Талдықорған қаласының тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламасы (*бұдан әрі - Бағдарлама*) Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі № 736 қаулысымен бекітілген «Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасының» 5.2-тармағының негізінде әзірленді (*бұдан әрі - Тұжырымдама*).

2. Бағдарлама азаматтардың, қоғамдық кеңістіктің тіршілік ету ортасын жаңарту мен қолайлы тұрмыс жағдайларына, тұрғын үй аймақтарының дамуы мен оларды абаттандыруға бағытталған.

3. Бағдарламаның негізгі ережелері Тұжырымдаманың 5.2-тармағының 7-тармақшасымен реттеледі.

4. Жергілікті атқарушы орган тұрғын үй қорын реновациялау Бағдарламасын іске асыру үшін уәкілетті ұйымды айқындайды және қаржыландырады.

5. Бағдарламада келесі ұғымдар мен анықтамалар қолданылады:

1) қалалық аумақты реновациялау- аумақты әлеуметтік, инженерлік және көлік инфрақұрылымымен, абаттандырумен, көгалдандырумен және рекреациялық аймақтармен қамтамасыз ете отырып, сапалы жайлы қалалық ортаны қалыптастыра отырып, қалалық кеңістіктер мен аумақтарды қайта құру;

2) ғимаратты (тұрғын үйді) реновациялау – моральдық және физикалық тозуын жою мақсатында, сақтауға жатпайтын немесе ғимаратты (тұрғын үйді) қалпына келтіруге ұтымсыз бұзу жолымен ауыстыру процесі. Ғимаратты реновациялау пайдалану қасиеттерінің сай келмеуі (техникалық тексеру жүргізу), пайдаланудың нормативтік мерзімдері анықталған соң және тұрғындардың реновациялауға келісін алғаннан кейін жүргізіледі. Тұрғын үйді реновациялау процесі – бұл өз мерзімін өтеген ғимараттарды жаңа, заманауи талаптарды ескере отырып салынған ғимараттармен ауыстыру процесі;

3) ғимаратты тексеру жөніндегі техникалық қорытынды – Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарына сәйкес, ғимараттың тірек және қоршау құрылмалары мен инженерлік жүйелерінің жағдайы, реконструкциялаудың, күрделі жөндеудің немесе бұзудың орындылығы туралы (хабарламалар) мамандандырылған ұйым дайындаған қажетті рұқсаттары бар ҚР ЕЖ 1.04-101-2012 көзделген нысан бойынша Қазақстан Республикасы заңнамасының нормалары мен ережелеріне сәйкес жасалған сараптамалық қорытынды;

4) реновациялау объектісі – жөндеуге жататын аумақта бар, жеке тұрған тұрғын/тұрғын емес ғимарат, үй немесе құрылыс, сондай-ақ көлік және инженерлік коммуникациялар;

5) бұзу – бірқатар себептерге немесе объектінің физикалық және моральдық тозуына байланысты ғимаратты немесе құрылысты толық немесе ішінара жою (бөлшектеу);

6) ғимараттың, тұрғын үйдің (объектінің) тозған жағдайы – конструкциясы, негізі (тұтастай алғанда ғимарат) берілген пайдалану, техникалық нормалар мен талаптарды қанағаттандырмайтын, құлау қаупінсіз және тиісінше тұрғындардың өміріне қауіп төндірмейтін жағдай, ал мұндай объектінің техникалық жай-күйін бағалау 60-80 % шегінде физикалық тозуға сәйкес келеді;

7) ғимараттың, тұрғын үйдің (объектінің) физикалық тозуы – табиғи, климаттық және өзге де факторлардың әсерінен бастапқы техникалық-пайдалану қасиеттерінің (беріктігінің, орнықтылығының, сенімділігінің және басқаларының) жоғалу дәрежесі;

