

Шымкент қаласының тұрғын үйді реновациялау бағдарламасын бекіту туралы

Шымкент қаласы мәслихатының 2025 жылғы 12 желтоқсандағы № 31/281-VIII шешімі

"Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 6-бабы 2-15-тармағының 2) тармақшасына сәйкес Шымкент қаласының мәслихаты **ШЕШІМ ҚАБЫЛДАДЫ:**

1. Шымкент қаласының тұрғын үйді реновациялау бағдарламасы осы шешімге қосымшаға сәйкес бекітілсін.

2. Осы шешім оның алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

*Шымкент қаласы
мәслихатының төрағасы*

*Б. Нарымбетов
Шымкент қаласы мәслихатының
2025 жылғы 12 желтоқсандағы
№ 31/281-VIII шешіміне
қосымша*

Шымкент қаласындағы тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламасы

Ескерту. Қосымша жаңа редакцияда – Шымкент қаласы мәслихатының 02.02.2026 № 33/302-VIII шешімімен (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі).

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Шымкент қаласындағы тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламасы (бұдан әрі – Бағдарлама) Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі № 736 қаулысымен бекітілген Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2023 – 2029 жылдарға арналған тұжырымдамасына сәйкес әзірленді.

2. Шымкент қаласында тұрғын үй қорын реновациялау – Шымкент қаласында авариялық тұрғын үй қорының өсуін болдырмау, тұрғын аумақтарды дамытуды және оларды абаттандыруды қамтамасыз ету мақсатында өмір сүру ортасын жаңартуға және азаматтардың тұруына, қоғамдық кеңістікке қолайлы жағдай жасауға бағытталған іс-шаралар жиынтығы.

3. Реновация Қазақстан Республикасының заңнамасында көзделген тәртіппен авариялық (ескі) тұрғын үйлерді бұзу және одан азаматтарды көшіру жолымен қалалардың ескі орамдарын кешенді қайта жаңартуды көздейді.

4. Бағдарламаны іске асыру 2030 жылға дейінгі мерзімге жоспарланып отыр, бұл Шымкент қаласының апатты (ескірген) тұрғын үйлерінің санын қысқартуға мүмкіндік береді.

5. Реновациялауға жататын объектілердің тізбесі, кезеңдері мен кезектілігі көп пәтерлі тұрғын үйлердің құрылыс конструкцияларының тозуы, олардың пайдалану талаптарына сәйкестігі ескеріле отырып, сондай-ақ сараптама ұйымының қорытындысы негізінде үй-жайлар иелерінің пікірлері ескеріле отырып айқындалады және оны жергілікті атқарушы орган (бұдан әрі – ЖАО) бекітеді.

6. ЖАО тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламасының жобаларын іске асыру үшін әкімшіні, уәкілетті ұйымды айқындайды.

7. Бағдарламада келесі негізгі терминдер мен анықтамалар қолданылады:

1) авариялық көппәтерлі тұрғын үй – негізгі тіреуіш конструкциялары (іргетастары, бағаналары, тіреуіш қабырғалары, арқалықтары, жабындылары) тіреуіш қабілетін жоғалтқан және одан әрі пайдалану тұратын (болатын) адамдардың өміріне қауіп төндіретін, ғимараттар мен құрылысжайлардың беріктігін және орнықтылығын техникалық қадағалауды және техникалық зерттеп-қарауды жүзеге асыруға аккредиттелген заңды тұлғаның қорытындысымен қалпына келтіруге жатпайды деп танылған көппәтерлі тұрғын үй;

2) ескірген көппәтерлі тұрғын үй – конструкция, негіз (ғимарат тұтастай алғанда) берілген пайдалану талаптарын қанағаттандыруды тоқтататын жай-күй. Техникалық жағдайды бағалау 60-80% шегінде физикалық тозуға сәйкес келеді;

3) табиғи тозу – табиғи, климаттық және өзге де факторлар әсерінің нәтижесінде бастапқы техникалық-пайдалану сапаларын (беріктігін, орнықтылығын, сенімділігін және басқаларын) жоғалту;

4) ғимараттар мен құрылыстардың сенімділігін және орнықтылығын техникалық зерттеп-қарау – сараптама жұмыстарының нәтижесінде ғимараттар мен құрылыстардың және олардың элементтерінің нақты жай-күйі, ғимараттар мен құрылыстардың сенімділігі мен орнықтылығы, одан әрі пайдалану мүмкіндігі, объектідегі күрделі жөндеу жұмыстарының құрамы мен көлемін, оларды жаңғырту немесе реконструкциялау, сондай-ақ нысаналы мақсатын өзгерту үшін уақытында болатын өзгерістерді ескере отырып, конструкциялар сапасының нақты көрсеткіштерінің сандық бағалауын алу айқындалатын түрі;

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

6) көші-қон қоры – Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасының талаптарына сәйкес Бағдарлама әкімшісіне немесе уәкілетті ұйымға тиесілі барлық тұрғын үй-жайлардың жиынтығы.

