

Бұланды ауданының тұрғын үй қорын жаңғыртудың 2025-2030 жылдарға арналған бағдарламасын бекіту туралы

Ақмола облысы Бұланды ауданы әкімдігінің 2025 жылғы 21 сәуірдегі № А-04/134 қаулысы.

"Жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 31-бабына, "Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2023-2029 жылдарға арналған тұжырымдамасын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі №736 қаулысына сәйкес, Бұланды ауданының әкімдігі ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:

1. Бұланды ауданының тұрғын үй қорын жаңарту бағдарламасы осы қаулының қосымшасына сәйкес бекітілсін.
2. Осы қаулының орындалуын бақылау Бұланды ауданы әкімінің жетекшілік ететін орынбасарына жүктелсін.
3. Осы қаулы қол қойылған күнінен бастап күшіне енеді және қолданысқа енгізіледі

А.Смайылов

Бұланды ауданы әкімдігінің
2025 жылғы № қаулысымен
бекітілді

2025-2030 жылдарға арналған Бұланды ауданының тұрғын үй қорын жаңарту бағдарламасы

Мазмұны

1. Жалпы ережелер
2. Бағдарламаны қабылдаудың маңыздылығы
3. Бағдарламаны іске асырудың мақсаттары, міндеттері мен көрсеткіштері
4. Бағдарламаның негізгі бағыттары
5. Бағдарламаны іске асырудың механизмі мен кезеңдері
6. Жөндеуге жататын объектілердегі тұрғын үй иелеріне өтемақы төлеу тәртібі мен шарттары
7. Жеке және заңды тұлғалардың тұрғындық және мүліктік құқықтарының кепілдері
8. Қажетті ресурстар

1. Жалпы ережелер

1. Бұланды ауданындағы тұрғын үй қорын жаңарту бағдарламасы (бұдан әрі – Бағдарлама) Қазақстан Республикасы үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі №736

қаулысымен бекітілген Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2023-2029 жылдарға арналған тұжарымдамасы негізінде әзірленді.

2. Бағдарлама азаматтардың өмірлік ортасына және жайлы шарттарын жаңартуға, қоғамдық ортасын, тұрғылықты аймақтарын дамытуға және оларды сәулеттендіруге бағытталған.

3. Бағдарламада келесі терминдер мен анықтамалар қолданылады:

1) ғимаратты (тұрғын үйді) қайта жаңарту-сақтауға жатпайтын не ғимаратты (тұрғын үйді) моральдық және физикалық тозуын жою мақсатында бұзу жолымен қалпына келтіру үшін ұтымсыз ғимаратты ауыстыру процесі.

Ғимаратты қайта жаңарту пайдалану қасиеттерінің сәйкестігі (техникалық тексеру жүргізу), пайдаланудың нормативтік мерзімдері анықталғаннан және тұрғындардың қайта жаңартуға келісімін алғаннан кейін жүргізіледі. Тұрғын үйді жаңарту процесі - бұл мерзімін жаңа, заманауи талаптарды ескере отырып салынған ғимараттарды ауыстыру процесі. Қайта жаңарту тозығы жеткен немесе авариялық тұрғын үймен қамтылған аумақта да, бос жер учаскелерінде де, оның ішінде қолданыстағы учаскелер алып қоюға жататын немесе құрылыс салу үшін орынсыз болған жағдайларда да жүзеге асырылуы мүмкін".

2) уәкілетті ұйым – жергілікті атқарушы органдармен анықталған компания;

3) бұзу – жөндеуге жататын ғимаратты жою жөніндегі мақсатты қызмет;

4) тұрғын қоныс аудару қоры – Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес Бұланды ауданының уәкілетті ұйымға тиесілі барлық тұрғын/тұрғын емес үй-жайлардың жиынтығы;

5) жаңғырту объектілері – бұзуға жататын көппәтерлі тұрғын үйлердің, ғимараттардың және құрылыстардың жер учаскілерінде орналасқан бөлек тұрған құрылыстар немесе топтар;

6) жаңғырту жобасы – жаңартуға жататын жер учаскесіндегі пункттік немесе кешенді игеру нысанындағы құрылыс жобасы;

7) ғимараттың, тұрғын үйдің (объектінің) тозығы жеткен күйі – құрылымы мен іргетасы белгіленген пайдалану, техникалық нормалар мен талаптарға, олардың тұрғындарының қауіпсіздігіне сәйкес келмейтін және мұндай объектінің техникалық жай-күйін бағалау физикалық тозуға 60-80% сәйкес келетін жағдай.