8) апатты ғимарат, тұрғын үй (объект) – негізгі көтергіш құрылмалары (іргетастар, бағаналар, көтергіш қабырғалар, арқалықтар, жабындар) көтергіш қабілетін жоғалтқан және одан әрі пайдалану онда тұратын (болатын) адамдардың өміріне қауіп төндіретін, ғимараттар мен құрылыстардың сенімділігі мен орнықтылығын техникалық қадағалауды және техникалық тексеруді жүзеге асыруға аккредиттелген компанияның (заңды тұлғаның) қорытындысымен қалпына келтіруге жатпайды деп танылған ғимарат (объект);

9) ғимараттар мен құрылыстардың сенімділігі мен орнықтылығын техникалық тексеру – нәтижесінде ғимараттар мен құрылыстардың және олардың элементтерінің нақты жағдайы, сенімділігі мен орнықтылығы, ғимараттар мен құрылыстарды одан әрі пайдалану мүмкіндігі айқындалатын сараптамалық (ізвестіру) жұмыстардың түрі, уақыт өте келе болып жатқан өзгерістерді ескере отырып, құрылымдар сапасының нақты көрсеткіштерінің сандық бағасын алу объектідегі күрделі жөндеу, модернизация немесе реконструкциялау жұмыстарының құрамы мен көлемі, сондай-ақ функционалдық мақсатын өзгерту;

10) әкімші – тиісті мемлекеттік функциялары бар мемлекеттік мекеме;

11) уәкілетті ұйым – реновациялау функцияларын орындайтын, сондай-ақ реновациялау процесіне қатысатын субъектілерге жәрдемдесуді жүзеге асыратын ұйым (мекеме);

12) уәкілетті орган – сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі басшылықты, сондай-ақ өз құзыреті шегінде құрылыс саласындағы салааралық үйлестіруді жүзеге асыратын орталық атқарушы орган. Республикалық бюджет қаражаты есебінен жобаларды қалыптастыру және қаржыландыру уәкілетті орган арқылы жүзеге асырылады.

13) тұрғын үй қоныс аудару қоры – уәкілетті ұйымға және/немесе инвесторға (құрылыс салушыға) тиесілі, Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасының талаптарына сәйкес реновациялауға жататын тұрғын үй иелерін қоныстандыруға арналған барлық тұрғын үй-жайлардың жиынтығы;

14) жобалау алдындағы зерттеу – құрылыс салуды ұйымдастыру, оның сипаты, қайта құру учаскесін аймақтарға бөлу және функционалдық толтыру, көлік-жаяу жүргіншілер байланыстары, қоғамдық кеңістіктер және өзге де аспектілер бойынша ұсынымдар әзірлей отырып, реновациялау учаскесі туралы деректерді жинау, талдау және бағалау жөніндегі іс-шаралар кешені;

15) реновациялау аумағы – Талдықорған қаласының қала құрылысы жобаларына сәйкес, оның шегіндегі барлық ғимараттары бар тұрғын үй құрылысы аумағы;

16) реновациялау жобасы – реновациялау аумағында жүргізілетін және Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес орындалатын жобалау-іздістіру жұмыстары.

2. Бағдарламаны қабылдаудың өзектілігі

1. Қаланың қолданыстағы тұрғын үй қоры 2023 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша 822 көппәтерлі тұрғын үйді құрайды, оның ішінде:

Үйлер саны	1930 жыл	1931-1940 жыл	1941-1950 жыл	1951-1960 жыл	1961-1970 жыл	1971-1980 жыл	1981-1990 жыл	1991-2000 жыл	2001-2022 жыл
822	-	-	-	20	139	188	145	126	204

Барлық саны	Панельді	Кірпіш	Каркасты
822	491	328	3

5. Қаладағы апатты тұрғын үйлердің жағдайы:

01.10.2023 жылғы жағдай бойынша сараптамалық ұйымның қорытындысына сәйкес, қалада жалпы ауданы 4,186 мың ш.м., 360 халқы бар 16 тұрғын үй авариялық деп танылды.

