

Алматы облысының тұрғынжай қорын реновациялау бағдарламасын бекіту туралы

Алматы облыстық мәслихатының 2026 жылғы 22 сәуірдегі № 49-280 шешімі

"Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 6-бабының 2-16 тармағына сәйкес Алматы облыстық мәслихаты ШЕШІМ ҚАБЫЛДАДЫ:

1. Осы шешімнің қосымшасына сәйкес Алматы облысының тұрғынжай қорын реновациялау бағдарламасы бекітілсін.

2. Осы шешімнің орындалуын бақылау Алматы облысы әкімінің жетекшілік ететін орынбасарына жүктелсін.

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

Мәслихат төрағасы

Қ. Байғоджаев

Алматы облыстық мәслихатының

2026 жылғы 22 сәуірдегі

№ 49-280 шешіміне қосымша

Алматы облысының тұрғынжай қорын реновациялау бағдарламасы

1. Бағдарламаның паспорты
2. Кіріспе
3. Қазіргі жағдайдың талдауы
4. Бағдарламаның мақсаты, міндеттері және оның іске асырылуының көрсеткіштері
5. Бағдарламаны жүзеге асыру механизмдері мен критерийлері

1-бөлім. Кіріспе

Бағдарламаның атауы	Алматы облысының тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламасы
Өзірлеуге негіздеме	Қазақстан Республикасының 2026 жылғы 9 қаңтардағы № 253-VIII Құрылыс кодексі. Қазақстан Республикасының 2026 жылғы 9 қаңтардағы № 254-VIII "Сәулет, қала құрылысы және құрылыс мәселелері бойынша Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" Заңы. "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңы. "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Қазақстан Республикасының Заңы
	Алматы облысының тұрғын үй қорын кезең-кезеңімен жаңарту арқылы жайлы, қауіпсіз және тұрақты ортаны қалыптастыру. Бағдарлама

Бағдарламаның мақсаты	тұрғындардың өмір сүру ортасын жаңартуға, елді мекендердің сапасын және азаматтардың тұрмыс жағдайларын жақсартуға бағытталған кешенді іс-шараларды қарастырады. Сонымен қатар, қолайлы тұрғын үй жағдайларын жасау, апатты тұрғын үй қорының өсуіне жол бермеу, тарихи-мәдени мұра нысандарын сақтау және бейімдеу, салынған аумақтардың функционалдық, санитарлық, энергетикалық және сәулеттік тиімділігін арттыру, сондай-ақ әлеуметтік, инженерлік және көлік инфрақұрылымы дамыған тұрғын аумақтарды қалыптастыру көзделеді. Іске асыру тозығы жеткен және сейсмикалық тұрғыдан тұрақсыз ғимараттар мен құрылыстарды реконструкциялау немесе бұзу арқылы жүзеге асырылады.
Бағдарламаның міндеттері	1-міндет. Апатты тұрғын үйлерді бұзу мәселелерін шешу және азаматтардың тұрғын үй жағдайларын жақсарту. 2-міндет. Реновация аумақтарын игеру үшін жеке құрылыс салушыларды тарту. 3-міндет. Құрылыстың басым аумақтарын, апатты тұрғын үйлерді бұзу кезеңдерін және реновация бойынша іс-шараларды айқындау.
Бағдарламаны әзірлеуге жауапты мемлекеттік орган	"Алматы облысының тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығы және абаттандыру басқармасы" мемлекеттік мекемесі.

2-бөлім. Кіріспе

Қалалық халық санының тұрақты өсуі, урбанизацияның жеделдеуі және тұрғын үй қорының едәуір бөлігінің тозуы жағдайында Алматы облысында салынған аумақтарды кешенді жаңарту қажеттілігі туындап отыр. Кеңес кезеңінде салынған көппәтерлі тұрғын үйлердің елеулі бөлігі қазіргі заманғы қауіпсіздік, энергия тиімділігі және тұрмыс жайлылығы талаптарына сәйкес келмейді, бұл реновация бағдарламасын енгізудің өзектілігін айқындайды.

Бағдарламаны іске асыру тозығы жеткен және апатты тұрғын үйлерді бұзуды, жаңа тұрғын үйлер салуды, инженерлік желілерді жаңғыртуды, сондай-ақ әлеуметтік және экологиялық талаптарды ескере отырып, жайлы өмір сүру ортасын қалыптастыруды қамтиды.

Бағдарлама заңдылық, әлеуметтік әділеттілік, меншік иелері мен тұрғындардың құқықтары мен заңды мүдделерін қорғау, рәсімдердің ашықтығы және қоныс аударудың еріктілігі қағидаттарын сақтай отырып жүзеге асырылады.