2. Бағдарламаны қабылдаудың маңыздылығы

4. Бұланды ауданындағы тозығы жеткен үй қоры – жаңғыртуға жататын, маңызды әлеуметтік проблема болып табылады. Негізгі бөлімі өткен жүз жылдықтың 60-70 жылдары салынған жеке меншік үйлері құрайды. Бұл үйлер апатты жағдайда, ал үйлердің тозуы олардың жөндеуінен асып түседі.

5. 45 жылдан астам уақыт қызмет еткен жеке меншік үйлер Макинск қаласында 2247 бірлікті құрайды, ондағы тұрғындар саны 5000 астам адам. Аталған объектілер

жеке меншік инвесторларға тартымсыз. Бұл жеке меншік үйлер ҚР ҚНменЕ және санитарлық нормаларға сәйкес емес, кейбір үйлер 2025-2024 жылдардағы көктемгі су тасқынының мерзіміндесу басудан зардап шеккен.

6. Тұрғындарды қолжетімді баспанамен және тұрақты урбанизация қамтамсыз етудің мемлекеттік шаралары жергілікті атқарушы органдардың тұрғын үй-коммуналдық қордан үй алатындардың санының өсуіне жағдай жасайды.

7. әрекеттегі тұрғын үй қорында үйлердің тозуының жоғары деңгейі бар және жөндеу өткізуді қажет етеді.

8. Бағдарлама мақсатына жетудің жолдарын қалыптастырудың негізіне тозығы жеткен үйлерді бұзуды іске асырудың қабылданған әдістерінің принциптері және тұрғындардың қоныс аударуға келісімі қағидаттарына негізделген.

3. Бағдарламаны іске асырудың мақсаттары, міндеттері және нәтиже көрсеткіштері

9. Бағдарлама мақсаты тозған үйлерлердің иелерін жаңа пәтерлермен қамтамасыз ету, аудандағы әлеуметтік шиеленісті жеңілдетуге, сонымен қатар Бұланды ауданындағы құрылыс секторының дамуына арналған инвестициялық жағдайды жасау болып табылады.

10. Бағдарламаның міндеттері болып:

- 1) ғимараттың тозуын есепке ала отырып Бұланды ауданының аумағында тозған үйлерді жою;
- 2) азаматтарды жайлы баспанамен қамтамасыз ету;
- 3) ауданның сәулетті келбетін қалыптастыру;
- 4) бюджеттен тыс құралдарға арналған механизмдерді дамытуға;
- 5) бастапқы алаңдарды құру арқылы инвесторларды шақыруға жайлы шарттар құру;
- 6) жаңартуды қажет ететін аумақтардағы жер учаскелерін кешенді игеру бойынша жұмыстарды үйлестіру;
- 7) азаматтарды қоныс аударуымен байланысты, әлеуметтік проблемаларды шешу;
- 8) тұрғын үй құрылысы мен аймақтық даму саласында қолайлы инвестициялық ахуал қалыптастыру.

11. Бағдарламаны іске асыру нәтижелерінің көрсеткіштері:

- 1) Бұланды ауданының тұрғын бөлімдерінде сәулеттік келбетін жақсарту;
- 2) инженерлік және коммуникациялық желілердің жаңаруы мен дамуы;
- 3) сәулеттендіру және көгалдандыру жолымен, ауданның тұрғын бөлімдерінің экологиялық деңгейін көтеру;
- 4) ужұмыс орынларын көбейту және салық төлемдерін көтеру.

