

Ұлытау облысының 2026 - 2029 жылдарға арналған тұрғынжайды реновациялау бағдарламасын бекіту туралы

Ұлытау облыстық мәслихатының 2026 жылғы 21 тамыздағы № 37/337 шешімі

Қазақстан Республикасының Құрылыс кодексінің 25-бабы 1-тармағының 6) тармақшасына, "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 6-бабы 2-тармағының 2-16) тармақшасына, Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі № 736 "Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2023–2029 жылдарға арналған тұжырымдамасын бекіту туралы" қаулысына сәйкес Ұлытау облыстық мәслихаты ШЕШІМ ҚАБЫЛДАДЫ:

1. Осы шешімнің қосымшасына сәйкес Ұлытау облысының 2026–2029 жылдарға арналған тұрғынжайды реновациялау бағдарламасы бекітілсін.

2. Осы шешімнің орындалуын бақылау Ұлытау облыстық мәслихатының тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық, құрылыс, қала құрылысы, қоршаған ортаны қорғау және табиғи ресурстарды пайдалану мәселелері жөніндегі тұрақты комиссиясына жүктелсін.

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

Ұлытау облыстық мәслихатының төрағасы

Б. Шыңғысов

Бекітілген

Ұлытау облыстық мәслихаты
сессиясының шешімімен
2026 жылғы "21" тамыздағы
№ 37/337

Ұлытау облысының 2026–2029 жылдарға арналған тұрғынжайды реновациялау бағдарламасы

1. Бағдарламаның паспорты

2. Кіріспе

3. Ағымдағы жағдайды талдау

4. Бағдарламаның мақсаты, міндеттері және оны іске асыру нәтижелерінің көрсеткіштері

5. Бағдарламаны іске асыру жөніндегі іс-шаралар жоспары

1-бөлім. Бағдарламаның паспорты

Бағдарлама атауы	Ұлытау облысының 2026–2029 жылдарға арналған тұрғынжайды реновациялау бағдарламасы.
------------------	---

Бағдарламаны әзірлеу негізі	Қазақстан Республикасының Құрылыс кодексі 30-бабының 1-тармағының 30) тармақшасы. "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Қазақстан Республикасы Заңы 27-бабының 1-тармағының 51) тармақшасы.
Бағдарламаны әзірлеуге жауапты мемлекеттік орган	Жергілікті атқарушы орган – Ұлытау облысының әкімдігі (бұдан әрі – ЖАО).
Бағдарламаның мақсаты	Облыс тұрғындарына жайлы әрі қауіпсіз тұрмыс жағдайларын қамтамасыз ету, тұрғын аумақтарды және қоғамдық кеңістіктерді дамыту арқылы қалалар мен аудандардың құрылымдық бөлігін жүйелі түрде қайта жаңарту және ерекше колорит беру болып табылады.
Қаржыландыру көздері	Жергілікті бюджет қаражаты және (немесе) Қазақстан Республикасының заңнамасында тыйым салынбаған өзге де көздер.
Іске асыру мерзімдері	2026–2029 жылдар.

2-бөлім. Кіріспе

Қала халқының тұрақты өсуі, жедел урбандалу және Ұлытау облысындағы тұрғынжайлардың едәуір бөлігінің тозуы жағдайында құрылыс салынған аумақтарды кешенді жаңарту қажеттілігі туындайды. Кеңестік кезеңде салынған көппәтерлі тұрғын үйлердің едәуір бөлігі қауіпсіздік, энергия тиімділігі және тұру жайлылығының қазіргі заманғы талаптарына сәйкес келмейді, бұл тұрғынжайды реновациялау бағдарламасын енгізудің өзектілігін айқындайды.

Бағдарламаны іске асыру ескірген және авариялық тұрғынжайларды сүруді, жаңа тұрғын үйлер салуды, инженерлік желілерді жаңғыртуды, сондай-ақ әлеуметтік және экологиялық талаптарды ескере отырып жайлы ортаны қалыптастыруды қамтиды.

Бағдарлама Қазақстан Республикасы Конституциясының талаптарын, әлеуметтік әділеттілік, меншік иелері мен тұрғындардың құқықтары мен заңды мүдделерін қорғау, рәсімдердің ашықтығы және көшірудің еріктілігі қағидаттарын сақтай отырып іске асырылады.

Реновация процестерін мемлекет жергілікті атқарушы органдардың, жеке инвесторлардың және халықтың қатысуымен реттейді.