Бұл санаттың негізгі бөлігін Нормативтік қызмет ету мерзімі төмен көп пәтерлі тұрғын үйлер құрайды. Мұндай үйлердің бір бөлігі тұрғын үйді

жекешелендіру кезеңінде күрделі жөндеу жүргізбестен немесе оны орындауға жұмсалған шығындарды өтеместен жеке меншікке берілген. Тұрғын үй иелерінде қажетті қаражаттың болмауына байланысты осы үйлерге күрделі жөндеу жүргізілмеген, бұл олардың одан әрі тозуына әкеліп соққан.

Қолданыстағы тұрғын үй қорының үйлердің тозу деңгейі жоғары және Реновация жүргізуді талап етеді.

3. Бағдарламаның мақсаттары, міндеттері және оны іске асыру нәтижелерінің көрсеткіштері

6. Бағдарламаның мақсаты авариялық тұрғын үй иелерін жаңа пәтерлермен қамтамасыз ету, қаладағы әлеуметтік шиеленісті жою, сондай-ақ Талдықорған қаласының құрылыс секторын дамыту үшін инвестициялық ахуал жасау болып табылады.

7. Бағдарламаның міндеттері мыналар болып табылады:

- 1) ғимараттардың тозуын ескере отырып, Талдықорған қаласы аумағындағы авариялық тұрғын үйлерді жою;
- 2) азаматтарды жайлы тұрғын үймен қамтамасыз ету;
- 3) қаланың сәулеттік келбетін қалыптастыру;
- 4) құрылысқа бюджеттен тыс қаражат тарту тетіктерін дамыту;
- 5) бастапқы алаңдарды құру арқылы инвесторларды тарту үшін қолайлы жағдайлар жасау;
- 6) реновацияны талап ететін аумақтарда жер учаскелерін кешенді салу жөніндегі жұмыстарды үйлестіру;
- 7) азаматтардың қоныс аударуына байланысты әлеуметтік проблемаларды шешу;
- 8) тұрғын үй құрылысы және аумақтық даму саласында қолайлы инвестициялық ахуал қалыптастыру болып табылады.

8. Бағдарламаны іске асыру нәтижелерінің көрсеткіштері:

- 1) апатты көп пәтерлі 19 үйді немесе 120 пәтерді бұзу және қоныс аудару:
 - 1 кезек (2022ж.) – 4 үй
 - 2 кезек (2023-2024 жж.) – 15 үй
 - 3 кезек (2025 ж.) – 20 үй
- 2) жергілікті бюджет немесе өзге де қаржыландыру көздері есебінен бұзу жолымен жоюға ұшыраған авариялық үйлердің орнына көп функциялы тұрғын үйлер түріндегі өтемдік тұрғын алаңдардың кемінде тең санын салу;
- 3) қаланың сәулеттік келбетін жақсарту;
- 4) инженерлік және коммуникациялық желілерді жаңғырту және дамыту;
- 5) қаланы абаттандыру және көгалдандыру арқылы аудандардың экологиялық деңгейін арттыру;
- 6) жұмыс орындарын ұлғайту және салық төлемдерін арттыру.

4. Бағдарламаның негізгі бағыттары

9. Бағдарлама Талдықорған қаласындағы авариялық тұрғын үйлерді мынадай бағыттар бойынша реновациялауды іске асыруды көздейді.

Бірінші бағыт – апатты жағдайдағы көп пәтерлі 19 үйді немесе 120 пәтерді бұзу және қоныс аудару:

1 кезек (2022ж.) – 4 үй

1.Кивилев көшесі №1 (8 пәтер)

Кивилев көшесі №2 (8 пәтер)

Кивилев көшесі №3 (8 пәтер)

Кивилев көшесі №4 (8 пәтер)

2 кезек (2023-2024 жж.) - 15 үй

1.1 бөлімше №1 (5 пәтер)

2. 1 бөлімше №6 (6 пәтер)

3. 1 бөлімше №8 (9 пәтер)