2-тарау. Шымкент қаласында Бағдарламаны іске асырудың өзектілігі

8. 2025 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша Шымкент қаласының тұрғын үй қоры 2 595 көппәтерлі тұрғын үйді құрайды. Оның ішінде:

Жалпы саны	1930-1960 жж.	1961-1991 жж.	1992-2000 жж.	2001-2025 жж.
2 595	339	1 296	219	741

Жалпы саны	Монолит	Кірпіш	Панель	Каркас
2 595	592	961	1 018	24

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

9. Бағдарламаның мақсаты авариялық (ескірген) тұрғын үйлердің меншік иелерін жаңа пәтерлермен қамтамасыз ету, тұрғын үй қорын жаңарту, азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету көрсеткішін жақсартуға мүмкіндік береді және тұрғын аумақтардың тұрақты дамуына, экономикалық, әлеуметтік, өзге де қоғамдық мүдделерді ескере отырып, тыныс-тіршіліктің, қоғамдық кеңістіктердің қолайлы ортасын құруға және аумақты абаттандыруға ықпал ететін болады, қаланың қазіргі заманғы келбетін қалыптастыруға, инвестициялық ахуал қаланың құрылыс секторын дамыту үшін.

10. Бағдарламаның міндеттері мыналар болып табылады:

1) тозуды ескере отырып, қала аумағындағы авариялық (ескірген) тұрғын үйлерді реновациялау;

2) энергия тиімді көп пәтерлі тұрғын үйлер салу, оларды пайдалануға арналған шығындарды азайту;

3) құрылысқа бюджеттен тыс қаражат тарту тетіктерін дамыту;

4) бастапқы алаңдарды құру арқылы инвесторларды тарту үшін қолайлы жағдайлар жасау;

5) реновацияны талап ететін аумақтарда жер учаскелерін кешенді салу жөніндегі жұмыстарды үйлестіру;

6) тұрғын үй құрылысы және аумақтық даму саласында қолайлы инвестициялық ахуал қалыптастыру болып табылады.

11. Бағдарламаны іске асыру нәтижелерінің көрсеткіштері:

1) авариялық (ескірген) тұрғын үйлерді бұзу;

2) бұзылған авариялық (ескірген) үйлердің орнына көпқабатты тұрғын үй құрылыс салу;

3) қаланың сәулеттік келбетін жақсарту;

4) инженерлік және коммуникациялық желілерді жаңғырту және дамыту;

5) реновациялау объектісінің аумақтарын абаттандыру және көгалдандыру арқылы аудандардың экологиялық деңгейін арттыру;

6) жұмыс орындарын ұлғайту және салық төлемдерін арттыру.

4-тарау. Бағдарламаны іске асыру тетігі мен өлшемшарттары

12. Бағдарламаның әкімшісі "Шымкент қаласының құрылыс басқармасы" мемлекеттік мекемесі болып табылады (бұдан әрі – Әкімші). Уәкілетті ұйым "Әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорациясы" Shymkent" акционерлік қоғамы (бұдан әрі – Уәкілетті ұйым) болып табылады.

13. Реновациялауға жататын объектілердің тізбесін Әкімші сараптама ұйымының қорытындысы, сондай-ақ үй-жайлар иелерінің пікірі негізінде тұрғын үй қорының құрылыс конструкцияларының тозуын, олардың пайдалану талаптарына сәйкестігін ескере отырып айқындайды.

Әкімші реновациялау жобаларын іске асыру бойынша жұмыстарды үйлестіреді.

Әлеуетті нысандардың меншік иелері сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласындағы заңнамада белгіленген тәртіпті сақтай отырып, өз объектісін Бағдарламаға енгізу туралы өтінішпен Әкімшіге дербес жүгіне алады.