Бағдарламада мынадай негізгі ұғымдар қолданылады:

1) апаттық көппәтерлі тұрғын үй – негізгі тіреуіш конструкциялары (іргетастары, бағаналары, тіреуіш қабырғалары, арқалықтары, жабындылары) тіреуіш қабілетін жоғалтқан және одан әрі пайдалану тұрғындардың (тұрушылардың) 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) Бағдарламаның әкімшісі – "Ұлытау облысының құрылыс, сәулет және қала құрылысы басқармасы" мемлекеттік мекемесі;

3) бірыңғай операторы – жарғылық капиталына мемлекет тікелей немесе жанама қатысатын, мақсаты Қазақстан Республикасының халқына тұрғын үйдің қолжетімді болуын қамтамасыз ету саласындағы мемлекеттік саясатты ипотекалық кредиттеу және жалға берілетін тұрғын үйді беру, үлестік тұрғын үй құрылысын дамыту тетіктері арқылы іске асыруға қатысу, сондай-ақ құрылыс саласы үшін қаржы ресурстарының қолжетімді болуын қамтамасыз ету болып табылатын ипотекалық ұйым;

4) ғимараттар мен құрылыстарды бұзу – ғимараттар мен құрылыстарды немесе олардың элементтерінің бөлшектеу немесе жою арқылы толық немесе ішінара алып тастау;

5) дизайн-код – елді мекендердің стилистикалық бірыңғай сәулеттік келбетін, жайлы және қауіпсіз қалалық ортаны қалыптастыруға бағытталған, оның ішінде абаттандыру элементтерін, ақпараттық конструкцияларды (маңдайшаларды, қалалық навигацияны), жарнама конструкцияларын, стационарлық емес объектілерді орналастыруға, көгалдандыруға, жарықтандыруға, қасбеттерге, қоршауларға қатысты талаптар;

6) инвестор – Бағдарлама аясында инвестиция салатын жеке немесе заңды тұлға;

7) кондоминиум объектісі – дара (бөлек) меншіктегі пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан, орынтұрақ орындарынан, қоймалардан және дара (бөлек) меншікте болмайтын және пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелеріне көппәтерлі тұрғын үй тұрған біртұтас бөлінбейтін жер учаскесін және (немесе) үй жанындағы жер учаскесін қоса алғанда, ортақ үлестік меншік құқығымен тиесілі ортақ мүліктен тұратын біртұтас мүліктік кешен;

8) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі – дара (бөлек) меншіктегі пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан, орынтұрақ орындарынан, қоймалардан басқа, кондоминиум объектісінің бөліктері (қасбеттер, кіреберістер, вестибюльдер, холдар, дәліздер, баспалдақ марштары мен баспалдақ алаңдары, лифтілер, шатырлар, кіреберіс жерлердегі қорғауыштар (қалқалар), шатырастылар, техникалық қабаттар, жертөлелер, үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтар, абоненттік пошта жәшіктері, көппәтерлі тұрғын үй тұрған жер учаскесі және (немесе) үй жанындағы жер учаскесі, абаттандыру элементтері және ортақ пайдаланылатын басқа да мүлік);

9) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін ағымдағы жөндеу – мерзімінен бұрын тозуын болғызбау және ақауларын жою мақсатында жүргізілетін, көппәтерлі тұрғын үйдің нормативтік және техникалық құжаттамада белгіленген құрама бөліктері мен инженерлік жабдықтарын ауыстыру немесе қалпына келтіру жөніндегі уақтылы техникалық іс-шаралар мен жұмыстар кешені;

10) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу – көппәтерлі тұрғын үйдің ресурсын қалпына келтіру мақсатында жүргізілетін, көппәтерлі тұрғын үйдің

тозған конструкцияларын, бөлшектерін және инженерлік жабдықтарын жаңа немесе анағұрлым мықты және үнемді, жөнделетін объектілердің пайдалану көрсеткіштерін жақсартатын түрлеріне ауыстыру жөніндегі іс-шаралар мен жұмыстар кешені;

11) көппәтерлі тұрғын үй (бұдан әрі – КТҮ) – ортақ үлестік меншік болып табылатын кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінен және көппәтерлі тұрғын үйге іргелес жатқан жер учаскесіне не кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің өзге де бөліктеріне дербес шығатын жерлері бар екі және одан көп пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан тұратын, біртұтас бөлінбейтін жер учаскесінде біртұтас іргетасы бар жеке тұрған ғимарат;