4. Бағдарламаның негізгі бағыттары

12. Бағдарлама Бұланды ауданындағы тозығы жеткен тұрғын үйлерді екі бағыт бойынша жөндеуді жүзеге асыруды көздейді.

Бірінші бағыты – мамандандырылған қоныстандыру тұрғын үй қорының құрылуын қарастырады. Аталған бағыт аясында апатты деп танылған, сонымен қатар санитарлық суды қорғау нормалармен және қызыл жолақтағы аймақтарда орналасқан объектілерді бұзуды өткізу жоспарлануда. Азаматтарды көшіру барлық деңгейдегі бюджеттер құралдары есебінен және/немесе жеке меншік инвестицияларды тартумен іске асырылады. Көшіруге жарамсыз үйде тұратын азаматтар үшін қауіпсіз және жайлы шарттармен қамтамасыз етуге басты назар аударылады.

Екінші бағыт – уәкілетті ұйымдардың жобаларын инвесторлармен бірге жеке меншік құралдар есебінен іске асыру.

Аумақтарды кешенді дамытуға негізделген тәсіл ескірген тұрғын үйлерді заманауи, тиімді және қауіпсіз тұрғын үйге ауыстырудың емес, сонымен қатар ілеспе әлеуметтік және инженерлік инфрақұрылымды – жолдарды, мектептерді, бала бақшаларды, емханаларды және жасыл аймақтарды көздейді.

Бағдарлама осыған ұқсас бағдарламаларды басқа аймақтарда жүзеге асырудың табысты тәжірибесін ескереді және қалалық ортаны тұрақты дамытуға, тұрғын үй жағдайын жақсартуға және халықтың өмір сүру сапасын арттыруға бағытталған.

5. Бағдарламаны іске асыру механизмі және кезеңдері

13. Бағдарламаны іске асыру Бұланды ауданында уәкілетті ұйымның бастамасы бойынша, әкім аппаратының ұсыныстары бойынша, Бұланды ауданы, жаңарту объектілері иелерінің ұжымдық өтініштері бойынша, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңнамасына қайшы келмейтін өзге де негіздер бойынша көзделген.

Қайта жаңарту тозығы жеткен және авариялық тұрғын үймен қамтылған аумақта да, бос жер учаскелерінде де, оның ішінде қолданыстағы учаскелер алып қоюға жататын немесе құрылыс салу үшін орынсыз болған жағдайларда жа жүзеге асырылуы мүмкін.

14. Уәкілетті ұйым жаңғырту объектілерін зерделейді және өз құзіреті шегінде Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес жауап беретін жргілікті атқарушы органның құрылымдық бөлімшелеріне сұрау салуға бастамашылық жасайды. Уәкілетті органмен құрылған комиссия шешімімен жөндеу нысаны бойынша нақты шешім қабылданады.

15. Комиссияның тандаған жер учаскесінде жаңартуды, оның ерекшеліктерін, тәуекелдерін және қала құрылысы жағдайларын есептеуді ескере отырып, жаңартуды жүргізу туралы оң шешім болған кезде объект жаңарт жобасы ретінде құралуға жатады. Жаңарту жобасы ретінде жаңа (бос) жер учаскесінің құрылысы, бастапқы алаңда мүмкін болмаған немесе орынсыз болған жағдайда қарастырылуы мүмкін.

15.1. Бос жер учаскелерін жаңарту тұрғындардың қауіпсіздігін қамтамасыз ету, іске асыру мерзімдерін жеделдету, логистикалық және инженерлік шешімдерді

онтайландыру мақсатында, сондай-ақ авариялық тұрғын үй қоры немесе төтенше жағдайлар қаупі болған кезде аумақты кешенді игеру шеңберінде көзделуі мүмкін.

16. уәкілетті ұйым мен инвестор арасындағы өзара қатынастар шарттық қатынастармен реттеледі.

17. Бағдарламаға қатысушылар мен орындаушылар болып уәкілетті ұйымдар, жеке инвесторлар, қызығушылық танытқан мемлекеттік және квазимемлекеттік органдар әрекет етеді.

18. Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасының талаптарына сәйкес магистралдық инженерлік желілерді дамыту көзделген.