Реновация процестері мемлекет тарапынан жергілікті атқарушы органдардың, жеке инвесторлардың және халықтың қатысуымен реттеледі.

Осылайша, Алматы облысында реновация бағдарламасын енгізу – құрылыс саласын жаңартуға, аумақтардың инвестициялық тартымдылығын арттыруға және ұзақ мерзімді

перспективада халық үшін қолайлы өмір сүру жағдайларын қалыптастыруға бағытталған тұрғын үй саясатының стратегиялық маңызды бағыты болып табылады.

Алматы облысының тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламасы (бұдан әрі – Бағдарлама) Қазақстан Республикасының "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Заңының 6-бабы 2-тармағының 2-16 тармақшасына сәйкес әзірленді.

2. Осы Бағдарламада мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:

1. Реновация – тозығы жеткен және (немесе) апатты құрылыс объектілерін қоса алғанда, құрылыс объектілерін жаңартуға бағытталған шаралар кешені, олардың пайдалану жағдайларын жақсарту арқылы елді мекендердің сапалы әрі жайлы ортасын қалыптастыруды, аумақтарды әлеуметтік, инженерлік және көлік инфрақұрылымымен қамтамасыз етуді, абаттандыруды, сондай-ақ реконструкциялау (күрделі жөндеу), реставрациялау немесе жаңа құрылыс объектілерін салу арқылы елді мекеннің сәулеттік келбетіне сәйкестендіруді көздейді, бұл ретте тозығы жеткен және (немесе) апатты құрылыс объектілері бұзылады;

2. Апатты көппәтерлі тұрғын үй – негізгі көтергіш конструкциялары (іргетастар, колонналар, көтергіш қабырғалар, арқалықтар, жабындар) көтергіш қабілетін жоғалтқан және әрі қарай пайдаланылуы онда тұратын (немесе болатын) адамдардың өміріне қауіп төндіретін, ғимараттар мен құрылыстардың сенімділігі мен орнықтылығын техникалық қадағалау және техникалық тексеру жүргізуге аккредиттелген заңды тұлғаның қорытындысымен қалпына келтіруге жатпайтын деп танылған көппәтерлі тұрғын үй;

3. Тұрғын үйдің физикалық тозуы – табиғи, климаттық және өзге де факторлардың әсері нәтижесінде тұрғын үйдің бастапқы техникалық-пайдалану қасиеттерінің (беріктігі, орнықтылығы, сенімділігі және басқалары) жоғалуы;

4. Ғимараттар мен құрылыстардың сенімділігі мен орнықтылығын техникалық тексеру – сараптамалық жұмыстардың түрі, оның нәтижесінде ғимараттар мен құрылыстардың және олардың элементтерінің нақты жай-күйі, сенімділігі мен орнықтылығы, әрі қарай пайдалану мүмкіндігі айқындалады, уақыт өте келе болатын өзгерістерді ескере отырып, конструкциялардың сапа көрсеткіштеріне сандық баға беріледі, сондай-ақ құрылыс объектісін күрделі жөндеу, жаңғырту немесе реконструкциялау жұмыстарының құрамы мен көлемін, сондай-ақ нысаналы мақсатын өзгерту қажеттілігі белгіленеді;

5. Инвестициялық жоба – экономикалық, әлеуметтік немесе өзге де нәтижеге қол жеткізу мақсатында объектілерді және өндірістерді құруға, кеңейтуге және (немесе) жаңғыртуға (жанартуға), оның ішінде мемлекеттік-жекешелік әріптестік жобаларын іске асыру барысында құрылған немесе кеңейтілген өндірістерге, сондай-ақ ұлттық маңызы бар ерекше маңызды объектілерге немесе жобаларға инвестициялар салуға бағытталған іс-шаралар кешені;

6. Құрылыс объектісін кейінгі утилизациялау (снос) – құрылыс объектісін пайдалануы тоқтатылғаннан кейін оны бөлшектеу және бұзу бойынша жұмыстар кешені, бұл ретте қалпына келтірілетін элементтерді (конструкцияларды, материалдарды, жабдықтарды) қалпына келтіру және қайта пайдалану, сондай-ақ қалпына келтіруге жатпайтын элементтер мен қалдықтарды қайта өңдеу жүзеге асырылады;

7. Тұрғын үй қоры – Қазақстан Республикасының аумағында орналасқан барлық меншік нысандарындағы тұрғын үйлер жиынтығы;

8. Қоныс аудару қоры – уәкілетті органға және/немесе инвесторға (құрылыс салушыға) тиесілі тұрғын үй-жайлардың жиынтығы, олар Бағдарламаны іске асыру шеңберінде реновация объектілерінің меншік иелерін тұрақты және/немесе уақытша орналастыру үшін Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес пайдаланылады;

9. Жергілікті атқарушы орган (әкімдік) – қала, аудан (облыстық маңызы бар қала) әкімінің басшылығымен жұмыс істейтін, өз құзыреті шегінде тиісті аумақта жергілікті мемлекеттік басқаруды және өзін-өзі басқаруды жүзеге асыратын алқалы атқарушы орган.

