

Жетісу облысында тұрғынжайды реновациялау бағдарламасын бекіту туралы

Жетісу облыстық мәслихатының 2026 жылғы 2 шілдедегі № 38-240 шешімі

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

1. Осы шешімнің қосымшасына сәйкес Жетісу облысында тұрғынжайды реновациялау бағдарламасы бекітілсін.

2. Осы шешімнің орындалуын бақылау (келісім бойынша) Жетісу облысы әкімінің жетекшілік ететін орынбасарына жүктелсін.

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

Облыстық мәслихаттың төрағасы

Г.Тойлыбаева

Жетісу облысы мәслихатының
2026 жылғы 02 шілдедегі
№ 38-240 шешіміне қосымша

Жетісу облысында тұрғынжайды реновациялау бағдарламасы

1. Бағдарламаның паспорты

2. Кіріспе

3. Ағымдағы жағдайды талдау

4. Бағдарламаның мақсаттары, міндеттерімен принциптері

5. Бағдарламаны жүзеге асыру механизмдері мен критерийлері

6. Реновация шеңберінде Бірыңғай оператор кепілдігін пайдалана отырып тұрғын үйді үлестік құрылыс тәсілімен ұйымдастыру.

6.1. Тұрғын үй құрылысының Бірыңғай операторының кепілдігін қолдана отырып, реновация жобаларын іске асыру тетігі.

7. Реновация бағдарламасы аясында жергілікті бюджет есебінен тұрғын үйді сатып алу немесе салу.

1-бөлім. Бағдарламаның паспорты

Бағдарламаның атауы	Жетісу облысында тұрғынжайды реновациялау бағдарламасы
	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

Әзірлеуге негіздеме	толықтырулар енгізу туралы" Заңы. "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңы. "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Қазақстан Республикасының Заңы, "Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы" Қазақстан Республикасының Заңы, Қазақстан Республикасының Жер кодексі, Қазақстан Республикасының Бюджет кодексі, Қазақстан Республикасының Экологиялық кодексі, сондай-ақ Қазақстан Республикасының өзге де нормативтік құқықтық актілері.
Бағдарламаның мақсаты	Жетісу облысының тұрғын үй қорын кезең-кезеңімен жаңарту арқылы жайлы, қауіпсіз және тұрақты ортаны қалыптастыру. Бағдарламаның мақсаты Қазақстан Республикасы Құрылыс кодексінің 140-бабының 2-тармағында көзделген реновация мақсаттарына қол жеткізу болып табылады, атап айтқанда: елді мекендердің сапасын және жеке тұлғалардың тұру жағдайларын жақсарту; салынған аумақтардың функционалдық, санитариялық, энергетикалық және сәулеттік тиімділігін арттыру; тарихи-мәдени мұра объектілерін сақтау және бейімдеу.
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	"Жетісу облысының энергетика және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық басқармасы" мемлекеттік мекемесі.

2-бөлім. Кіріспе

Қалалық халық санының тұрақты өсуі, урбанизацияның жеделдеуі және тұрғынжайдың едәуір бөлігінің тозуы жағдайында Жетісу 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, Жетісу 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.

Жетісу облысында тұрғынжайды реновациялау 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. 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) Қазақстан Республикасы Құрылыс кодексінің 1-бабы 54) тармақшасына сәйкес, құрылыс объектісін кейіннен кәдеге жарату – құрылыс объектісінің пайдаланылуы (жұмыс істеуі, қолданылуы) тоқтатылғаннан кейін регенерацияланатын элементтерді (конструкцияларды, материалдарды, жабдықтарды) бір мезгілде қалпына келтіріп және қайтадан пайдаланып, сондай-ақ регенерацияға жатпайтын элементтер мен қалдықтарды қайта өңдей отырып, құрылыс объектісін бөлшектеу және сүру жөніндегі жұмыстар кешені;

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

Жетісу облысының аумағында барлығы 1 715 көппәтерлі тұрғын үй бар, оның ішінде 67-і апатты деп танылған, ал 11-і тозығы жеткен.

№	Аудан, қала атауы	КІПТУ саны	Апатты	Тозығы жеткен
1	Ақсу ауданы	88	12 (146 пәтер)	-
2	Алакөл ауданы	181	-	-
3	Ескелді ауданы	53	-	-
4	Қаратал ауданы	89	-	-
5	Кербұлақ ауданы	52	32 (248 пәтер)	-
6	Көксу ауданы	62	-	-
7	Панфилов ауданы	82	-	-
8	Сарқан ауданы	28	-	-
9	Талдықорған қаласы	877	20 (155 пәтер)	-
10	Текелі қаласы	203	3 (32 пәтер)	11 (132 пәтер)
	Жетісу облысы	1 715	67 (581 пәтер)	11 (132 пәтер)

Жетісу 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.

Жетісу облысының әкімдігі 2029 жылға дейін апатты және тозығы жеткен тұрғын үйлердің меншік иелерін жаңа тұрғын үймен қамтамасыз ету жөніндегі жол картасын бекітті.

2024–2029 жылдарға арналған бұзуға жататын апатты көппәтерлі тұрғын үйлердің саны жылдар бойынша мынадай түрде жоспарланған:

2024 жыл – Текелі қ. – 5 үй (орындалды);

2025 жыл – Текелі қ. – 3 үй (орындалды);

2026 жыл – Талдықорған қ. – 1 үй; Текелі қ. – 1 үй;

2027 жыл – Талдықорған қ. – 2 үй;

2028 жыл – Талдықорған қ. – 2 үй; Ақсу ауданы – 2 үй; Кербұлақ ауданы – 2 үй.