4. 1 бөлімше №17 (5 пәтер)

5. 1 бөлімше №22 (8 пәтер)

6. 1 бөлімше №23 (3 пәтер)

7. 1 бөлімше №27 (6 пәтер)

8. 1 бөлімше №29 (10 пәтер)

9. 1 бөлімше №31 (10 пәтер)

10.Мкр. Жетысу №18 А (10 пәтер)

11.Шевченко №133 (8 пәтер)

12.Ул. Абылайхана 361 (6 пәтер)

13.Ул. Нестеров №19 (2 пәтер)

14.Ул. Котовский №10 (3 пәтер)

15. Абылайхана №123 (2 пәтер)

3 кезек (2025 ж.) – 20 үй

Екінші бағыт-жергілікті бюджет немесе өзге де қаржыландыру көздері есебінен бұзу жолымен жоюға ұшыраған авариялық үйлердің орнына көп функционалды тұрғын үйлер түріндегі өтемдік тұрғын үй алаңдарының кемінде тең санын салу;

5. Бағдарламаны іске асыру тетігі мен кезеңдері

10. Бағдарламаны іске асыру Талдықорған қаласының шегінде уәкілетті органның бастамасы бойынша, Реновация объектілері меншік иелерінің ұжымдық өтініштері бойынша, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңнамасына қайшы келмейтін өзге де негіздер бойынша көзделген.

Реновациялауға жататын объектілердің тізбесін тұрғын үй қорының тірек конструкцияларының тозуын, олардың пайдалану талаптарына сәйкестігін ескере отырып, сараптама ұйымының қорытындысы негізінде, тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің пікірін ескере отырып, уәкілетті орган айқындайды.

Бағдарламаны қаржыландыру туралы шешім қабылданғанға дейін уәкілетті орган реновацияға жататын әрбір тұрғын үй бойынша ақпарат жинауды жүзеге асырады, оның ішінде:

- көп пәтерлі тұрғын үйдің (үйдің (пәтерлердің) және жер учаскесінің жалпы алаңы, меншік иелерінің саны, ауыртпалықтардың болуы (болмауы) туралы;

- тұрғын үйдің қолданыстағы инфрақұрылымы және инфрақұрылым қуаттарын, сумен жабдықтауды, газбен жабдықтауды, электрмен жабдықтауды, кәрізді және т. б. жақын арада қосу нүктелерін ұлғайту мүмкіндігі туралы;

- меншік иелерінің жалпы жиналысының хаттамасы, меншік иелерінің тұрғын үйді жаңарту бойынша ұсынылатын іс-шараларға қатынасын көрсетеді.

11. Уәкілетті ұйым Реновация объектілерін зерделейді және өз құзыреті шеңберінде Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес жауап беретін жергілікті атқарушы органның құрылымдық бөлімшелеріне сұрау салуға бастамашылық жасайды.

12. Бағдарламаның уәкілетті органы қажетті ақпаратты алғаннан кейін реновацияға жататын әрбір тұрғын үйге ақпараттық құжат дайындайды.

13. Уәкілетті орган мен инвесторлар арасындағы өзара қатынастар шарттық қатынастармен реттеледі.

14. Бағдарламаның уәкілетті органы тұрғын үй иелерінің мақұлдауын алғаннан кейін мынадай негізде инвестормен құрылысқа инвестициялық келісім жасасады:

Уәкілетті орган:

1) инвестордың өтініші бойынша Қазақстан Республикасы Жер кодексінің шарттарына сәйкес тұрғын үйлерді салу және абаттандыру үшін жер комиссиясының жер учаскесін бөлуді қарауын үйлестіреді;

2) жаңадан салынатын тұрғын үйлерді салу үшін жобалау-сметалық құжаттаманы әзірлеу үшін қажетті техникалық шарттарды ұсынады;