3. Бағдарлама Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен азаматтарды қоныс аудару арқылы Алматы облысының қалалары мен аудандарындағы апатты (тозығы жеткен) тұрғын үйлерді бұзуды және "ескірген" кварталдарды кешенді реконструкциялауды көздейді.

4. Бағдарламаны іске асыру мерзімі – 2030 жылға дейін, нәтижесінде облыстағы апатты (тозығы жеткен) тұрғын үй қорының көлемін қысқарту жоспарланып отыр.

5. Реновацияға жататын объектілердің тізбесін, мерзімдері мен кезектілігін жергілікті атқарушы орган (бұдан әрі – ЖАО) айқындайды.

6. Бағдарлама жобаларын іске асыру және қаржыландыру үшін ЖАО әкімші мен уәкілетті ұйымды тағайындайды.

3-бөлім. Ағымдағы жағдайды талдау

Алматы облысының аумағында барлығы 2 361 көппәтерлі тұрғын үй бар, олардың ішінде 12-сі апатты деп танылған, ал 408-і тозығы жеткен тұрғын үйлер болып табылады.

№	Ауданның атауы	Көппәтерлі тұрғын үйлер саны	Апатты үйлер	Тозығы жеткен үйлер
1	Қонаев қаласы	305	10	0
2	Алатау қаласы	156	0	109
3	Жамбыл ауданы	216	2	35
4	Кеген ауданы	26	0	0
5	Балхаш ауданы	34	0	0
6	Енбекшіқазақ ауданы	402	0	0

7	Іле ауданы	389	0	23
8	Қарасай ауданы	348	0	173
9	Райымбек ауданы	12	0	0
10	Талғар ауданы	441	0	68
11	Ұйғыр ауданы	32	0	0
	Барлығы – Алматы облысы бойынша	2 361	12	408

Алматы облысының тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымын 2023–2029 жылдарға дамыту концепциясында (Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі № 736 қаулысымен бекітілген) "тозығы жеткен кварталдарды" жаңарту бағдарламаларын қабылдау жөніндегі өкілеттіктер ЖАО-ға берілген. Сонымен қатар, инвестициялық жағдайды, жергілікті бюджеттер мен аймақтардың мүмкіндіктерін ескере отырып, олардың іске асырылу механизмдері мен критерийлері, сондай-ақ көппәтерлі үйлердегі тұрғындарға өтемақы төлеу тәртібі мен шарттары анықталған.

Алматы облысы әкімдігі 2025 жылы апатты және тозығы жеткен тұрғын үй иелерін жаңа тұрғын үймен қамтамасыз ету жөніндегі жол картасын 2029 жылға дейін қайта бекітті.

2025–2029 жылдарға арналған жаңа ұйымдастыру жоспарына (жол картасына) сәйкес, бұзуға жататын апатты көппәтерлі үйлердің жыл сайынғы жоспары мынадай:

- 2025 жыл – Қонаев қаласы: 3 үй;
- 2026 жыл – Қонаев қаласы: 4 үй; Іле ауданы: 3 үй;
- 2027 жыл – Қонаев қаласы: 2 үй; Іле ауданы: 2 үй; Қарасай ауданы: 1 үй;
- 2028 жыл – Қонаев қаласы: 2 үй; Іле ауданы: 6 үй;
- 2029 жыл – Қонаев қаласы: 1 үй; Жамбыл ауданы: 2 үй.

4-бөлім. Бағдарламаның мақсаттары, міндеттері, принциптері және іске асыру механизмдері , сондай-ақ нәтижелік көрсеткіштері

7. Бағдарламаның мақсаты:

Реновация объектілерінің моральдық және физикалық тозуын төмендету, апатты (тозығы жеткен) тұрғын үй қорын жою, бұл өз кезегінде азаматтардың тұрғын үймен қамтамасыз етілу көрсеткіштерін жақсартуға, экономикалық, әлеуметтік және басқа қоғамдық мүдделерді ескере отырып, аумақтың тұрақты дамуына, өмір сүруге қолайлы ортаны қалыптастыруға, аумақты абаттандыруға, сондай-ақ Қонаев қаласы мен Алматы облысының аудандарына жаңа, заманауи көрініс беруіне ықпал етеді.