2029 жыл – Талдықорған қ. – 2 үй; Ақсу ауданы – 3 үй; Кербұлақ ауданы – 2 үй.

4-бөлім. Бағдарламаның мақсаттары, міндеттерімен принциптері

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 Талдықорған қаласы мен Жетісу облысының аудандарына жаңа, заманауи көрініс беруіне ықпал етеді.

8. Бағдарламаның міндеттері:

1) Талдықорған, Текелі қалалары мен Жетісу облысының аудандарында апатты (тозығы жеткен) тұрғынжайды 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 жанарту және дамыту;

5) Реновация объектілерінің аумақтарын абаттандыру және көгалдандыру арқылы аудандардың экологиялық деңгейін көтеру;

6) Жұмыс орындарының санын көбейту және салықтық түсімдердің өсуі.

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.

Бағдарламаға сәйкес, реновация деп тарихи қалыптасқан және тартымдылығын жоғалтқан қала бөліктері мен аудан орталықтарын кешенді түрде қайта құрылыс жүргізу, сондай-ақ жергілікті атқарушы органдар бекіткен егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларына сәйкес апаттық тұрғын үйлерді бұзу түсініледі.

Қалалық және аудандық аумақтарды реновациялау бағдарламасы – бұл тұрғын аудандарын кешенді реконструкциялау және жанарту 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

Бағдарламаны іске асыру екі негізгі тетікті пайдалану арқылы жүзеге асырылады:

- 1) инвесторды тарта отырып, реновация жобаларын іске асыру тетігі;
- 2) Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторының кепілдігін қолдана отырып, реновация жобаларын іске асыру тетігі (бұдан әрі – Бірыңғай оператор).

Жергілікті атқарушы орган (ЖАО) таңдалған тетікке қарамастан мыналарды қамтамасыз етеді:

1) бекітілген қала құрылысы құжаттамасына (бас жоспарлар, егжей-тегжейлі жоспарлау жобалары) сәйкес реновация аймақтарын айқындау;

2) реновация аймақтарының шекараларында орналасқан объектілерге түгендеу жүргізу, оның ішінде:

- көппәтерлі тұрғын үйлер;
- жеке тұрғын үйлер;
- тұрғын емес үй-жайлар;
- жер учаскелері;
- инженерлік және көлік инфрақұрылымы;

– жылжымайтын мүліктің өзге де объектілері, абаттандыру элементтері мен инфрақұрылым оларды сәйкестендіруді, техникалық және кадастрлық есепке алуды қамтамасыз ете отырып, сандық және сапалық сипаттамаларын айқындау, құқықтық мәртебесін белгілеу (оның ішінде меншік құқықтары мен өзге де заттық құқықтарды, ауыртпалықтар мен шектеулерді), сондай-ақ олардың құнын және тозу дәрежесін бағалауды жүргізу, реновацияны іске асыру шеңберінде бұзу, реконструкциялау, жаңғырту не сақтап қалу туралы шешімдер қабылдау мақсатында.

Осылайша, ЖАО жүргізілген түгендеу қорытындылары бойынша реновациялауға жататын объектілердің Түгендеу актісін қалыптастырады және бекітеді. Аталған акт реновация аймағының шекараларында орналасқан объектілер туралы толық ақпаратты қамтиды, оның ішінде олардың сәйкестендіру, техникалық және кадастрлық сипаттамалары, құқық иеленушілер туралы мәліметтер, ауыртпалықтар мен шектеулердің болуы, құнын және физикалық тозу дәрежесін бағалау нәтижелері,

сондай-ақ әрбір объект бойынша одан әрі әрекет ету жөніндегі ұсыныстар (бұзу, реконструкциялау, жаңғырту не сақтау). Көрсетілген акт реновация объектілерінің тізбесін қалыптастыру және таңдалған тетікке қарамастан реновация жобаларын кейіннен іске асыру үшін міндетті негіз болып табылады;

3) техникалық сипаттамаларын, тозу дәрежесін, құқықтық мәртебесін және өзге де қажетті мәліметтерді көрсете отырып, реновация объектілерінің тізбесін бекіту;

4) ашықтықты қамтамасыз ету және қатысушыларды тарту мақсатында реновация объектілері туралы ақпаратты ресми интернет-ресурстарда орналастыру;

5) қалыптастырылған ақпаратты ұсыну:

- инвесторды тарту тетігін іске асыру кезінде – әлеуетті инвесторларға;
- бірыңғай оператордың кепілдігін қолдану тетігін іске асыру кезінде – құрылыс салушылар мен уәкілетті компанияларға;

6) жасасу және/немесе ұсыну:

- инвесторды тарту тетігін іске асыру кезінде – келісім;
- бірыңғай оператордың кепілдігін қолдану тетігін іске асыру кезінде – құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның реновация бағдарламасы шеңберінде реновация объектісін іске асыруы туралы Бірыңғай оператордың атына жазбаша хабарлама;

7) қажетті инженерлік инфрақұрылымды жеткізу.

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

Жергілікті атқарушы орган уәкілетті ұйымды айқындайды (бұдан әрі — Уәкілетті ұйым).

Жергілікті атқарушы орган тұрғын үйлерді реновациялауға мамандандырылған уәкілетті ұйымды жергілікті бюджет қаражаты есебінен ұстауды қамтамасыз етеді.