14. Пәтерлердің, көппәтерлі үйдің тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері қаржыландыру туралы шешім қабылдағанға дейін көппәтерлі тұрғын үйді реновациялау жөніндегі инвестициялық жобаны іске асыруға байланысты жұмыстарды жүргізу туралы шешім қабылдайды.

Жиналыс Шымкент қаласындағы аудан әкім аппаратының, Әкімшінің және/немесе Уәкілетті ұйымның бастамасымен ғана шақырылады.

15. Жиналыс пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының үштен екісінен астамы болған кезде шешім қабылдайды. Шешім пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының үштен екісінен астамы келіскен кезде қабылданады.

Егер бұрын келу тәртібімен жарияланған жиналыс кворум болмағандықтан өтпесе, жиналыс жазбаша сауалнама арқылы өткізіледі. Жазбаша сауалнама жүргізу және оның мерзімдері туралы шешімді үй кеңесі қабылдайды.

Үй кеңесі жазбаша сауалнама жүргізу арқылы жиналысты ұйымдастыру үшін пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері арасынан бастамашы топты айқындауға құқылы.

16. Реновация объектісінің тұрғын және тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері келіспеген жағдайда (бағдарламаға қатысу, әлеуетті инвестормен жұмыс) инвестициялық жобаны іске асыру тоқтатылады.

17. Қаржыландыру туралы шешім қабылдағанға дейін Уәкілетті ұйым нақты учаскенің пайдалығын, оның ерекшеліктері мен тәуекелдерін есепке ала отырып, реновациялауға жататын әрбір тұрғын үй бойынша ақпарат жинауды жүзеге асырады.

ЖАО-ның құрылымдық бөлімшелері, аудан әкімі аппараттары, орталық органдардың аумақтық бөлімшелері және "Азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік корпорациясы" коммерциялық емес акционерлік қоғамының Шымкент қаласы бойынша филиалы (бұдан әрі – КЕАҚ) 10 жұмыс күні ішінде Әкімшінің немесе Уәкілетті ұйымның сұрау салуы негізінде қажетті ақпаратты беруге міндетті, оның ішінде:

1) аудан әкімі аппараттары тұрғындардың тұрғын үйді реновациялау бойынша ұсынылатын іс-шараларға қатынасын көрсететін тұрғындардың жалпы жиналысының хаттамасын ұсынады.

2) Шымкент қаласының сәулет, қала құрылысы және жер қатынастары басқармасы – инвестормен бірге жоспарланған тұрғын үйдің жоспарланған тұрғын үйдің эскиздік жобасын әзірлейді және келіседі;

тиісті ұйымның өтініші бойынша Қазақстан Республикасы Жер кодексінің талаптарына сәйкес реновациялау бағдарламасы аясында кондоминиум нысандарының жер учаскелерін бөледі;

жаңа тұрғын үйді абаттандыру үшін қажетті іргелес жер учаскелерімен жер кадастрынан үзіндісін ұсынады;

3) Шымкент қаласының энергетика және инфрақұрылымды дамыту басқармасы – коммуникацияға техникалық жағдай жасау, инфрақұрылымды жүргізу және жобаланатын тұрғын үйге қажетті қуаттарды арттыру бойынша іс-шараларды қабылдайды;

тұрғын үйдің қолданыстағы инфрақұрылымы және инфрақұрылым қуатын, сумен жабдықтау, газбен жабдықтау, электрмен жабдықтау, кәріздер және т.б. жақын арада қосу нүктелерін ұлғайту мүмкіндігі туралы ақпарат ұсынады;

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

4) "Азаматтарға арналған үкімет" Мемлекеттік корпорациясы" коммерциялық емес акционерлік қоғамының Шымкент қаласы бойынша филиалы – көп пәтерлі тұрғын үйдің (үйдің (пәтерлердің) және жер учаскесінің жалпы алаңы, меншік иелерінің саны, ауыртпалықтардың (тыйым салулардың) болуы (болмауы) техникалық сипаттамалары туралы ақпараттарды ұсынады.

5) барлық жауапты басқармалар мен аудан әкімінің аппараттары Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасы шеңберінде тұрғын үйді реновациялау жөніндегі инвестициялық жобаны іске асыруда барлық рұқсат беру құжаттары бойынша басым тәртіппен көмек көрсету бойынша міндеттемелер қабылдайды.

18. Қажетті ақпаратты алғаннан кейін Уәкілетті ұйым реновацияға жататын әрбір тұрғын үйге ақпараттық құжат дайындайды.