8. Бағдарламаның міндеттері:

1. Қонаев қаласы мен Алматы облысының аудандарында апатты (тозығы жеткен) тұрғын үй қорын реновациялау арқылы азаматтардың тұрғын үй жағдайларын жақсарту;

2. Энергия үнемдейтін көппәтерлі тұрғын үйлер салу және олардың пайдалану шығындарын төмендету;

3. Реновация аумақтарын игеру үшін жеке құрылыс салушыларды тарту, құрылысқа бюджеттік емес қаражаттарды тарту механизмдерін дамыту;

4. Инвесторларды тартуға қолайлы жағдай жасау үшін бастапқы алаңдарды қалыптастыру;

5. Реновацияға жататын аумақтардағы жер учаскелерін кешенді дамыту бойынша жұмыстарды үйлестіру;

6. Тұрғын үй құрылысы және аумақтық даму саласында қолайлы инвестициялық климат қалыптастыру.

9. Бағдарламаны іске асыру нәтижелерінің көрсеткіштері:

1. Апатты (тозығы жеткен) тұрғын үй қорын бұзу;

2. Бұзылған апатты (тозығы жеткен) үйлердің орнына жаңа көппәтерлі үйлер салу;

3. Қала сәулетінің көркем бейнесін жақсарту;

4. Инженерлік желілер мен коммуникацияларды жаңарту және дамыту;

5. Реновация объектілерінің аумақтарын абаттандыру және жасылдандыру арқылы аудандардың экологиялық деңгейін көтеру;

6. Жұмыс орындарының санын көбейту және салықтық түсімдердің өсуі.

Бағдарламаны іске асыру механизмі:

Бағдарлама қалалық және аудандық орталықтардың аумақтарын реновациялау жобалары негізінде жүзеге асырылады, олар ЖАО арқылы әзірленеді. Жобаларда реновация аудандарының шекаралары нақтыланады, сондай-ақ әр аудандағы тұрғын, әлеуметтік-мәдени және коммерциялық нысандарды орналастыру бойынша жобалық ұсыныстар әзірленеді. Аталған жобалар ЖАО-ның сәулет және қала құрылысы мәселелері бойынша интернет-ресурсында орналастырылады.

Реновация ұғымы:

Реновация – тарихи қалыптасқан және тартымдылығын жоғалтқан қалалық және аудандық орталықтардың аумақтарын кешенді түрде қайта құру және апатты тұрғын үйлерді нақты жобалық жоспарлар бойынша бұзу.

Қалалық және аудандық аумақтарды реновациялау бағдарламасы – бұл тұрғын аудандарын кешенді реконструкциялау және жаңарту бағдарламасы, оған ғимараттарды бұзу және инженерлік желілерді модернизациялау кіреді.

Бұзу объектілері:

- Тозығы жеткен және апатты тұрғын үйлер;
- Жеке тұрғын үйлер;
- Дача учаскелері;
- Гараж кооперативтері.

Инженерлік желілерді модернизациялау:

- Газдандыру;

- Су жабдықтау;
- Жылыту жүйесі;
- Электрмен жабдықтау;
- Канализация.

5-бөлім. Бағдарламаны іске асыру механизмдері мен критерийлері

10. Бағдарламаны жүзеге асыру әкімшісі:

Бағдарламаны жүзеге асыру әкімшісі болып қала мен аудандардағы тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық, жолаушылар көлігі және автомобиль жолдары бөлімдері табылады (бұдан әрі – Әкімші).

Жергілікті атқарушы орган рұқсат етілген ұйымды тағайындайды (бұдан әрі – Рұқсат етілген ұйым).

Жергілікті атқарушы орган Рұқсат етілген ұйымның қызметін жергілікті бюджет есебінен қамтамасыз етеді; бұл ұйым тұрғын үйлерді реновациялау саласына маманданған.

11. Қаржыландыру көздері:

Бағдарлама жобалары жергілікті бюджет қаражаттары, жеке инвестициялар (оның ішінде мемлекеттік-жеке серіктестік механизмдері арқылы), қаржы институттарының қарыздары, квазимемлекеттік сектор субъектілерінің қаражаттары (соның ішінде мемлекеттік бағалы қағаздар), сондай-ақ жобаны іске асыру барысында тұрғын және коммерциялық орындарды сату арқылы алынған кірістер есебінен қаржыландырылады.