11. 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. Авариялық (тозығы жеткен) жағдайда тұрған жеке тұрғын үйлердің меншік иелері Бағдарламаға енгізу үшін Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы

және құрылыс саласындағы заңнамасында белгіленген тәртіпті сақтай отырып, Әкімшіге жүгінеді.

14. Техникалық тексерулер, тұрғын үйлердің тозу дәрежесін анықтау және апатты деп тану негіздерін белгілеу үшін арнайы ұйымдар тартылады.

15. Көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің жиналысы Қазақстан Республикасы "Тұрғын үй қатынастары туралы" Заңының 42-бабы 3-тармағына сәйкес мына тұлғалардың бастамасы бойынша шақырылады: мүлік иелерінің бірлестігінің төрағасы; кондоминиум объектісін басқарушы субъект; үй кеңесі; тексеру комиссиясы (тексеруші); пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кемінде он пайызы; автотұрақ орындары мен қоймалардың меншік иелерінің кемінде он пайызы; тұрғын үй инспекциясы.

16. Көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналысы оған пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының жартысынан астамы қатысқан жағдайда заңды деп есептеледі.

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

Иелер жазбаша сауалнама арқылы жиналысты ұйымдастыруға бастамашы топ тағайындай алады.

Пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің Бағдарламаға қатысуға және әлеуетті инвестормен өзара іс-қимыл жасауға 100% келісімі болмаған жағдайда, инвестициялық жобаны іске асыру тоқтатылады.

Объектіні (ғимаратты, үй-жайды, тұрғын үйді) Бағдарламаға енгізу туралы шешім қабылданғанға дейін Әкімші Уәкілетті ұйыммен бірлесіп әрбір объект бойынша экономикалық орындылығын, нақты учаскенің ерекшеліктері мен тәуекелдерін ескере отырып, ақпарат жинайды және талдайды.

17. Жергілікті атқарушы органның құрылымдық бөлімшелері, орталық мемлекеттік органдардың аумақтық бөлімшелері және "Азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік корпорациясы" коммерциялық емес акционерлік қоғамының Жетісу облысы бойынша филиалы (бұдан әрі — Мемлекеттік корпорация) Бағдарлама жобаларын іске асыру бойынша қажетті шараларды қабылдайды және Әкімшінің немесе Уәкілетті ұйымның сұрау салулары бойынша Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген мерзімдерде қажетті ақпаратты, оның ішінде, ұсынады:

1) қала және аудандардың сәулет және қала құрылысы, жер қатынастары бөлімдері — инвестормен әзірленіп, келісілген жоспарланып отырған тұрғын үйдің эскиздік жобасы;

2) қала және аудандардың жер қатынастары бөлімі — абаттандыруға қажетті шектес жер учаскелерін көрсете отырып, жер кадастрынан үзінді көшірме;

3) жер ресурстарын басқару жөніндегі уәкілетті органның аумақтық бөлімшесі — абаттандыруға қажетті шектес жер учаскелерін көрсете отырып, жер кадастрынан үзінді көшірме;

4) тиісті ұйымның өтініші бойынша — Қазақстан Республикасының Жер кодексіне сәйкес Бағдарлама шеңберінде кондоминиум объектілеріне арналған жер учаскелерін бөлу;

5) Мемлекеттік корпорация — көппәтерлі тұрғын үйдің техникалық сипаттамалары туралы ақпарат (үйдің жалпы ауданы, пәтерлер мен жер учаскесінің ауданы, меншік иелерінің саны, шектеулер туралы мәліметтер);

6) табиғи монополия субъектілері — коммуникацияларға қосылу бойынша техникалық шарттар және қолданыстағы инфрақұрылым, қуаттылықты арттыру мүмкіндіктері мен сумен, газбен, жылумен, электрмен жабдықтау және су шығару жүйелеріне қосылу нүктелері туралы ақпарат;

7) барлық жауапты бөлімшелер мен әкім аппараты — қолданыстағы заңнама шеңберінде рұқсат құжаттарын рәсімдеу кезінде басымды түрде қолдау көрсету.

18. 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. Инвестор объекті бойынша жазбаша түрде қосымша ақпарат сұрай алады.

20. Жеке инвестицияларды тарту — Әкімші, Уәкілетті ұйым және басқа да атқарушы органдар үшін басымды міндет болып табылады.

21. Қызығушылық білдірілген жағдайда инвестор Әкімшіге немесе Уәкілетті ұйымға ынтымақтастық туралы меморандум (келісім) жасауға өтініш береді.

22. Ынтымақтастық туралы меморандум (келісім) объектіні реновациялау бойынша барлық қажетті шараларды көрсететін егжей-тегжейлі іс-қимыл жоспарын қамтиды және барлық жауапты атқарушы органдармен келісілген болады.

23. Ынтымақтастық туралы меморандум (келісім) жасалғаннан кейін 15 (он бес) күнтізбелік күн ішінде Әкімші Уәкілетті ұйым және инвестор өкілдерімен бірлесіп авариялық (тозығы жеткен) тұрғын үйдің пәтерлері мен тұрғын емес үй-жайларының меншік иелеріне инвестор ұсынған шарттармен таныстыру мақсатында жалпы жиналыс өткізеді. Жиналыс шешім қабылдауға құқылы болып табылады, егер пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының кемінде екі-үштен бірі қатысса.