12) КТҮ пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің жиналысы (бұдан әрі – жиналыс) – кондоминиум объектісін басқаруға байланысты шешімдерді ұжымдық талқылауды және (немесе) қабылдауды қамтамасыз ететін кондоминиум объектісін басқарудың жоғары органы;

13) мамандандырылған уәкілетті ұйымы – қайтарылатын қаражатты пайдалана отырып, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу тәртібін іске асыруға жауапты ЖАО қаулысымен анықталған заңды тұлға;

14) реновациялау – аумақты әлеуметтік, инженерлік және көліктік инфрақұрылымдармен, абаттандырумен қамтамасыз ете отырып, құрылыс объектілерін елді мекендердің сапалы жайлы ортасын қалыптастыру мақсатында пайдалану жағдайларын жақсартуға, сондай-ақ құрылыс объектілерін реконструкциялау (күрделі жөндеу), реставрациялау немесе ескірген және (немесе) авариялық құрылыс объектілерін сүре отырып, жаңа құрылыс объектілерін салу арқылы елді мекеннің сәулеттік келбетіне сәйкес келтіруге бағытталған құрылыс объектілерін, оның ішінде ескірген және (немесе) авариялық объектілерді жаңарту жөніндегі шаралар кешені;

15) реновациялау жобасы – реновация жүргізілетін жер учаскесінде жергілікті немесе кешенді құрылыс түріндегі жоба;

16) тұрғынжай – тұрақты тұруға арналған және соған пайдаланылатын, белгіленген құрылыс, санитариялық, экологиялық, өртке қарсы және басқа да міндетті нормалар мен қағидаларға сай келетін жеке тұрғын үй бірлігі (дара тұрғын үй, пәтер, жатақханадағы бөлме, модульдік (мобильді) тұрғын үй);

17) тұрғын емес үй-жай – кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін қоспағанда, көппәтерлі тұрғын үйдегі құрылыс, санитариялық, экологиялық, өртке қарсы және басқа да міндетті нормалар мен қағидаларға сәйкес келетін, жоба сатысында көзделген, егер Қазақстан Республикасының заңнамасында өзгеше көзделмесе, шекаралары қабырғалардың, еденнің және төбенің (қабатаралық жабындылардың) ішкі беттері болып табылатын, тұрақты тұрудан өзге мақсаттарда (кеңсе, дүкен, кафе, қонақүй, хостел және халыққа қызмет көрсету саласының басқа да объектілері) пайдаланылатын және дара (бөлек) меншіктегі жеке ішкі кеңістік;

18) тұрғын үйдің табиғи тозуы – табиғи, климаттық және өзге де факторлар әсерінің нәтижесінде бастапқы техникалық-пайдаланушылық қасиеттерін (төзімділігін, орнықтылығын, беріктігін және басқаларды) жоғалту;

19) уәкілетті ұйымы – Бағдарлама іске асыруға жауапты ЖАО қаулысымен жауапты анықталған заңды тұлға;

20) уәкілетті компания – дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестерінің) жүз пайызы тікелей не жанама түрде мемлекетке тиесілі, мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламалары шеңберінде астанада, республикалық маңызы бар қалаларда не өзге әкімшілік-аумақтық бірліктерде тұрғын үй құрылысының проблемалық объектілерін аяқтауды қамтамасыз ету жөніндегі қызметті жүзеге асыратын заңды тұлға;

21) үйлердегі үй-жайларды (жекелеген бөліктерін) реконструкциялау (қайта жоспарлау, қайта жабдықтау) – жүктемені көтергіш және қоршаушы конструкциялар, инженерлік жүйелер мен жабдықтар өзгермейтін және бөлмелердің функционалдық тағайындауы өзгермейтін құрылыс қызметі.

Осылайша, Ұлытау облысында тұрғын үйді жаңарту бағдарламасын енгізу құрылысты жаңартуға, аумақтардың инвестициялық тартымдылығын арттыруға және ұзақ мерзімді перспективада халық үшін қолайлы өмір сүру жағдайларын жасауға бағытталған тұрғын үй саясатының стратегиялық маңызды бағыты болып табылады.

Ұлытау облысының тұрғын үйін жаңарту бағдарламасы (бұдан әрі – Бағдарлама) "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 27-бабы 1-тармағының 51) тармақшасына сәйкес әзірленді.