12. Реновацияға жататын объектілерді анықтау:

Әкімші тұрғын үй қорындағы құрылыс конструкцияларының тозу дәрежесін, эксплуатациялық талаптарға сәйкестігін, сондай-ақ тұрғындардың пікірін сараптамалық ұйымның қорытындысы негізінде ескере отырып анықтайды. Бағдарламаны іске асыру жобаларын үйлестіру әкімші арқылы жүргізіледі.

13. Жеке тұрғын үйлер иелерінің қатысуы:

Апатты (тозығы жеткен) жағдайда тұрған жеке үйлердің иелері заңнамада белгіленген тәртіппен Әкімшіге жүгінеді.

14. Техникалық тексерулер:

Тұрғын үйлердің тозу дәрежесін анықтау және апатты деп тану негіздерін белгілеу үшін арнайы ұйымдар тартылады.

15. Инвестициялық жобаларды іске асыру туралы шешім:

Жобаны қаржыландыруға дейін көппәтерлі үйдегі пәтер мен коммерциялық орындардың иелері жалпы жиналыста реновация инвестициялық жобасын жүзеге асыруға шешім қабылдайды. Жиналысты Әкімші, жеке инвестор немесе Рұқсат етілген ұйым шақырады.

16. Жиналыстың кворумы:

Жиналыс жалпы иелердің кемінде үштен екісі қатысқанда заңды болып саналады; шешім қатысушылардың кемінде үштен екісінің дауысымен қабылданады.

Егер жиналыс кворумның болмауынан өтпесе, жазбаша сауалнама жүргізіледі. Сауалнама өткізу туралы шешімді тұрғындар қабылдайды.

Иелер жазбаша сауалнама арқылы жиналысты ұйымдастыруға бастамашы топ тағайындай алады.

Егер барлық тұрғындар 100% келісім бермесе, жобаны жүзеге асыру тоқтатылады.

Объектіні Бағдарламаға енгізу туралы шешім қабылданғанға дейін Әкімші мен Рұқсат етілген ұйым экономикалық тиімділікті, учаскенің ерекшеліктері мен тәуекелдерін ескере отырып, ақпарат жинап, талдайды.

17. Ақпарат алушылар:

Жергілікті атқарушы органның құрылымдық бөлімшелері, орталық мемлекеттік органдардың аумақтық бөлімшелері және "Мемлекеттік корпорация "Халыққа арналған үкімет" АҚ филиалы Алматы облысында Бағдарламаны іске асыруға қажетті ақпаратты заңда белгіленген мерзімде ұсынады, соның ішінде:

1. Қала және аудандардың сәулет және қала құрылысы, жер қатынастары бөлімдері – инвестормен келісілген жобалық эскиз;

2. Жер қатынастары бөлімі – абаттандыруға қажетті көршілес жер учаскелерінің кадастрлық мәліметтері;

3. Жер ресурстарын басқару органының аумақтық бөлімшесі – абаттандыруға қажетті көршілес жер учаскелерінің мәліметтері;

4. Бағдарлама шеңберінде кондоминиум объектілеріне жер учаскелерін бөлу;

5. Мемлекеттік корпорация – көппәтерлі үйдің техникалық сипаттамалары (жалпы алаңы, пәтер саны, жер учаскесі, иелер саны, ауыртпалықтар туралы ақпарат);

6. Табиғи монополия субъектілері – инженерлік желілерге қосылу шарттары және қолданыстағы инфрақұрылым мен қуаттарды кеңейту мүмкіндіктері;

7. Барлық жауапты бөлімшелер мен әкім аппараттары – рұқсат беру құжаттарын басым түрде рәсімдеуге қолдау көрсету.

18. Досье дайындау:

Қажетті ақпарат жиналғаннан кейін Әкімші немесе Рұқсат етілген ұйым реновация объектілері бойынша ақпараттық досье жасайды. Досье ресми интернет-ресурсқа ашық түрде орналастырылады. Инвесторларды тарту үшін ақпарат БАҚ-та үнемі жарияланады.

19. Қосымша ақпарат сұрау:

Инвестор жазбаша түрде қосымша ақпарат сұрай алады.

20. Жеке инвестицияларды тарту:

Жеке инвестицияларды тарту – Әкімші, Рұқсат етілген ұйым және басқа атқарушы органдардың басты міндеті.

21. Меморандумға өтініш:

Инвестор қызығушылық білдірсе, Әкімші немесе Рұқсат етілген ұйымға ынтымақтастық меморандумын рәсімдеу үшін өтініш береді.

22. Меморандум (келісім) мазмұны:

Реновация объектісін қайта құру бойынша іс-қимыл жоспары, қажетті іс-шаралар, барлық жауапты органдармен келісілген түрде.