24. Ынтымақтастық туралы меморандум (келісім) бойынша барлық міндеттемелер орындалғаннан және пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің Бағдарламаға қатысуға 100% келісімі алынғаннан кейін Уәкілетті ұйым инвестормен жобаны жүзеге асыру бойынша бірлескен қызмет туралы келісімшарт (бұдан әрі — Келісімшарт) жасайды.

25. Бағдарламаны іске асыру бойынша тараптардың міндеттері:

Уәкілетті ұйымның міндеттері:

1) реновация объектілері туралы ақпарат ұсынады;

2) реновация объектілерінің иелерімен өткізілетін түсіндіру жиналыстарына қатысады;

3) Инвесторды ЖАО-мен өзара әрекеттесу кезінде сүйемелдік көрсетеді;

4) Техникалық шарттар алу және жобалық-сметалық құжаттаманы әзірлеуге көмектеседі;

5) Инженерлік коммуникациялар жүргізу, инфрақұрылымға қосылу және жобаны іске асыру үшін қажетті құжаттарды 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 авариялық (тозығы жеткен) үйлерден тұрғындарды жаңа салынып жатқан үйлерге көшіру бойынша жұмыстарды ұйымдастыру және орындау кестесін ұсынады;

2) Әкімші және Уәкілетті ұйыммен бірлесіп авариялық (тозығы жеткен) үйлердің тұрғындарымен жұмыс жүргізеді, соның ішінде: ақпарат беру, жиналыстар өткізу, көшіруді ұйымдастыру, қабат санын және нақты пәтерлерді анықтау, қоныстану мерзімдерін келісу;

3) реновациялануға жататын авариялық (тозығы жеткен) үйлерді бұзады;

4) жоспарланып отырған тұрғын үйдің эскиздік жобасын әзірлейді және келіседі;

5) құрылыс кезеңінде өз есебінен уақытша пәтер немесе уақытша тұрғын үйді жалға алу үшін ай сайынғы ақшалай өтемақы ұсынады;

6) Келісімшартта қарастырылған Бағдарламаны жүзеге асыру кестесіне сәйкес тұрғын үйлер мен қоса орналасқан аумақтарды салып, пайдалануға береді.

7) тұрғын үйлерді пайдалануға бергеннен кейін, берілген құжаттарға сәйкес әр меншік иесімен нотариалды куәландырылған айырбас және меншік құқығын рәсімдеу келісімшартын жасалуын қамтамасыз етеді;

8) пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайларды ауданы бірдей, бірақ кемінде бір бөлмелі пәтерлерге айырбастауды жүзеге асырады және көшіруді қамтамасыз етеді;

9) жаңа салынып жатқан тұрғын үйлерге апаратын автокөлік жолдарына жобалық-сметалық құжаттаманы әзірлейді және құрылыс схемасына сәйкес жолдарды салады;

10) жаңа салынып жатқан тұрғын үйлердің инженерлік инфрақұрылымына жобалық-сметалық құжаттаманы әзірлейді және құрылыс кезеңдеріне сәйкес жүзеге асырады;

11) реновация аумағында орналасқан үйлердің жер учаскелерін мәжбүрлеп алусыз реновация аумағын егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларын әзірлейді.

26. Жасалған Келісімшарт негізінде Уәкілетті ұйым инвестормен бірге әр пәтер және тұрғын емес үй-жай меншік иесімен үшжақты келісім жасайды, онда инвестордың жаңа тұрғын үйді және құрылыс кезеңінде уақытша тұрғын үйді ұсынуға қатысты міндеттемелері мен кепілдіктері бекітіледі.

27. Авариялық тұрғын үйлерді бұзу және азаматтарды көшіру механизмін іске асыру шеңберінде жергілікті атқарушы орган (МИО) келесі іс-шараларды жүзеге асырады:

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

2) уәкілетті ұйым пайдалануға беретін тұрғын үйлерге инженерлік желілердің құрылысын қамтамасыз етеді, сондай-ақ аумақты абаттандыру жұмыстарын жүргізуді жүзеге асырады;

3) уәкілетті ұйыммен бірлесіп авариялық тұрғын үйлер бұзылған учаскелерде тұрғын үйлерді салуға құқылы.

Сонымен қатар, авариялық тұрғын үйлерді бұзу жұмыстары жергілікті атқарушы орган (МИО) арқылы жүзеге асырылады.

28. Әкімші пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерімен ақпараттандыру, жиналыстар өткізу, көшіруді ұйымдастыру және қоныстану мерзімдерін келісу жұмыстарын жүргізеді.

29. Жергілікті атқарушы орган (МИО) Бағдарлама жобаларын іске асыру шеңберінде шағын ауданды тұрғын үйлер мен I–IV класқа жататын комфортты тұрғын үйлерді, соның ішінде коммерциялық үй-жайлар мен автотұрақтарды салуға құқылы, кейін осы объектілерді нарықта сату арқылы Бағдарламаның қаржылық тұрақтылығын қамтамасыз ету және ескірген тұрғынжайды реновациялау мақсатында.

30. Бағдарлама жобаларын тиімді жүзеге асыру және ескірген тұрғынжайды реновациялау мақсатында, тиісті жер учаскесінде құрылыс жүргізу мүмкін болмаған жағдайда, жергілікті атқарушы орган (МИО) бұзылған үйлердің жер учаскелерін жаңа көппәтерлі үйлердегі тұрғын үймен айырбастауын ұйымдастыруға құқылы.