3) жаңадан салынып жатқан тұрғын үйлерге кірме автомобиль жолдарына және аумақты салу схемасына сәйкес оларды салуға жобалау-сметалық құжаттаманы әзірлейді;

4) жаңадан салынып жатқан тұрғын үйлердің инженерлік инфрақұрылымына және тұрғын үйлер құрылысының кезеңдеріне сәйкес оны өткізуге немесе оларды күрделі жаңғыртуға жобалау-сметалық құжаттама әзірлейді;

5) коммуникацияға техникалық шарттар ұсыну, инфрақұрылымды жеткізу және жобаланып отырған тұрғын үй үшін қажетті қуаттарды ұлғайту жөніндегі іс-шараларды қабылдайды;

6) инвесторға объектілер туралы ақпарат береді;

7) Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасы нормаларының және қала құрылысы регламенттерінің талаптарына сәйкес магистральдық инженерлік коммуникацияларды дамытуды көздейді.

Инвестор:

1) тұрғын үй салу, сондай-ақ меншік иелерін апатты үйлерден тұрғызылып жатқан үйлерге көшіру жөніндегі жұмыстарды ұйымдастыру және жүргізу кестесін ұсынады;

2) уәкілетті органмен бірлесіп авариялық үйлерде тұратын меншік иелерімен жұмыстар жүргізеді, атап айтқанда: ақпараттандыру, жиналыстар

өткізу, қоныс аудару, қабаттылық пен нөмірлеуді айқындау, қоныстандыру мерзімдерін келісу;

3) өз есебінен реновацияға жататын авариялық үйлерді бұзуды жүргізеді;

4) жоспарланған тұрғын үйдің эскиздік жобасын әзірлейді;

5) құрылыс уақытына инвестор қаражаты есебінен уақытша тұрғын үй беру не бөлмелер саны бойынша тең қағидат бойынша тұрғын үй құрылысы аяқталғанға дейін уақытша тұрғын үйді жалға алғаны үшін ай сайынғы ақшалай өтемақы;

6) тұрғын үйлер мен іргелес аумақтарды салуды және оларды келісімде белгіленетін бағдарламаны іске асыру кестесіне сәйкес өткізуді жүргізеді;

7) тұрғын үйлерді пайдалануға бергеннен кейін әрбір Тараптан меншік құқығына ұсынылған құжаттардың негізінде әрбір тұрғын үйдің меншік иесімен нотариалды куәландырылған айырбас шартына қол қояды;

8) осы бағдарламаның 20-тармағының талаптарына сәйкес тұрғын үйді ауыстыруды жүзеге асырады.

15. Уәкілетті орган, Уәкілетті ұйым, жеке инвесторлар, мүдделі мемлекеттік және квазимемлекеттік ұйымдар Бағдарламаның қатысушылары мен орындаушылары болады.

16. Магистральдық инженерлік коммуникацияларды дамыту Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасы нормаларының және қала құрылысы регламенттерінің талаптарына сәйкес көзделеді.

5-1. "Уәкілетті органның жұмыс тетігі"

16-1. Бағдарламаны іске асыру тұрғын үй иелерінің ұжымдық өтініштері негізінде қалыптастырылған ұсыныстарға сәйкес уәкілетті органның бастамасы бойынша Талдықорған қаласының шегінде көзделген.

16-2. Уәкілетті орган тұрғын үйді авариялық деп тану туралы және осы үйдің техникалық жай-күйі туралы тәуелсіз сараптама қорытындысымен және ғимаратты бұзу құнының есебімен (ғимаратты бұзу құнының сметалық есебі және жергілікті смета бойынша жиынтық ресурстық ведомость) ұсыныстарды қарайды, авариялық үйлерді зерделейді.

16-3. Уәкілетті орган тұрғындарды көшіру үшін тұрғын қоныс аудару қорын іздестіреді және олармен жылжымайтын мүлікті өтеусіз негізде меншікке беру туралы шарт жасасады.