23. Жалпы жиналыс өткізу:

Меморандум жасалғаннан кейін 15 күн ішінде Әкімші, Рұқсат етілген ұйым және инвестор өкілдері апатты (тозығы жеткен) үй иелерімен жалпы жиналыс ұйымдастырады. Жиналыс қатысушылардың кемінде үштен екісі қатысқанда заңды болып саналады.

24. Қатысу келісімі:

Барлық міндеттемелер орындалып, 100% иелер келісімі алынған жағдайда Рұқсат етілген ұйым инвестормен жобаны бірлесіп жүзеге асыру туралы келісімшартқа (Келісім шарт) отырады.

25. Бағдарламаны іске асыру бойынша тараптардың міндеттері:

- Әкімші – үйлестіру, ақпарат жинау, досье дайындау;
- Рұқсат етілген ұйым – реновация жобаларын орындау, инвесторлармен жұмыс жүргізу;
- Инвестор – қаржыландыру, реновация іс-шараларын іске асыру;
- Жеке тұлғалар (тұрғындар) – қатысу, келісім беру;
- Барлық тиісті органдар – қолдау көрсету және заңнамалық талаптарды орындау.

Уәкілетті ұйымның міндеттері:

1. Реновация объектілері туралы ақпарат ұсынады;
2. Реновация объектілерінің иелерімен өткізілетін түсіндіру жиналыстарына қатысады;
3. Инвесторды ЖАО-мен өзара әрекеттесу кезінде сүйемелейді;
4. Техникалық шарттар алу және жобалық-сметалық құжаттаманы әзірлеуге көмектеседі;
5. Инженерлік коммуникациялар жүргізу, инфрақұрылымға қосылу және жобаны іске асыру үшін қажетті қуаттарды ұлғайту бойынша көмек көрсетеді;
6. Қажет болса, жобаны қаржыландыруға қатысады немесе тұрғындарды көшіру үшін тұрғын үй қорындағы активтерді ұсынады.

Инвестордың міндеттері:

1. Тұрғын үйлерді салу және апатты (тозығы жеткен) үйлерден жаңа үйлерге көшіру кестесін ұсынады;
2. ЖАО және Уәкілетті ұйыммен бірге тұрғындармен жұмыс жүргізеді: ақпараттандыру, жиналыс ұйымдастыру, көшіріп орналастыру, қабаттар мен нақты пәтерлерді анықтау, қоныстану мерзімдерін келісу;
3. Реновацияға жататын апатты үйлерді бұзады;

4. Жоспарланған тұрғын үйдің эскиздік жобасын әзірлейді және келіседі;
5. Құрылыс кезеңінде уақытша пәтер немесе ай сайынғы өтемақы береді;
6. Бағдарламаға сәйкес тұрғын үйлерді және аумақтарды салып, пайдалануға береді;
7. Тұрғын үйлер пайдалануға берілген соң нотариалды куәландырылған келісімшарттар арқылы пәтерлерді иелерге береді;
8. Пәтерлер мен коммерциялық орындарды тең аумаққа алмастырады және көшіріп орналастыруды қамтамасыз етеді;
9. Жаңа үйлерге кіретін жолдар бойынша жобалық-сметалық құжаттаманы әзірлейді және құрылыс жүргізеді;
10. Жаңа үйлердің инженерлік инфрақұрылымы бойынша жобаларды әзірлейді және құрылыс кезеңдеріне сәйкес жүзеге асырады;
11. Реновация аумағының детальды жоспарларын әзірлейді, үйлердің жер учаскелерін күштеп алусыз.

26. Үш тарапты келісім:

Қабылданған Келісім шарт негізінде Уәкілетті ұйым инвестормен бірге әр пәтер иесімен үш тарапты келісім жасайды, онда жаңа пәтер беру және құрылыс кезеңінде уақытша тұрғын үй қамтамасыз ету міндеттері көрсетіледі.

27. ЖАО іс-шаралары:

1. Қажет болса, реновация аумақтарында тұрғын үй кешендерін жобалау және салу үшін жер учаскелерін бөледі;
2. Уәкілетті ұйым пайдалануға беретін үйлерге инженерлік желілер жүргізуді және аумақты абаттандыруды қамтамасыз етеді;
3. Уәкілетті ұйыммен бірге апатты үйлердің орнына тұрғын үйлер салады. Апатты үйлерді бұзу жергілікті атқарушы орган арқылы жүргізіледі.

28. Әкімшінің міндеттері:

Пәтер иелерімен ақпараттандыру, жиналыс өткізу, көшіріп орналастыру, қоныстану мерзімдерін келісу жұмыстарын жүргізу.