31. Тұрғын үйдің жалпы ауданын салу құны жобалық-сметалық құжаттаманың кешенді ведомстволық сараптамасының оң қорытындысы негізінде анықталады.

Тұрғын үйдің жалпы ауданының 1 (бір) шаршы метрін сатудың бағасы салынатын тұрғын үйдің комфорт деңгейі мен сатылым кезіндегі жылжымайтын мүлік нарығының жағдайын ескере отырып белгіленеді, бірақ құрылыс өзіндік құнынан төмен болмайды.

32. Ішкі және халықаралық қаржы нарықтарының қаражаттарын тарту кезінде Акционерлік қоғам "Ұлттық инвестициялық холдинг "Бәйтерек"" (бұдан әрі — АҚ "ҰИХ "Бәйтерек") заңнамасына сәйкес Әкімшімен бірлесіп Бағдарлама жобаларын жүзеге асыруға қатысуға құқылы.

33. Әкімдік шығарған мемлекеттік бағалы қағаздарды тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторы — "Қазақстан тұрғын үй компаниясы" Акционерлік қоғамы (бұдан

әрі — бірыңғай оператор) Қазақстан Республикасының Ұлттық қорын басқару кеңесінің шешімдеріне сәйкес сатып алады және оларды тартылған нарықтық қаражаттармен араластыру құқығына ие.

34. Бағдарламаға енгізілген реновация объектілері Қазақстан Республикасының заңнамалық талаптары сақталумен тұрғын үй меншік иелеріне бұрынғы тұрғын үйдің жалпы ауданына сәйкес, бірақ кемінде бір бөлмелі пәтерлер ретінде жаңа пәтерлер түрінде беріледі.

35. Егер тұрғын емес үй-жай меншік иесі келіссе, берілетін меншік жаңа салынып жатқан объектідегі жалпы ауданы бойынша сәйкес келетін тұрғын емес үй-жайларға алмастырылуы мүмкін.

36. Тұрғын және тұрғын емес үй-жайлар келесі талаптарға сай болуы тиіс:

1) Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген құрылыс нормаларына, сондай-ақ нормативтік құқықтық актілерде бекітілген талаптарға сай болу және жақсартылған ішкі әрлеуге ие болу;

2) көппәтерлі үйлерде және пәтерлер ішінде қолайлы ортаны қамтамасыз ету, мүгедектігі бар адамдардың, мүгедек балалар тәрбиелеп отырған отбасылардың, қарт азаматтардың, сондай-ақ денсаулық сақтау саласының орталық атқарушы органы бекіткен тізімге енгізілген ауыр созылмалы аурулары бар азаматтар топтарының қажеттіліктерін ескеру.

37. Авариялық (тозығы жеткен) көппәтерлі үйлердің тұрғындары өздерінің бұрынғы авариялық (тозығы жеткен) пәтерлеріне қарағанда бөлме саны көп жаңа пәтерлерге көшіруіне рұқсат етіледі, бірақ айырмашылық құнын (қосымша төлемді) өтеу шартымен, олардың тұрмыстық жағдайларын жақсарту мақсатында.

38. Жаңа көппәтерлі үйлерді салу үшін авариялық (тозығы жеткен) көппәтерлі үйді бұзу аумағы коммуналдық, көлік және әлеуметтік инфрақұрылым объектілерімен қамтамасыз етілуі тиіс, жер учаскесінің егжей-тегжейлі жоспарлау жобасына, қала құрылыстық жобалау нормативтеріне және Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнамасында белгіленген басқа да талаптарға сәйкес.

39. Бағдарламаны жүзеге асыру барысында азаматтар үшін қолайлы тұрмыс ортасы жасалады, оған аумақты абаттандыруға қосымша талаптарды енгізу, көшелер мен жол желісін, автотұрақтарды, қасбеттер аймағындағы жаяу жүргіншілер жолдарын қалыптастыру, аулаишілік және кварталдық жасыл аймақтарды ұйымдастыру кіреді, бұл Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы заңнамалық нормаларына сәйкестігін қамтамасыз етеді.

40. Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес, Бағдарламаға енгізілген тұрғын үй меншік иелеріне құрылыс кезеңінде инвестор есебінен уақытша тұрғын үй беріледі немесе құрылыс аяқталғанға дейін уақытша тұрғын үйді жалға алу үшін ай сайынғы ақшалай өтемақы төленеді.

41. Бағдарлама мақсаттарына қол жеткізу үшін Уәкілетті ұйым өзіне тиесілі пәтерлерді реновация объектілеріне енгізілген пәтерлерге осы Бағдарлама талаптарын сақтай отырып айырбастай алады.

42. Уәкілетті ұйым реновация объектісіндегі тұрғындарға әрлеуі аяқталған, реновация объектісіндегі пәтерлердің ауданына тең пәтерлерді ұсынады.

Егер Уәкілетті ұйымның балансында тең ауданды және әрлеуі аяқталған пәтерлер болмаса, ол меншік иесіне аудан айырмашылығын өтеу шартымен (қосымша төлем) үлкенірек пәтерді айырбастауға ұсына алады.

Ауыстыру Уәкілетті ұйымның балансында тұрған пәтердің теңгерімдік құны бойынша жүзеге асырылады.

43. Пәтерлерді бөлу реновация объектісі туралы деректер мен Уәкілетті ұйым ұсынған балансындағы пәтерлер тізіміне негізделе отырып жүргізіледі.