2.1. Бағдарлама Ұлытау облысының қалалары мен аудандарындағы кварталдарды ескірген және авариялық тұрғынжайларды сүру, жаңа тұрғын үйлер салу және азаматтарды Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен көшіру арқылы кешенді реконструкциялауды көздейді.

2.2. Бағдарламаны іске асыру мерзімі – 2026–2029 жылдар, оның нәтижесінде облыстағы авариялық (ескірген) тұрғын үй қорының санын қысқарту жоспарланып отыр.

2.3. Реновацияға жататын объектілердің тізбесін, мерзімдері мен кезектілігін облыстың ЖАО өз құзыреті шегінде қаланың/ауданның тиісті ЖАО, Әкімшінің және Уәкілетті ұйымның ұсыныстарын ескере отырып айқындайды.

2.4. Бағдарламаны іске асыру және қаржыландыру үшін облыстың ЖАО өз құзыреті шегінде Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес Бағдарлама әкімшісін және Уәкілетті ұйымды айқындайды.

3-бөлім. Ағымдағы жағдайды талдау

Облыс аумағында барлығы 1469 көппәтерлі тұрғын үй бар, оның 57-сі авариялық, 449-ы ескірген деп танылған.

№	Қаланың/ауданның атауы	Көппәтерлі тұрғын үйлер саны	Авариялық	Ескірген
1	Жезқазған қ.	667	23	226
2	Сәтбаев қ.	632	28	223
3	Қаражал қ.	65	5	0
4	Ұлытау ауданы	1	1	0
5	Жаңаарқа ауданы	104	0	0
	БАРЛЫҒЫ	1469	57	449

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі № 736 қаулысымен бекітілген Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2023–2029 жылдарға арналған тұжырымдамасында тиісті деңгейдегі жергілікті атқарушы органдардың тұрғынжайлардың "ескірген кварталдарын" жаңарту бағдарламаларын қабылдау жөніндегі өкілеттіктері бекітілген. Сондай-ақ инвестициялық ахуалды, жергілікті бюджеттер мен өңірлердің мүмкіндіктерін ескере отырып, оларды іске асыру тетіктері мен критерийлері, сондай-ақ көппәтерлі тұрғын үйлердегі тұрғынжай меншік иелеріне өтемақы төлеу тәртібі мен шарттары айқындалған.

Ұлытау облысының әкімдігі авариялық және ескірген тұрғынжай меншік иелерін 2026–2029 жылдары жаңа тұрғынжаймен қамтамасыз ету жөніндегі жол картасын бекітті.

2026–2029 жылдарға арналған бекітілген ұйымдастырушылық іс-шаралар жоспарына (жол картасына) сәйкес сүруға жататын авариялық көппәтерлі тұрғын үйлердің саны жылдар бойынша мынадай болып жоспарланған (№ 1 қосымша):

2026 жыл – Жезқазған қ. – 2 үй, Сәтбаев қ. – 3 үй;

2027 жыл – Жезқазған қ. – 9 үй, Сәтбаев қ. – 3 үй;

2028 жыл – Жезқазған қ. – 6 үй, Сәтбаев қ. – 3 үй;

2029 жыл – Жезқазған қ. – 6 үй, Сәтбаев қ. – 3 үй.

4-бөлім. Бағдарламаны қаржыландыру тетігі мен іске асыру өлшемдері

Жөндеуге жататын объектілердің тізбесін егжей-тегжейлі жоспарлау жоспары шеңберінде ЖАО белгілейді.

ЖАО Бағдарламаны іске асыру жөніндегі уәкілетті ұйымды айқындайды және қаржыландыруды жүзеге асырады.

Бағдарлама аясында мынадай бағыттар іске асырылатын болады:

1) ғимараттар мен құрылыстардың сенімділігі мен орнықтылығына техникалық зерттеу жүргізу арқылы апатты (тозған) тұрғын үйлерді дамытудың басым бағыттарын, кезеңдерін және оларды бұзу тәртібін айқындау;

2) апатты тұрғын үйлерді бұзу мәселесін шешу және қаланың қалыптасқан бөлігінде тұратын азаматтарды қоныстандыру арқылы олардың тұрғын үй жағдайларын жақсарту.

3) реновация аумақтарын игеру үшін жеке құрылыс салушыларды тарту;

4) тұрғын үйлерді жаңғырту.

Осы мақсаттарға қол жеткізу үшін қалалық аумақтарды кешенді дамыту қағидаттары мен стандарттары, елорданың сәулеттік келбетін қалыптастыру, реновация аудандарын кешенді түрде салу және "жаяу қолжетімділік" қағидаты бойынша қоғамдық кеңістіктердің (саябақтар, гүлзарлар, жағалау аймақтары, әлеуметтік-мәдени объектілер және халыққа арналған басқа да демалыс орындары), көлік және жол инфрақұрылымының дамуын қамтамасыз ету қарастырылады.

Бағдарламаны іске асыру ЖАО әзірлейтін қала аумағын реновация жобалары бойынша жүзеге асырылады, бұл жобаларда Бас жоспар мен егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларына сәйкес реновация аудандарының шекаралары нақтыланады, тұрғын үй, әлеуметтік-мәдени, коммерциялық және басқа да объектілерді орналастыру бойынша жоба ұсыныстары дайындалады. Осы қала құрылысы жобалары ЖАО интернет-ресурсында орналастырылады.

Реновация жобалары аясында тұрғын аудандарды кешенді жаңарту және қайта жаңғырту жүргізіледі, оның ішінде мыналарды қамтиды: тозығы жеткен және апатты тұрғын үйлерді бұзу; жеке тұрғын үйлерді бұзу; саяжай құрылыстарын бұзу; гараж кооперативтерін бұзу; сондай-ақ инженерлік желілерді жаңарту: газдандыру; сумен жабдықтау; жылумен жабдықтау; кәріз жүйесі.

Реновация аудандарын кешенді игеру жеке құрылыс компаниялары мен уәкілетті ұйым арқылы жүзеге асырылады.

Қалалар және аудандарда апатты тұрғын үйлерді бұзу бойынша уәкілетті ұйым тарапынан ЖАО бөлген жер учаскелерінде тұрғын үй жобалау және салу ұйымдастырылады, салынған тұрғын үйдің бір бөлігі коммуналдық меншікке беріледі, сондай-ақ ЖАО апатты тұрғын үй иелерін көшіру үшін тұрғын үй нарығынан баспана сатып алынады.

Апатты тұрғын үйлерді бұзу және қолжетімді тұрғын үй салуды ұйымдастыру жұмыстары мынадай тетігі бойынша іске асырылады:

1) қалалар мен аудандарды қайта құру кезеңдерін айқындау;

2) реновация аудандарында тұратын тұрғындардың меншік құқықтарының болуын талдау;

3) Қазақстан Республикасының заңнамасына белгіленген тәртіпте апатты деп танылған үйлердің меншік иелерімен келісімге келу. Тұрғын үйді жаңарту бағдарламасы шеңберінде барлық меншік иелерінің келісімі болған жағдайда ғана жаңарту объектілерін бұзуға жол беріледі.

4) жаңа тұрғын үйлер мен инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды жобалау және салу;

5) бұзылатын объектілердің меншік иелерін тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін пайдалануға берілген алаңдардың үлесін уәкілетті ұйымның беруі немесе Қазақстан Республикасының мемлекеттік сатып алу туралы заңнамасына сәйкес ЖАО нарықтан баспана сатып алу;

6) бұзылатын үйлердегі тұрғындарды көшіру;

7) апатты тұрғын үйлерді бұзу;

8) жаңадан салынған үйлердегі тұрғын және тұрғын емес жайлардың бір бөлігін еркін нарықта сату арқылы түскен қаражатты жаңа объектілердің құрылысын қайта инвестициялау.

Апатты тұрғын үйлерді бұзу және азаматтарды көшіру тетігін іске асыру аясында ЖАО мынадай іс-шараларды жүзеге асырады:

1) тұрғын үйлердің тозу дәрежесін анықтап, апатты деп тану үшін негіздерді белгілеу мақсатында арнайы ұйымдарды тарта отырып техникалық тексеру жүргізеді;

2) қажет болған жағдайда реновация аудандарында тұрғын үй кешендерін жобалау және салу үшін жер учаскелерін бөледі;

3) уәкілетті ұйым салған тұрғын үйлерді пайдалануға беру кезінде инженерлік желілердің құрылысын және аумақты абаттандыру жұмыстарын қамтамасыз етеді;

4) апатты үйлердің тұрғындарын келесі қағидаттарды сақтай отырып, жаңа пәтерлерге көшіруді қамтамасыз етеді сондай-ақ, бұзылатын тұрғын үйдің көлемінен асып кету артық деп саналмайды

тұрғынжайды реновациялау бағдарламасына енген көппәтерлі тұрғын үйлердегі тұрғынжайдың меншік иелеріне тұрып жатқан адамдар санына қарамастан, техникалық паспорттарға сәйкес "бөлме үшін бөлме" қағидаты бойынша қолданыстағы пәтерлердің орнына жаңа пәтерлер меншікке беріледі сондай-ақ, бұзылған тұрғын үйдің көлемінен асып кету артық деп саналмайды.