16-4. Тұрғын үй иелері өтеусіз негізде авариялық деп танылған тұрғын үйді коммуналдық меншікке береді.

6. Тұрғын үй иелеріне өтеудің тәртібі мен шарттары реновациялауға жататын объектілерде

17. Ескі көп пәтерлі үйлердің меншік иелерін көшіру тұрғындардың санына қарамастан, пәтерлерге арналған техникалық паспорттарға сәйкес

"бөлме үшін бөлме" қағидаты бойынша тең мағыналы жаңа пәтерлерге жүргізіледі.

Бұл ретте, тұрғын үй үй-жайларының меншік иелеріне ауданы бойынша бірдей, бірақ бір бөлмелі пәтерден кем емес мөлшерде жаңа пәтерлер беріледі.

18. Қоныс аударуға арналған көп пәтерлі үйлерді салуға арналған аумақтар егжей-тегжейлі жоспарлау жоспарына, қала құрылысын жобалау нормативтеріне және Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнамасында айқындалған өзге де талаптарға сәйкес коммуналдық, көліктік, әлеуметтік инфрақұрылым объектілерімен қамтамасыз етіледі.

19. Бағдарламаға енгізілген тұрғын үй иелерінің қоныс аударуын қамтамасыз ету үшін сейсмикалық төзімділігі бар және қазіргі заманғы стандарттарға сәйкес келетін, оның ішінде азаматтардың жүріп-тұруы шектеулі топтары үшін көп пәтерлі үйлерді бейімдеу бойынша көп пәтерлі үйлердің құрылысы қамтамасыз етіледі.

20. Бағдарламаны іске асыру кезінде аумақты абаттандыруға, көше-жол желісін, тұрақ кеңістігін, қасбет маңындағы аймақтың тротуарларын қалыптастыруға, аула және ішкі кварталдық көгалдандырылған аумақтарды ұйымдастыруға қойылатын талаптарды белгілеу арқылы азаматтардың өмір сүруіне қолайлы орта құрылады.

21. Бағдарламаға енгізілген тұрғын үйдің меншік иелері бар немесе жаңадан салынып жатқан тұрғын үй қорына кейіннен мәні бірдей пәтерлерді бере отырып, тұрақты немесе уақытша өтеусіз тұруға қоныс аударумен қамтамасыз етілді.

22-1. Авариялық жағдайдағы, сондай-ақ санитарлық және су қорғау аймақтарындағы қызыл желілердегі үйлердің тұрғындарын көшіру үшін пәтерге техникалық сипаттамаларға сәйкес "бөлме үшін бөлме" қағидаты бойынша бастапқы немесе қайталама тұрғын үй нарығында бірдей пәтерлерді сатып алу қамтамасыз етіледі.

22-2. Тұрғын үй иелеріне беру шарты Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жылжымайтын мүлікке құқық белгілейтін құжаттар негізінде жүзеге асырылатын болады.

22-3. Егер тұрғын мемлекеттің пәтерін жалдаушы болса (ордер, жалдау шарты негізінде), бұл жағдайда жаңа тұрғын үй жалдау шарты негізінде беріледі.

7. Жеке және заңды тұлғалардың тұрғын үй және мүліктік құқықтардың кепілдіктері.

24. Бағдарламаға енгізілген тұрғын үйдің меншік иелері болып табылатын жеке және заңды тұлғаларға тең бағалы тұрғын үй беру құқығына және жайлы тұру ортасына құқыққа кепілдік беріледі.

8. Қажетті ресурстар

25. Бағдарламаны қаржыландыру мемлекеттік бюджет қаражаты және өзге де көздер есебінен жүзеге асырылады: облигациялық қарыздар, жеке инвестицияларды тарту, оның ішінде мемлекеттік-жекешелік әріптестік тетіктері арқылы, екінші деңгейдегі банктердің қарыздары, квазимемлекеттік сектор субъектілерінің қаражатын тарту, реновациялау жобаларын іске асыру барысында тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды сатудан түскен кірістер.