Уәкілетті ұйым қалыптастырылған құжаттама Шымкент қаласы әкімдігінің ресми интернет-ресурсында ашық қолжетімділікте орналастырады.

19. Әлеуетті инвесторларды тарту үшін Шымкент қаласы әкімдігінің ресми интернет - ресурсында орналастырылған ақпарат тұрақты негізде бұқаралық ақпарат құралдарында және басқа да қолжетімді ақпарат құралдарында жариялануы тиіс.

Әлеуетті инвестор интернет-ресурста орналастырылған ақпараттан басқа объект бойынша қосымша қажетті ақпаратты жазбаша сұратуға құқылы.

20. Жеке инвестицияларды тарту Уәкілетті ұйымның және ЖАО-ның жауапты құрылымдарының басым міндеті болып табылады.

21. Мүдделі болған жағдайда Әлеуетті инвестор ынтымақтастық туралы меморандум (келісім) жасасу үшін Бағдарламаның Әкімшісіне немесе Уәкілетті ұйымға өтінім береді.

22. Ынтымақтастық туралы меморандум (келісім) барлық жауапты басқармалармен келісілген, тұрғын үйді реновациялау бойынша барлық қажетті іс-шараларды қамтитын егжей-тегжейлі іс-қимыл жоспарын қамтуы тиіс.

23. Ынтымақтастық туралы меморандум (келісім) жасалғаннан кейін 15 (он бес) күнтізбелік күн ішінде Уәкілетті ұйым әлеуетті инвестор ұсынатын шарттармен таныстыру үшін авариялық (ескірген) тұрғын үй, коммерциялық үй-жайлардың меншік иелерімен жалпы жиналысын аудан әкімі аппаратымен және инвестормен бірлесіп ұйымдастырады. Бұл ретте, егер жиналысқа тұрғын үй пәтерлері меншік иелерінің жалпы санының кемінде үштен екісі қатысса, жиналыс заңды деп есептеледі.

24. Ынтымақтастық туралы меморандум (келісім) бойынша барлық міндеттемелер орындағаннан кейін және меншік иелерінің Бағдарламаға қатысуға мақұлдауын алғаннан кейін Уәкілетті ұйым келесі негізде әлеуетті инвестормен құрылысқа бірлескен қызмет туралы шарт (бұдан әрі – Шарт) жасайды.

Бағдарламаны іске асыру жөніндегі тараптардың міндеттері.

Уәкілетті ұйым:

- 1) инвесторға объектілер туралы ақпарат береді;
- 2) реновациялау объектісінің меншік иелерімен аралау, түсіндіру жиналысына қатысады;
- 3) әлеуетті инвесторды ЖАО-мен жұмыста сүйемелдейді;
- 4) жобалау-сметалық құжаттаманы әзірлеу үшін қажетті техникалық шарттарды алу жөніндегі жұмысқа жәрдемдеседі;
- 5) жобаланатын көппәтерлі тұрғын үй үшін қажетті коммуникацияларға, инфрақұрылымды жүргізуге және қуаттарды ұлғайтуға техникалық жағдайлар алу бойынша жұмыстарға жәрдемдеседі;
- 6) қажет болған жағдайда жобаға қаржыландыру жолымен, сондай-ақ көші-қон қоры ретінде активтер беру жолымен қатысады;

Инвестор:

1) тұрғын үй салу, сондай-ақ тұрғындарды авариялық (ескірген) үйлерден тұрғызылып жатқан үйлерге көшіру бойынша жұмыстарды ұйымдастыру және жүргізу кестесін ұсынады;

2) Әкімшімен және Уәкілетті ұйыммен бірлесіп авариялық (ескірген) үйлерде тұратын тұрғындармен жұмыс жүргізеді, атап айтқанда: ақпараттандыру, жиналыстар өткізу, қоныс аудару, қабаттылық пен пәтерді анықтау, қоныстандыру мерзімдерін келісу;

3) реновацияға жататын авариялық (ескірген) үйлерді бұзуды жүргізеді;

4) жоспарланған тұрғын үйдің эскиздік жобасын әзірлейді және келісімдейді;

5) құрылыс уақытына инвестордың қаражаты есебінен уақытша тұрғын үй беру не тұрғын үй құрылысы аяқталғанға дейін уақытша тұрғын үйді жалға алғаны үшін ай сайынғы ақшалай өтемақы;

6) тұрғын үйлер мен іргелес аумақтарды салуды және оларды Шартта белгіленетін реновациялау бағдарламасын 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) жаңадан салынып жатқан тұрғын үйлерге кірме автомобиль жолдарына және аумақты салу схемасына сәйкес оларды салуға жобалау-сметалық құжаттаманы әзірлейді;

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

11) реновациялау аумағында орналасқан үйлердің жерлерін мүжбүрлеп иеліктен шығармастан егжей-тегжейлі жоспарлау жобасын әзірлейді;

25. Жасалған Шарттың негізінде Уәкілетті ұйым инвестормен бірлесіп, тұрғын және тұрғын емес үй-жайдың әрбір меншік иесімен үшжақты шарт жасасады, онда Инвестордың құрылыс барысында уақытша тұрғын үйді беру жөніндегі міндеттемелері мен кепілдіктері бекітіледі.

26. Тұрғын үй қорын реновациялау жөніндегі жобаларды іске асыру шеңберінде Әкімші жобаны қайта инвестициялау немесе ескірген тұрғын үйді реновациялау мақсатында нарықта өткізу үшін коммерциялық үй-жайлары мен паркингтері бар шағын габаритті тұрғын үй және жайлылығы I-IV сыныпты тұрғын үй салуды көздеуі мүмкін.

Тұрғын үйдің жалпы алаңы құрылысының құны тұрғын үйлердің жобалау сметалық құжаттамаларына кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысы негізінде айқындалады.

27. "Бәйтерек" ұлттық инвестициялық холдингі" акционерлік қоғамы еншілес ұйымы Әкімшімен бірлесіп ішкі құжаттарға сәйкес ішкі және халықаралық капитал

нарықтарында қаражат тарту кезінде тұрғын үй қорын реновациялау жөніндегі жобаларға қатыса алады.

28. Бағдарламаның мақсатына қол жеткізу үшін Уәкілетті ұйымның осы бағдарламаның 14 – 16 тармақтарының ережелерін сақтай отырып, меншігіндегі пәтерлерді реновациялауға жататын объектілерге айырбастауға құқығы бар.

Уәкілетті ұйым реновация объектісінің меншік иелеріне жалпы ауданы айырбасталатын реновация объектісінің ауданынан аз емес бөлмелер саны бар шамалас таза әрлеудегі пәтерлерді береді.

Уәкілетті ұйымның теңгерімінде айырбастау бөлмелерінің санына сәйкес келетін таза әрлеудегі пәтер болмаған жағдайда, Уәкілетті ұйым айырбастау үшін үлкен бөлмелі пәтер ұсынуға құқылы.

Айырбастау Уәкілетті ұйым беретін пәтердің баланстық құны бойынша жүзеге асырылады.

Айырбастауға алынған пәтерлер ауданының және/немесе бөлмелер санының ұлғаюы түрінде тұрғын үй жағдайларын жақсарту үшін реновация объектісінің меншік иелерінен өтемақы (қосымша ақы) талап етілмейді.

Айырбастау үшін пәтерлерді бөлуді Бағдарлама әкімшісі реновация объектісі туралы деректер және Уәкілетті ұйым ұсынатын Уәкілетті ұйымның теңгеріміндегі бар пәтерлер тізімі негізінде жүзеге асырады.

5-тарау. Реновациялауға жататын объектілерде тұрғын үй иелеріне өтеудің тәртібі мен шарттары

29. Жаңа көп пәтерлі үйлер салуға арналған, авариялық (ескірген) тұрғын үйлерді бұзу алаңындағы аумақ 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.

30. Бағдарламаны іске асыру кезінде азаматтардың жайлы өмір сүру ортасын құру қамтамасыз етілуі керек, оның ішінде аумақты көркейтуге қосымша талаптар белгілеу, жолдар желісі, автотұрақ, алдыңғы аймақтағы тротуарлар, аулалар мен квартал ішіндегі жасыл алаңдар ұйымдастыру қажет.

31. Бағдарламаға енгізілген тұрғын үйлердің барлық меншік иелеріне Инвестордың қаражаты есебінен жаңа тұрғын үйдің құрылысы кезеңінде уақытша тұрғын үй немесе тұрғын үй құрылысы аяқталғанға дейін уақытша тұрғын үйді жалға алғаны үшін ай сайынғы ақшалай өтемақы берілетін болады.