29. ЖАО-ның құрылыс құқығы:

Бағдарлама шеңберінде шағын пәтерлі үйлер мен I–IV класты тұрғын үйлерді, сонымен қатар коммерциялық орындар мен паркингтерді салып, нарыққа шығарып, бағдарламаның қаржылық тұрақтылығын қамтамасыз етеді.

30. Жер учаскелерін ауыстыру:

Құрылыс мүмкін болмаған жағдайда ЖАО апатты үйлердің жерін жаңа тұрғын үйлердегі пәтерлерге айырбастай алады.

31. Құрылыс құны:

Жалпы ауданының құны кешенді сараптаманың оң қорытындысына сәйкес анықталады; 1 м² құны нарық жағдайына және жайлылық деңгейіне сәйкес есептеледі, бірақ құрылыс өзіндік құнынан төмен болмауы тиіс.

32–33. Қаржыландыру:

Ішкі және халықаралық қаржы нарықтарынан қаражат тартылған жағдайда " Байтерек" АҚ "Ұлттық инвестициялық холдинг және "Қазақстандық тұрғын үй компаниясы" мемлекеттік бағалы қағаздарды қолдана алады.

34–35. Пәтерлерді беру:

Реновация объектілеріндегі пәтерлер бұрынғы пәтерлердің жалпы ауданымен тең немесе одан кем емес бір бөлмелі пәтерлер ретінде беріледі; келісім бойынша коммерциялық орындарға айырбастау мүмкіндігі бар.

36–37. Сапа және жағдай:

- Құрылыс нормаларына сәйкес, нормативтік актілермен бекітілген талаптар орындалады, жөндеумен беріледі;
- Тұрғындардың жайлылығы, мүгедектер, балалар, қарттар және ауыр созылмалы аурулары бар топтар ескеріледі;
- Апатты үйлерден көшкен тұрғындар жаңа үйлерде пәтер санын көбейтуі мүмкін, айырманы өтеп.

38–39. Инфрақұрылым:

Жаңа үйлерге коммуналдық, транспорттық, әлеуметтік инфрақұрылым қамтамасыз етіледі; абаттандыру, жолдар, тротуарлар, көлік және жасыл аймақтар салынады.

40. Уақытша тұрғын үй:

Құрылыс кезеңінде инвестордан уақытша пәтер немесе ай сайынғы өтемақы беріледі.

41–43. Пәтер алмасу:

- Уәкілетті ұйым өз пәтерлерін реновация объектілеріндегі пәтерлермен алмастыра алады;
- Егер тең ауданды пәтер болмаса, үлкенірек пәтер ұсынылады, айырма өтеледі;
- Бөліну Уәкілетті ұйымның балансындағы пәтерлер тізіміне сәйкес жүргізіледі.

6-бөлім. Реновация аясында Бірыңғай оператор кепілдігімен тұрғын үйдің үлестік қатысумен құрылысын ұйымдастыру

44. Реновация аумақтарындағы құрылыс жұмыстары, ЖАО бекіткен, апатты үйлерді бұзу алаңдарын қоса алғанда, Бірыңғай оператор кепілдігін алған құрылысшылар арқылы жүзеге асырылады.

45. Инвестициялық тартымдылықты арттыру мақсатында ЖАО реновация аумақтарын магистральдық инженерлік желілермен (жылумен, электрмен, сумен қамтамасыз ету, тұрмыстық және жаңбыр канализациясы), автомобиль жолдары мен кіреберістермен қамтамасыз етеді.

46. Бірыңғай оператор кепілдігін пайдалана отырып, реновация аясында тұрғын үйдің үлестік қатысумен құрылысында қатысу үшін құрылысшы тұрғын үйдің үлестік қатысумен құрылыс заңнамасы талаптарын орындауға міндетті.

47. Бірыңғай оператор кепілдігін пайдалана отырып, реновация аясында үлестік қатысумен құрылысқа қатысу үшін құрылысшы Уәкілетті ұйым құруға немесе басқа заңды тұлғаның 100% акциясын (уставтық капитал үлесін) сатып алуға міндетті. Бұл бір көппәтерлі тұрғын үй жобасын іске асыру үшін қажет.

- Көппәтерлі тұрғын үй жобасы бір жер учаскесінде бірнеше құрылыс объектілерін қамтуы мүмкін.

- Жобада қарастырылған жағдайда, құрылыс бірнеше жер учаскесінде де жүргізілуі мүмкін.