6-бөлім. Реновация шеңберінде Бірыңғай оператор кепілдігін пайдалана отырып тұрғын үйді үлестік құрылыс тәсілімен 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 шеңберінде тұрғын үйді үлестік құрылысына қатысуды ұйымдастыру үшін құрылысшы тұрғын үйді құрылысына үлестік туралы заңнамасында көзделген талаптарды сақтауға міндетті.

47. Бірыңғай оператор кепілдігін пайдалана отырып, реновация шеңберінде тұрғын үйді үлестік құрылысқа қатысуды ұйымдастыру үшін құрылысшы бір көппәтерлі тұрғын үй жобасын жүзеге асыру мақсатында уәкілетті компания құрады немесе басқа заңды тұлғаның 100% дауыстық акцияларын (негізгі капиталына үлестерін) сатып алады.

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

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

48. Құрылысшы бұрын көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешенін салу, пайдалануға беру және қабылдау бойынша міндеттемелерін орындаған уәкілетті компанияны немесе оның жалғыз құрылтайшысы (қатысушысы) болып табылатын басқа заңды тұлғаны тартуға құқылы.

Реновация шеңберінде Бірыңғай оператор кепілдігін алу арқылы тұрғын үйді үлестік құрылысқа қатысуды ұйымдастыру үшін уәкілетті компанияда болуы қажет:

1) құрылысшы, уәкілетті компания және реновация объектісінің және/немесе реновация объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің барлық меншік иелері арасында реновация шеңберінде кепілдік ұсыну туралы жасалған келісімшарт;

2) Қазақстан Республикасының 2016 жылғы 7 сәуірдегі №486-V "Тұрғын үй құрылысында үлестік қатысу туралы" Заңының 20-бабына сәйкес жұмсалуды жоспарланған қаражат, ол реновация объектісінің және/немесе реновация объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне берілетін тұрғын үй құнына тең, бірақ жобалық ұсынылған құнының кемінде отыз пайызы болуы тиіс, сонымен қатар реновация объектісінің және/немесе реновация объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үйді ұсынуға арналған қаражат, бұл сома уәкілетті компанияның уақытша тұрғын үйді ұсыну және/немесе реновация объектісінің және/немесе оған кіретін жылжымайтын мүлік меншік иелеріне өтемақы төлеу тәртібіне сәйкес анықталады, құрылыс мерзімінің ұзартылуын ескере отырып;

3) құжаттарды қарау үшін комиссия төлеуге және реновация шеңберіндегі кепілдік беру келісімшартындағы кепілдік жарнасына арналған қаражат.

49. Реновация шеңберінде Бірыңғай оператор кепілдігін алу арқылы тұрғын үйді үлестік құрылысқа қатысуды ұйымдастыру үшін реновация объектісі ретінде реновация бағдарламасына енгізілген көппәтерлі тұрғын үй және оған тиесілі жер учаскесі қарастырылады.

Реновация объектісі кез келген шектеулерден, үшінші тұлғалардың құқықтары мен талаптарынан бос болуы тиіс.

50. Реновация шеңберінде кепілдік ұсыну туралы келісім тұрғын үйді үлестік қатысушылардың қаражатын тарту үшін негіз болып табылады, құрылысқа үлестік қатысу туралы заңнаманың талаптарын ескере отырып және құрылысшы мен уәкілетті компанияға жергілікті атқарушы органнан қатысушылардың қаражатын тартуға рұқсат алуды талап етпейді.

Кепілдік әрекет ету кезеңінде Бірыңғай оператор басқа құрылысшылар мен уәкілетті компаниялармен реновация келісімшарттарын жасай алмайды.

Құрылысшы мен уәкілетті компания Бірыңғай оператор кепілдігін алу және реновация келісімшартын жасау мақсатында реновация шеңберінде тұрғын үйді үлестік құрылысқа ұйымдастыруға өтініш береді.

Тұрғын үйді үлестік құрылысқа қатысу туралы келісім және реновация шеңберінде тұрғын үйді үлестік құрылысқа қатысу туралы келісім электрондық түрде жасалады және электрондық сандық қолтаңба арқылы расталады.

Реновация шеңберінде тұрғын үйді үлестік құрылысқа қатысу туралы келісім келесі талаптарды сақтай отырып жасалады:

1) Бөлме саны бойынша тең құнды өтемақы — ұсынылатын тұрғын үй үлесінің ауданы реновация объектісінің меншік иесінен берілетін тұрғын үйдің ауданынан кем болмауы тиіс;

2) Тең құнды ақшалай өтемақы.

Қалған шарттар тараптардың келісімі бойынша Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес белгіленеді.

51. Реновация шеңберінде тұрғын үйді үлестік құрылысқа қатысу туралы келісім бойынша берілетін үлес құрылыс, санитарлық-эпидемиологиялық, экологиялық, өртке қарсы, техникалық және басқа да міндетті нормаларға сәйкес болуы тиіс.

52. Аталған келісім бойынша уәкілетті компания реновация объектісінің және/немесе оған кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үйді жалға алу шығындарын, сондай-ақ уақытша тұрғын үйді ұсыну және/немесе өтемақы төлеу тәртібіне сәйкес басқа да шығындарды өтеуге міндетті.

53. Реновация объектісінің немесе оған кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иесі үлесті қабылдап, оны уәкілетті компанияға беру туралы келісімшартқа қол қоюға хабарлама алған сәттен бастап отыз күнтізбелік күн ішінде міндетті.