Бұл ретте жаңа тұрғын үйдегі тұрғын бөлмелер саны қолданыстағы тұрғын бөлмелердің санынан кем болмауға тиіс;

жеке тұрғын үйлердің немесе тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне олардың құны өтеледі не тараптардың келісімі бойынша тең дәрежелі тұрғын немесе тұрғын емес үй-жайлар беріледі.

Уәкілетті ұйым тұрғын үйлерді реновациялау жобаларын іске асыру шеңберінде жобаға қайта инвестициялау немесе тозығы жеткен тұрғын үйді жөндеу мақсатында нарықта сату үшін коммерциялық үй-жайлары бар шағын габаритті тұрғын үйді де, жайлылық I-IV сыныпты тұрғын үйді де, тұрақ салуды да көздей алады.

Тұрғын үйдің жалпы ауданының құрылыс құны тұрғын үйлерге арналған жобалау-сметалық құжаттама (бұдан әрі – ЖСҚ) бойынша кешенді ведомствоаралық сараптаманың оң қорытындысына негізделе отырып айқындалады.

1 шаршы метр тұрғын үйдің өткізу құны салынатын тұрғын үйдің жайлылық деңгейіне және іске асыру сәтіндегі жылжымайтын мүлік нарығының ахуалына қарай белгіленеді, бірақ құрылыс өзіндік құнынан төмен болмауы тиіс.

ЖАО Реновация бағдарламасына сәйкес бұзылған объектілердің орнында тұрғын үй құрылысын ұйымдастырады. Бұл ретте бұзу жұмыстары Қазақстан Республикасының заңнамасында тыйым салынбаған жергілікті бюджет қаражаты және (немесе) өзге де көздер есебінен жүзеге асырылады.

Тұрғын үйлерді реновациялау жобаларын қаржыландыру жеке инвестициялар тарту, мемлекеттік-жекеменшік әріптестік (бұдан әрі – МЖӘ) тетігі арқылы, қаржы институттарынан қарыздар тарту, квазимемлекеттік сектор субъектілерінің қаражаттары, мемлекеттік бағалы қағаздар (бұдан әрі – МБҚ), жергілікті бюджет қаражаты, жобаны іске асыру шеңберінде тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды сатудан түскен кірістер жүзеге асырылады.

ЖАО Қазақстан Республикасы Ұлттық қоры (бұдан әрі – ҚР ҰҚ) Басқару кеңесінің хаттамаларының шарттарына сәйкес сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы уәкілетті органдармен, мемлекеттік жоспарлау және бюджетті орындау саласындағы уәкілетті органдармен келісу арқылы нарықтық жағдайларда тұрғын үй құрылысына қаржы тартуға МБҚ шығару көлемін болжайды.

ЖАО шығарған МБҚ Қазақстан Республикасы Ұлттық қорының басқару жөніндегі кеңестің шешімдеріне сәйкес бірыңғай оператор, тартылған нарықтық қаражаттармен араластыру құқығымен сатып алады.

Тұрғын үй қорын жаңғырту аясында кондоминиум объектілерінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу, сыртқы қабырғалар мен шатырларды реконструкциялау ағымдағы немесе күрделі жөндеу, бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған жұмыстар жүргізіледі.

Мамандандырылған уәкілетті ұйым паспортизациядан өткен және күрделі жөндеуге жататын әрбір КТҰ бойынша деректер реестрін қалыптастырады.

Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымының энергия тиімділігін арттыру аясында кондоминиум объектілерінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу: шатыр, кіреберіс, жертөле, қасбет, лифт жабдықтарын жөндеу (ауыстыру) (болған жағдайда), жылу тұтынуды автоматты реттеу жүйесін орнату, жалпыүйлік жылу энергиясын есептеу құрылғылары, жалпыүйлік инженерлік желілер мен өрт қауіпсіздігі жүйелері жұмыстары жалғасады.

Мамандандырылған уәкілетті ұйым өз құзыреті шегінде кондоминиум объектілерінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге тұрғындар төлеген қаражат сомаларын басқа кондоминиум объектілерін жөндеуге пайдаланады.

КТҰ күрделі жөндеу жүргізудің негізгі факторы – үй-жайлардың пәтерлердің меншік иелерінің келісімі болуы.

КТҮ тізбесін қалыптастыру үшін ЖАО арнайы уәкілетті ұйыммен бірлесіп пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жиналыстарын өткізуді бастамашылық етеді.

КТҮ пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуден өткізуге, лифтілерді жөндеу (ауыстыру) жұмыстарына қатысу туралы шешімді меншік иелерінің жиналысында мына мәселелер бойынша қабылдайды:

1) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу, лифтіні жөндеу (ауыстыру) жұмыстарына қатысу;

2) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің лифтілерді жөндеу (ауыстыру) жұмыстарына арналған шығындар сомасын бекіту, бұл сома әрбір пәтер мен тұрғын емес үй-жай үшін, олардың пайдалы алаңының барлық пәтерлер мен үй-жайлардың жалпы пайдалы алаңына қатынасы негізінде есептеледі;

3) пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар иелерінің қаражатты қайтару мерзімі – жеті жылдан он бес жылға дейін.

Пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері келісім берген жағдайда, ЖАО тиісті объектіні күрделі жөндеуді талап ететін КТҮ тізіміне қосады, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін техникалық тексеру және энергия аудитін ұйымдастыруды қамтамасыз етеді.

Тұрғын үй қатынастары саласындағы ЖАО өз кезегінде кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге арналған ЖСҚ әзірлейтін жобалау ұйымын анықтау бойынша конкурс өткізеді.

Өз кезегінде тұрғын үй қатынастары саласындағы ЖАО кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жұмыстарын жүргізуге ЖСҚ әзірлеу жөніндегі жобалау ұйымын айқындау бойынша конкурс өткізеді.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу "Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы" Қазақстан Республикасының Заңымен бекітілген сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес жүзеге асырылады.

Қалалар мен аудандарға бірыңғай сәулеттік көрініс беруді қамтамасыз ету сыртқы қабырғаларды, көппәтерлі тұрғын үйлердің шатырын қайта жаңарту, ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және өткізу қағидаларында белгіленген тәртіппен жүзеге асырылады.

Реновациялау аудандарын кешенді игеру, оның ішінде апатты үйлерді бұзу жұмыстары жеке құрылыс салушылардың қатысуымен жүзеге асырылады.

Инвестициялық тартымдылықты арттыру мақсатында, ЖАО реновациялау аудандарын магистральдық инженерлік инфрақұрылыммен (жылу-, электр-, сумен

жабдықтау, шаруашылық тұрмыстық және нөсерлі кәріз жүйелері), жолдармен және кіреберіс жолдармен қамтамасыз етеді.

Реновация аудандары шегінде коммерциялық және тұрғын үй объектілерін салу үшін аумақты босату жеке құрылыс салушылармен жылжымайтын мүлік объектілерін меншігінде ұстайтын жеке және заңды тұлғалармен келісім негізінде оларды сатып алу жолымен өз бетінше жүзеге асырылады.

Бағдарламаны іске асыру үшін құрылыс салушыларды ынталандыру мақсатында бірыңғай оператор тарапынан мынадай шаралар қамтамасыз етіледі:

1) құрылыс салушы алған несиелер бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін субсидиялау механизмі, бұл ретте несие қаражаты есебінен салынатын тұрғын үйдің кемінде 50%-ы әлеуметтік мақсаттағы тұрғын үй ретінде іске асырылуға тиіс, нормативті уәкілетті орган бекітеді;

2) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы Қазақстан Республикасының заңнамасы шегінде құрылыс салушыларға үлестік құрылысты аяқтауға кепілдіктер беру;

3) жеке құрылыс салушылармен бірлескен инвестициялық жобаларды жобалық қаржыландыру ақылы, мерзімді және қайтарымды негізде, капиталдың ішкі және халықаралық нарықтарынан нарықтық шарттармен қаражат тарту арқылы қаржыландыру, құрылыс пен өткізу бойынша тиісті баға параметрлерін қамтамасыз ете отырып, табыстылық пен қаражаттың қайтарылуын ескеру.

Аумақтарды кешенді игеру шеңберінде тұрғын үй құрылысын қаржыландыру мақсатында МЖӘ қағидаттары негізінде жеке құрылыс салушылармен серіктестік мәселелері пысықталады. Жобаларды іске асыру тәртібі мен шарттары бірыңғай оператор тарапынан жобалардың табыстылығына және қаражаттың қайтарылуына қарай айқындалады.

Бағдарлама аясында құрылыс салушылар алған несиелер бойынша сыйақы мөлшерлемесін субсидиялау "Тұрғын үй құрылысы мақсаттары үшін жеке кәсіпкерлік субъектілеріне екінші деңгейдегі банктер беретін кредиттер бойынша сыйақы мөлшерлемелерін субсидиялау қағидаларын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2017 жылғы 31 қаңтардағы № 35 бұйрығына сәйкес жүзеге асырылады.

5-бөлім. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу тетіктерін пайдаланумен реновация жобаларын жүзеге асыру

Тозығы жеткен және апатты жағдайдағы тұрғын үйлерді жөндеу жобалары "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес бірыңғай оператордың кепілдігін пайдалана отырып, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу тетіктерін пайдалана отырып жүзеге асырылуы мүмкін.

Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру бойынша қызметті жүзеге асыру үшін көппәтерлі тұрғын үйдің құрылыс салушысы мынадай:

1) республикалық маңызы бар қалалардағы, астанадағы құрылыста жалпы алаңы кемінде он мың шаршы метр және басқа да әкімшілік-аумақтық бірліктердегі құрылыста кемінде бес мың шаршы метр көппәтерлі тұрғын үйлер құрылысының объектілерін өткізу, оның ішінде тапсырыс беруші, мердігер (бас мердігер) ретінде жиынтығында кемінде екі жыл тәжірибесінің болуы;

2) шамасы жиынтық активтердің он пайызынан кем болмайтын, өзінің аудиторлық қорытындымен расталған қаржылық есептілігіне сәйкес соңғы екі қаржы жылында қысқа мерзімді және ұзақ мерзімді міндеттемелерді шегергеннен кейін қалатын активтерінің болуы;

3) қарыз қаражатының және меншікті капиталының арақатынасы арқылы есептелген коэффициент шамасы көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысын салудың оны пайдалануға қабылдағанға дейінгі бүкіл мерзімі ішінде жетіден аспауы талаптарына сай болуға міндетті.

Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру жөніндегі қызметті жүзеге асыру үшін құрылыс салушы уәкілетті компания құрады немесе көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының бір жобасынан көп емес қызметті жүзеге асыру үшін өзге заңды тұлғаның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталдағы қатысу үлестерінің) бір жүз пайызын сатып алады.

Реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін уәкілетті компанияда:

1) құрылыс салушы, уәкілетті компания және реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің барлық меншік иелері қол қойған реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарттың;

2) реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне берілетін тұрғынжай құнына баламалы, бірақ мәлімделген жобалау құнының отыз пайызынан кем болмайтын сомада "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасының Заңның 20-бабына сәйкес жұмсау үшін, сондай-ақ құрылыс мерзімін ұзарту ескеріле отырып, уәкілетті компанияның реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру тәртібімен айқындалған мөлшерде реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй беруге жоспарланатын ақшасының;

3) құжаттарды қарағаны үшін комиссияны, реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт бойынша кепілдік жарнаны төлеуге арналған ақшасының болуы міндетті.

Тұрғынжайды реновациялау бағдарламасына енгізілген көппәтерлі тұрғын үй және (немесе) жер учаскесі бар жеке тұрғын үй бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін реновациялау объектісі болуға тиіс.

Реновациялау объектісі қандай да бір ауыртпалықтардан, құқықтардан және үшінші тұлғалардың талаптарынан еркін болуға тиіс.

Реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы жасалған шарт "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасы Заңы 36-бабының 1-тармағы екінші бөлігінің талаптары ескеріле отырып, үлескерлердің ақшасын тартуға негіз болып табылады және құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның жергілікті атқарушы органнан үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат алуын талап етпейді.

Реновациялау туралы шарт бірыңғай оператор, құрылыс салушы және уәкілетті компания арасында жасалады. Реновациялау туралы шарттың қолданылу мерзімі "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасы Заңы 32-бабы 3-тармағының 10) тармақшасына сәйкес айқындалады және ол аяқталғанға дейін бірыңғай оператор өзге де құрылыс салушылармен және уәкілетті компаниялармен реновациялау туралы шарт жасасуға құқылы емес.

Құрылыс салушы және уәкілетті компания бірыңғай оператордың кепілдігін кейіннен ала отырып, реновациялау туралы шарт жасасу мақсатында реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру бойынша өтінім береді.