6. Жалдауға жататын объектілердегі тұрғын үй иелеріне өтемақы төлеу тәртібі мен шарттары

19. Тозығы жеткен үйлердің иелерін көшіру тұрғындардың санына қарамастан, пәтерлерге қойылатын техникалық шарттарға сәйкес шаршы-шаршыбойынша баламалы жаңа пәтерлерде жүзеге асырылады.

Бұл ретте тұрғын үй-жайлардың иелеріне бірдей көлемдегі, бірақ бір бөлмелі пәтерден кем емес жаңа пәтерлер беріледі.

20. Сондай-ақ апатты тұрғын үй-жайлардағыға қарағанда бөлмелері көбірек жаңа тұрғын үй-жайларда тозығы жеткен үйлердің тұрғындарының тұрғын үй жағдайын қосымша ақыға жақсарту қарастырылған.

21. Қоныс аударуға арналған көппәтерлі үйлер салуға арналған аумақтар егжей-тегжейлі жоспарлау жоспарына, қала құрылысы нормаларына және Қазақстан Республикасының сәулеттендіру, қала құрылысы құрылыс қызметі туралы заңнамасында айқындалған өзге де талаптарға сәйкес коммуналдық, көлік және әлеуметтік инфрақұрылыммен қамтамасыз етіледі.

22. Бағдарламаға енгізілген тұрғын үй иелерін қоныстандыруды қамтамасыз ету үшін қазаргі заманғы стандарттарға сәйкес келетін көппәтерлі үйлердің құрылысы, оның ішінде жүріп-тұруы шектеулі адамдарға аранп көппәтерлі тұрғын үйлерді бейімдеу қамтамасыз етіледі.

22.1. Егер жөндеу бағдарламасын іске асыру шеңберінде жаңа көппәтерлі тұрғын үй салу қолданыстағы ескі тұрғын үй орнында мүмкін болмаса (мысалы, су тасқыны қаупі, тығыз құрылыс салу, инженерлік шектеулер немесе қала құрылысы нормаларына сәйкес келмеу себебінен), құрылыс Уәкілетті ұйым айқындаған жаңа жер учаскесінде жүзеге асырылады.

Бағдарламаға енгізілген тозығы жеткен тұрғын үйлердің меншік иелері мұндай жағдайда айырбастау шартында (баламалы өтемақы) немесе заңнамада көзделген өзге де тетікте көзделген талаптарда өз объектілерін (тұрғын үй және жер учаскесін) уәкілетті ұйымға береді.

23. Бағдарламаны іске асыру барысында аумақты абаттандыруға, көше және жол желісін, автотұрақтарды, қасбеттік аумақта тротуарларды қалыптастыруға, аумақты ауланы және ормашылық абаттандыруды ұйымдастыруға қойылатын талаптарды белгілеу арқылы азаматтардың өмір сүруіне жайлы жағдай жасалады.

24. Бағдарламаға енгізілген тұрғын үй иелеріне кейіннен баламалы пәтерлерді бере отырып, тұрақты немесе уақытша өтеусіз жалға алу үшін қолданыстағы немесе жаңадан салынған тұрғын үйге көшіру қамтамыз етіледі.

7. Жеке және заңды тұлғалардың тұрғын үй және мүлкілік құқықтары

24. Бағдарламаға енгізілген, тұрғын үйдің иесі болып табылатын, жеке және заңды тұлғаларға тең бағалы тұрғын үйді және жайлы өмір сүру ортасына құқық беруге кепіл беріледі.

8. Қажетті ресурстар

25. Бағдарламаны қаржыландыру мемлекеттік бюджеттен және басқа да көздер есебінен жүзеге асырылады: облигациялық несиелер, жеке инвестицияларды, оның ішінде мемлекеттік-жекешелік әріптестік тетіктері арқылы тарту, екінші деңгейдегі банктердің несиелері, квазимемлекеттік сектор субъектілерінің қаражатын тарту, жаңғырту жобаларын іске асыру кезінде тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды сатудан түсетін кірістер.