54. Кепілдік оқиғасы орын алған жағдайда уәкілетті компанияның реновация объектісінің және/немесе оған кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үйді ұсыну және/немесе өтемақы төлеу бойынша міндеттемелері уақытша тұрғын үйді ұсыну және/немесе өтемақы төлеу тәртібімен жүзеге асырылады.

6.1-бөлімше. Тұрғын үй құрылысының Бірыңғай операторының кепілдігін қолдана отырып, реновация жобаларын іске асыру тетігі

55. Тұрғын үй құрылысының Бірыңғай операторының кепілдігін қолдана отырып (бұдан әрі – Бірыңғай оператор, "Қазақстандық тұрғын үй компаниясы" акционерлік қоғамы) реновация жобаларын іске асыру Қазақстан Республикасының "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Заңына сәйкес жүзеге асырылады.

56. Осы тетік шеңберінде жергілікті атқарушы орган (бұдан әрі – ЖАО) осы Бағдарламаның 9-2-тармағына сәйкес мынадай іс-шараларды жүзеге асырады:

1. реновация жобасын іске асыру үшін арналған реновация аймағының немесе оның бөлігінің шекараларында орналасқан объектілер бойынша жүргізілген түгендеу нәтижесінде қалыптастырылған ақпаратты құрылыс салушыға және (немесе) уәкілетті компанияға ұсынады;

2. Бірыңғай операторға құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания тарапынан реновация жобасын іске асыру туралы жазбаша хабарлама жолдайды, онда тиісті объект кіретін реновация объектілерінің тізбесін бекіту туралы ЖАО шешімінің деректемелері көрсетіледі.

57. Реновация жобаларының инвестициялық тартымдылығын арттыру мақсатында ЖАО реновация аумақтарын магистральдық инженерлік инфрақұрылыммен (жылумен

жабдықтау, электрмен, сумен жабдықтау, тұрмыстық және жаңбыр суы кәрізі), сондай-ақ автомобиль жолдары мен кіреберіс жолдармен қамтамасыз етеді.

58. Құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания ЖАО-дан алынған құжаттар және уәкілетті орган бекіткен тәртіпте көзделген өзге де құжаттар негізінде Бірыңғай оператордың ақпараттық жүйесі арқылы реновация жобасы бойынша кепілдік алу туралы өтінім жолдайды.

59. Бірыңғай оператор өтінімді уәкілетті орган бекіткен тәртіпте қарау нәтижелері бойынша:

1. реновация шеңберіндегі кепілдікпен реновация туралы шартты (бұдан әрі – Реновация туралы шарт);

2. реновация шеңберіндегі тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу кепілдігін беру туралы шартты (бұдан әрі – Кепілдік беру туралы шарт) жасасады. Аталған шарт құрылыс салушы, уәкілетті компания және реновация объектісінің және (немесе) оның құрамына кіретін жылжымайтын мүлік объектілерінің барлық меншік иелері қол қойғаннан кейін қосылу арқылы жасалады.

60. Реновация туралы шарт жасалған сәттен бастап жобаны іске асыру тек аталған шарттың тараптары болып табылатын құрылыс салушы және уәкілетті компания арқылы жүзеге асырылады. ЖАО тиісті жобаны іске асыруға өзге құрылыс салушылардың және (немесе) уәкілетті компаниялардың қатысуына жол бермейді, реновация туралы шарт бұзылған немесе Бірыңғай оператордың хабарламасы бойынша оның қолданылуы тоқтатылған жағдайларды қоспағанда.

61. Реновация туралы шарт жасалған сәттен бастап құрылыс салушы және уәкілетті компания үш ай ішінде мынадай міндеттерді орындауға тиіс:

1. реновация объектісіне кіретін жылжымайтын мүлік объектілерінің меншік иелерімен өзара іс-қимылды ұйымдастырып, олардың құқықтары мен заңды мүдделерінің сақталуын қамтамасыз ету;

2. ақпараттық-түсіндіру жұмысын жүргізу;

3. барлық меншік иелерінің реновация жобасын іске асыру туралы электрондық келісімге қол қоюын қамтамасыз ету;

4. барлық меншік иелерінің кепілдік беру туралы электрондық шартқа қол қоюын қамтамасыз ету;

5. барлық меншік иелері туралы мәліметтерді "Қазреестр" ақпараттық жүйесіне енгізуді қамтамасыз ету;

6. үлестік қатысу шарттарына қол қоюды қамтамасыз ету.

62. Реновация жобасын іске асыру шеңберінде құрылыс салушы және уәкілетті компания меншік иелеріне жобадағы үлестерді бөлме саны бойынша тең құнды өтем қағидаты негізінде ұсынуды қамтамасыз етеді, бұл ретте берілетін үлестің тұрғын алаңы берілетін объектінің тұрғын алаңынан кем болмауы тиіс.

63. Үлестік қатысу шарттары бойынша берілетін үлестер құрылыс, санитариялық-эпидемиологиялық, экологиялық, өрт қауіпсіздігі, техникалық және өзге де міндетті талаптарға сәйкес келуге тиіс.

64. Уәкілетті компания реновация объектілерінің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй беруді немесе өтемақы төлеуді қамтамасыз етуге міндетті.

65. Құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания жылжымайтын мүлік объектілерін Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен сатып алуды жүзеге асыруға құқылы.