48. Құрылысшы Уәкілетті ұйымды немесе өзге заңды тұлғаны тарта алады, онда ол жалғыз құрылтайшы (қатысушы) болып табылады, бұрын көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке үйлер кешенін салу, пайдалануға беру және қабылдау міндеттерін орындаған. Уәкілетті ұйым Бірыңғай оператор кепілдігін алу арқылы реновация аясында тұрғын үй үлестік қатысу үшін міндетті түрде болуы тиіс:

1. Құрылысшы, Уәкілетті ұйым және реновация объектісінің барлық иелері арасында кепілдікті қамтамасыз ету туралы келісімшарт;

2. 2016 жылғы 7 сәуірдегі №486-V ЗРК "Тұрғын үй құрылысында үлестік қатысу туралы" заңның 20-бабына сәйкес бөлінетін қаражат, реновация объектісінің иелеріне берілетін тұрғын үй құнының кемінде 30%-ы және уақытша тұрғын үй немесе өтемақы үшін қаражат;

3. Құжаттарды қарау комиссиясы және кепілдік жарна төлеуге арналған қаражат.

49. Реновация аясындағы үлестік қатысу құрылысқа қатысу үшін реновация объектісі көппәтерлі тұрғын үй мен жер учаскесінен тұруы керек. Объект үшінші тұлғалардың құқықтары мен талаптарынан бос болуы тиіс.

50. Реновация кепілдігін беру туралы келісім үлестік қатысу құрылысқа қатысу үшін қаражат тартуға негіз болып табылады және ЖАО рұқсатын қажет етпейді. Кепілдік мерзімінде Бірыңғай оператор басқа құрылысшылармен келісімшарт жасай алмайды.

- Құрылысшы және Уәкілетті ұйым үлестік қатысу құрылыс ұйымдастыруға өтінім береді;

- Үлестік қатысу құрылыс келісімдері электрондық түрде жасалып, электрондық цифрлық қолтаңба арқылы расталады.

- Келісімге келесі талаптар қойылады:

1. Бөлмелер саны бойынша тең құнды өтемақы — бөлінген пәтердің ауданы реновация объектісінен берілетін тұрғын үйден кем болмауы тиіс;

2. Тең құнды ақша өтемақы.

51. Үлестік қатысу құрылысқа бөлінетін пәтер құрылыс, санитарлық-эпидемиологиялық, экологиялық, өрт қауіпсіздігі және басқа міндетті нормаларға сай болуы тиіс.

52. Келісім бойынша Уәкілетті ұйым реновация объектісінің иелеріне уақытша тұрғын үйді немесе өтемақыны қамтамасыз етеді.

53. Реновация объектісінің иесі бөлшекті қабылдап, келісімшартқа 30 күн ішінде қол қоюы тиіс.

54. Кепілдік жағдайында Уәкілетті ұйым реновация объектісінің иелеріне уақытша тұрғын үйді және/немесе өтемақыны заңнама бойынша қамтамасыз етеді.

7-бөлім. Бағдарлама аясында жергілікті бюджет есебінен тұрғын үйді сатып алу немесе салу

55. Қалалық және аудандық тұрғын үй коммуналдық шаруашылық және тұрғын үй инспекциясы бөлімдері немесе құрылыс бөлімдері (бұдан әрі – Бөлім) реновацияға жататын апатты үйлердің иелеріне пәтерлерді сатып алу немесе үйлер салуды жүзеге асырады.

56. Егер апатты үйлердің орнына босап қалған жер учаскелері көппәтерлі үйлерді салуға сәйкес келмесе, ЖАО:

1. Жер учаскесін пайдалану жөніндегі іс-шараны бастау;
2. Жер учаскесін игеру үшін құрылысшыны инвестициялық келісіммен тарту;
3. Құрылысшының коммуналдық меншікке пәтерлер беру міндетін қарастыру;
4. Апатты үйді бұзып, жер учаскесін коммуналдық меншікке беру.

57. Бюджет есебінен бағдарлама бойынша пәтерлер апатты үйлердегі бірден-бір тұрғындарға беріледі. Бірінші тұрғын үй еместігі үшін өтемақы төленеді.

- Егер Администратор балансында бөлмелер санына сәйкес пәтер болмаса, үлкенірек пәтер ұсынылуы мүмкін.

58. ЖАО пәтер иелерімен: ақпараттандыру, жиналыс өткізу, көшіріп орналастыру, қабаттық және пәтерлік бөлуді ұйымдастыру жұмыстарын жүргізеді.

- Пәтерлерді бөлу Бағдарламаның Администратор балансындағы тізімге сәйкес жүзеге асырылады.

59. Апатты үйлердегі пәтерлерді реновация бағдарламасына беру тәртібі жергілікті атқарушы органның комиссиясы арқылы, техникалық қорытынды мерзімдеріне сәйкес жүзеге асырылады.