66. ЖАО жобаны іске асыру барысында құрылыс салушыға және уәкілетті компанияға жәрдем көрсетеді.

67. Кепілдік беру туралы шартқа қол қойылғаннан кейін уәкілетті компания мынадай шараларды қамтамасыз етеді:

- реновация объектісіне және (немесе) оның құрамына кіретін жылжымайтын мүлік объектілеріне құқықтарды рәсімдеу, Бірыңғай оператордың пайдасына кепіл тіркеу;

- тозығы жеткен және (немесе) авариялық тұрғын үйде тұратын тұрғындарды көшіру;

- реновация объектісін бұзу;

- құрылысқа арналған жер учаскелеріне құқықтарды рәсімдеу;

- жобалық-сметалық құжаттаманы әзірлеу және ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысын алу;

- көппәтерлі тұрғын үй салу;

- пәтерлерді және өзге де жылжымайтын мүлік объектілерін үлескерлерге, оның ішінде реновацияға қатысатын меншік иелеріне беру.

68. Реновация объектісінің және (немесе) оның құрамына кіретін жылжымайтын мүлік объектісінің меншік иесі тиісті үлесті қабылдауға және уәкілетті компаниямен үлесті беру туралы шартқа қол қоюға ол қол қою қажеттілігі туралы хабарлама алған күннен бастап отыз күнтізбелік күн ішінде міндетті.

69. Кепілдік беру туралы шарт үлескерлердің қаражатын тарту үшін негіз болып табылады және ЖАО-ның қосымша рұқсатын талап етпейді.

70. Реновация туралы шарттың қолданылу мерзімі ішінде Бірыңғай оператор бір объект бойынша өзге құрылыс салушылармен және (немесе) уәкілетті компаниялармен реновация шарттарын жасасуға құқылы емес. Реновация жобасын іске асырудың өзге шарттары Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес тараптардың келісімімен айқындалады.

71. Кепілдік беру туралы шарт шеңберінде Бірыңғай оператор Заңда көзделген міндеттемелерді, оның ішінде кепілдік жағдайы туындаған кезде құрылыс аяқталуын және пәтерлерді үлескерлерге беруді қамтамасыз ету міндетін атқарады.

72. Кепілдік жағдайы туындаған жағдайда меншік иелеріне уақытша тұрғын үй беру және (немесе) өтемақы төлеу жөніндегі міндеттемелер Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен орындалады.

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

73. Қалалық және аудандық құрылыс бөлімдерінің мемлекеттік мекемелері (бұдан әрі – Бөлім) реновацияға жатқызылған авариялық тұрғын үйлердегі пәтер меншік иелерін тұрғын үймен қамтамасыз ету мақсатында пәтерлерді сатып алу немесе үйлерді салу жұмыстарын жүзеге асырады.

74. Бағдарлама жобаларын жүзеге асыру шеңберінде, егер реновация объектілерін бұзғаннан кейін босатылған жер учаскелері көппәтерлі тұрғын үй салу талаптарына сәйкес келмесе, Әкімші өз құзыреті шегінде келесі әрекеттерді жүзеге асыруға құқылы:

1. Қазақстан Республикасының жер заңнамасында белгіленген тәртіппен жер учаскесін жүзеге асыруды бастау;

2. Жер учаскесін игеру инвестициялық жобасының тапсырыс берушісі (ұйымдастырушысы) болу, құрылысшыны инвестициялық келісімшарт шарттары бойынша тарту;

3. Инвестициялық келісімшартта құрылысшының басқа салынып жатқан объектілердегі белгілі бір мөлшердегі пәтерлерді коммуналдық меншікке беру міндеттемесін қарастыру;

4. Әкімші авариялық үйді бұзып, жер учаскесін коммуналдық меншікке береді. Осы тармақ шеңберінде коммуналдық меншікке алынған тұрғын үй қоры:

реновация объектілерінің меншік иелерін қамтамасыз етуге бағытталады.

75. Егер Бағдарламаны жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырса, пәтерлер авариялық деп танылған жалғыз тұрғын үйі бар азаматтарға беріледі. Сонымен қатар, Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен авариялық деп танылған жалғыз тұрғын үйде тұратын азаматқа (отбасыға) тұрғын үй нормасы есептелгенде, оның меншігіндегі тұрғын үйдің ауданы ескерілмейді.

Егер меншік иесінің тұрғын үйі оның жалғыз тұрғын үйі болмаса, алынатын мүліктің нарықтық құны өтеледі.

Әкімшінің теңгерімінде бөлме санына сәйкес пәтерлер жоқ болған жағдайда, Әкімші көп бөлмелі пәтерді ұсына алады.

76. Әкімші пәтер меншік иелерімен келесі іс-шараларды жүзеге асырады: ақпарат беру, жиналыстар өткізу, көшіруді ұйымдастыру, қабат санын анықтау және пәтерлерді бөлу, қоныстану мерзімдерін келісу.

Пәтерлерді бөлу Бағдарлама бойынша Әкімшінің теңгерімінде тұрған пәтерлер тізіміне негізделіп жүргізіледі.

77. Реновация бағдарламасына енгізілген авариялық тұрғын үйлердегі пәтерлер мен коммерциялық емес бөлмелерді меншік иелеріне беру тәртібі жергілікті атқарушы орган құрамындағы комиссия арқылы жүзеге асырылады, тұрғын үйдің техникалық жағдайы туралы техникалық қорытынды беру мерзімдеріне сәйкес.

© 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК