

"Қостанай қаласының 2026–2029 жылдарға арналған тұрғын үй қорының реновациялау бағдарламасын бекіту туралы"

Қостанай облысы Қостанай қаласы әкімдігінің 2026 жылғы 25 ақпандағы № 317 қаулысы

"Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 23 қаңтардағы Заңының 31-бабына, Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі № 736 "2023–2029 жылдарға арналған тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамыту тұжырымдамасын бекіту туралы" қаулысына сәйкес, Қостанай қаласының әкімдігі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

1. Қоса беріліп отырған Қостанай қаласының тұрғын үй қорын 2026–2029 жылдарға арналған реновациялау бағдарламасы бекітілсін.

2. Осы қаулының орындалуын бақылау Қостанай қаласы әкімінің жетекшілік ететін орынбасарына жүктелсін.

3. Осы қаулы жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі.

Қостанай қаласының әкімі

М. Жүндібаев

2026 жылғы 25 ақпандағы

№ 317 әкімдік қаулысымен

Бекітілген

Қостанай қаласының тұрғын үй қорын 2026–2029 жылдарға реновациялау бағдарламасы

1. Жалпы ережелер

1. Қостанай қаласының тұрғын үй қорын 2026–2029 жылдарға арналған реновациялау бағдарламасы (бұдан әрі – Бағдарлама) Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі № 736 қаулысымен бекітілген 2023–2029 жылдарға арналған тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамыту тұжырымдамасы (бұдан әрі – Тұжырымдама) негізінде әзірленді.

Қостанай қаласындағы тұрғын үйді реновациялау – Қостанай қаласында апатты тұрғын үй қорының өсуіне жол бермеу, тұрғын аумақтардың әлеуметтік, инженерлік және көлік инфрақұрылымын дамыту мақсатында азаматтардың өмір сүру ортасын жаңартуға және қолайлы тұрмыс жағдайларын, қоғамдық кеңістікті қалыптастыруға бағытталған іс-шаралар жиынтығы. Аталған іс-шаралар тозығы жеткен, сейсмикалық талаптарға сай емес ғимараттар мен құрылыстарды қайта жаңғырту немесе бұзу арқылы жүзеге асырылады.

2. Бағдарлама азаматтардың тіршілік ету ортасын және қолайлы өмір сүру жағдайларын, қоғамдық кеңістікті жаңартуға, тұрғын үй аумақтарын дамытуға және оларды абаттандыруға бағытталған.

3. Бағдарламаның негізгі ережелері тұжырымдама тәсілінің 5-қосымшасының 2-тармақшасымен регламенттелген.

4. Жергілікті атқарушы орган Бағдарламаны іске асыру үшін уәкілетті ұйымды айқындайды және қаржыландырады.

5. Бағдарламада келесі ұғымдар мен анықтамалар қолданылады:

1) қайта жаңарту – аумақты әлеуметтік, инженерлік және көлік инфрақұрылымдарымен, абаттандырумен қамтамасыз ете отырып, елді мекендердің сапалы жайлы ортасын қалыптастыру мақсатында оларды пайдалану жағдайларын жақсартуға бағытталған құрылыс объектілерін, оның ішінде ескірген және (немесе) авариялық объектілерді жаңарту жөніндегі шаралар кешені, сондай-ақ қайта жаңарту жолымен елді мекеннің сәулеттік бейнесіне сәйкес келтіру (және (немесе) апатты құрылыс объектілерін бұза отырып, жаңа құрылыс объектілерін қалпына келтіру немесе салу).

2) қалалық аумақты жаңарту-аумақты әлеуметтік, инженерлік және көлік инфрақұрылымымен, абаттандырумен, көгалдандырумен және рекреациялық аймақтармен қамтамасыз ете отырып, сапалы жайлы қалалық ортаны қалыптастыра отырып, қалалық кеңістіктер мен аумақтарды қайта құру;

3) тұрғын үй қорын қайта жаңарту – оның моральдық және физикалық тозуын жою мақсатында сақтауға жатпайтын не тұрғын үй қорының ғимаратын бұзу жолымен қалпына келтіру үшін ұтымсыз ғимаратты ауыстыру процесі. Тұрғын үй қорын қайта жаңарту пайдалану сапаларының (техникалық тексеру жүргізу), пайдаланудың нормативтік мерзімдерінің сәйкестігі анықталғаннан және тұрғындардың қайта жаңартуға келісімін алғаннан кейін жүргізіледі. Тұрғын үй қорын жаңарту процесі-бұл өз мерзімін жаңа, заманауи талаптарды ескере отырып салынған ғимараттарды ауыстыру процесі;

4) қайта жаңарту жобасы — қайта жаңартуға жататын жер учаскесінде жергілікті немесе кешенді құрылыс салу түріндегі жоба.

Қайта құру учаскесі-қайта құру жоспарланған жер учаскесі.

5) реконструкциялау - жекелеген үй-жайларды, ғимараттың немесе тұтастай алғанда ғимараттың өзге де бөліктерін, әдетте, өзгертін объектіні жаңарту және жаңғырту қажеттілігіне байланысты өзгерту.

6) тұрғын үй (тұрғын ғимарат) — негізінен тұрғын үй-жайлардан, сондай-ақ тұрғын емес үй-жайлардан және ортақ мүлік болып табылатын өзге де бөліктерден тұратын құрылым.

7) инвестор-бағдарлама шеңберінде инвестицияларды жүзеге асыратын жеке және заңды тұлғалар.

8) ғимараттар мен құрылыстарды бұзу — ғимараттар мен құрылыстарды немесе олардың элементтерін бөлшектеу немесе бұзу жолымен толық немесе ішінара жою.

9) бағалау-Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес бағалау объектісінің ықтимал нарықтық немесе өзге құнын айқындау.

10) тұрғын үйдің тұрғын алаңы - тұрғын үйдегі (пәтердегі) тұрғын бөлмелердің (жатын бөлменің, қонақ бөлменің, балалар бөлмесінің, үй Кабинетінің және сол сияқтылардың) шаршы метрмен есептелетін алаңдарының сомасы.

11) тұрғын үйдің тұрғын емес алаңы-тұрғын үйдегі (пәтердегі) ішкі қосалқы үй-жайлар (ас үй, жуынатын бөлме, дәретхана, кіреберіс, дәліз, пәтер қоймасы және сол сияқтылар) алаңдарының шаршы метрмен есептелетін сомасы

12) ғимараттар мен құрылыстардың сенімділігі мен орнықтылығын техникалық тексеру-ғимараттар мен құрылыстардың, олардың элементтерінің, тірек және қоршау конструкцияларының, инженерлік жүйелердің нақты техникалық жай-күйін айқындау, олардың сенімділігі мен орнықтылығын, одан әрі пайдалану мүмкіндігін бағалау, сондай-ақ конструкциялар жай-күйінің нақты көрсеткіштерінің сандық бағасын алу мақсатында жүргізілетін сараптамалық (инженерлік) іздестіру жұмыстарының түрі объектілерді күрделі жөндеу, жаңғырту, реконструкциялау не бұзу туралы шешімдер қабылдау үшін уақыт өте келе болып жатқан өзгерістерді ескере отырып;

13) техникалық жай-күйді бағалау-сандық бағаланатын белгілердің нақты мәндерін жобада немесе нормативтік құжатта белгіленген осы белгілердің мәндерімен салыстыру негізінде құрылыс конструкцияларының, ғимараттар мен құрылыстардың тұтастай алғанда зақымдану дәрежесін және техникалық жай-күйінің санатын және олардың энергия тиімділігін белгілеу;

14) қызмет ету мерзімі-құрылыс объектісін одан әрі пайдалануға жол берілмейтін немесе орынсыз күйге дейін қалыпты пайдалану ұзақтығы;

15) ғимараттар мен құрылыстардың сенімділігі мен орнықтылығын техникалық тексеру нәтижелері бойынша сараптамалық қорытынды - "сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы" Қазақстан Республикасы Заңының және ҚР ҚК құрылыс қағидаларының талаптарына сәйкес ресімделетін техникалық зерттеп-қарау нәтижесі болып табылатын құжат 1.04-101-2012 ғимараттың тірек және қоршау конструкциялары мен инженерлік жүйелерінің техникалық жай-күйі туралы қорытындыларды қамтитын" ғимараттар мен құрылыстардың техникалық жай-күйін зерттеу және бағалау" көрсетілген қызметті жүзеге асыруға тиісті рұқсаты бар жеке және (немесе) заңды тұлғалар;

16) бұзу – ғимараттар мен құрылыстарды және олардың элементтерін толық немесе ішінара жою (бөлшектеу), бөлшектеу немесе қирату жолымен ғимаратты немесе құрылысты жою.

17) ғимараттың, тұрғын үйдің (объектінің) тозған жай – күйі-конструкциясы, негізі (тұтастай алғанда ғимарат) берілген пайдалану, техникалық нормалар мен талаптарды

олардың құлау қауіпінсіз қанағаттандыруды тоқтататын және тиісінше тұрғындардың өміріне қауіп төндірмейтін жай-күй, ал мұндай объектінің техникалық жай-күйін бағалау тұрғын үйлердегі физикалық тозуға сәйкес келеді. 90-100% шегінде;

18) ғимараттың, тұрғын үйдің (объектінің) физикалық тозуы-табиғи, климаттық және өзге де факторлардың әсерінен бастапқы техникалық-пайдалану қасиеттерінің (беріктігінің, орнықтылығының, сенімділігінің және басқаларының) жоғалу дәрежесі;

19) авариялық ғимарат, Тұрғын үй (объект) – негізгі көтергіш конструкциялары (іргетастар, бағаналар, көтергіш қабырғалар, арқалықтар, жабындар) көтергіш қабілетін жоғалтқан және одан әрі пайдалану онда тұратын (болатын) адамдардың өміріне қауіп төндіретін, оған сәйкес қалпына келтіруге жатпайды деп танылған ғимарат (объект) ғимараттар мен құрылыстардың сенімділігі мен орнықтылығын техникалық қадағалауды және техникалық тексеруді жүзеге асыруға аккредиттелген компанияның (заңды тұлғаның) қорытындысымен;

20) қайта жаңарту объектісі-қайта жаңартуға жататын аумақта бар, жеке тұрған тұрғын / тұрғын емес ғимарат, үй немесе ғимарат, сондай-ақ көлік және инженерлік коммуникациялар;

21) бағдарлама әкімшісі-тиісті мемлекеттік функциялары бар мемлекеттік мекеме;

22) Уәкілетті ұйым – қайта жаңарту функцияларын орындайтын, сондай-ақ қайта жаңарту процесіне қатысатын субъектілерге жәрдемдесуді жүзеге асыратын ұйым (мекеме);

23) тұрғын үй қоныс аудару қоры-уәкілетті ұйымға және/немесе инвесторға (құрылыс салушыға) тиесілі, Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасының талаптарына сәйкес жаңартылуға жататын тұрғын үй иелерін қоныстандыруға арналған барлық тұрғын үй-жайлардың жиынтығы;

24) жобалау алдындағы зерттеу-құрылыс салуды ұйымдастыру, оның сипаты, қайта құру учаскесін аймақтарға бөлу және функционалдық толтыру, көлік-жаяу жүргіншілер байланыстары, қоғамдық кеңістіктер және өзге де аспектілер бойынша ұсынымдар әзірлей отырып, қайта жаңарту учаскесі туралы деректерді жинау, талдау және бағалау жөніндегі іс-шаралар кешені;

25) Жаңарту аумағы-Қостанай қаласының қала құрылысы жобаларына сәйкес оның шегіндегі барлық ғимараттары бар тұрғын үй құрылысы аумағы;

2. Ағымдағы жағдайды талдау

6. Бағдарлама Тұрғын үй қорын жаңарту жөніндегі ішкі тәжірибені де, осы бағыттағы түрлі елдердің тәжірибесін де ескереді, осыған байланысты осы Бағдарламаның мақсаттарына қол жеткізу әдісінің негізінде тұрғын үй қорын және оған іргелес аумақты қайта жаңартуды бағалаудың (талдаудың) және жоспарлаудың кешенді тәсілінің қағидаттары, нақты учаскелерді қайта жаңарту жобаларын қоғамдық талқылау , сондай-ақ келісім алу негізделеді тұрғындарды қоныс аударуға.

7. Облыс орталығындағы құрылыс секторы экономиканың ірі секторларының бірі болып табылады.

Құрылыс жұмыстарының нақты көлемінің индексі жыл сайынғы өсуді көрсетеді. 2019-2025 жылдардың қорытындысы бойынша пайдалануға берілетін тұрғын үйдің шаршы метрін жоспарлы түрде арттыру көрсетілуде.

Облыс орталығының құрылыс секторында 2026 жылдың 1 қаңтарына әртүрлі меншік нысанындағы 25-ке жуық тәуелсіз жеке ұйымдар жұмыс істейді.

Тұрғын үй құрылысының көлемі орташа жылдық өсімі шамамен 6% болатын оң үрдісті көрсетеді. Соңғы үш жылда жеке инвестициялар есебінен ғана 430 мың шаршы метрден астам тұрғын үй пайдалануға берілді. Азаматтар үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін анықтайтын факторлар жылжымайтын мүлік бағасы және тиісті сатып алу қабілеті болып табылады.

Бастапқы нарықтағы тұрғын үй бағасы 2016 жылдан бастап 2025 жылдың төртінші тоқсанына қарай 170 мың теңгеден 460-480 мың теңгеге дейін өсті.

Халықты қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз етуді қолдаудың мемлекеттік шаралары және тұрақты урбанизация жергілікті атқарушы органдардың коммуналдық тұрғын үй қорынан тұрғын үй алуға кезекте тұрғандар санының өсуіне ықпал етеді. Мәселен, 2026 жылдың 1 қаңтарында кезекте тұрғандар саны 14 мыңнан асты.

Жаңа тұрғын үйді пайдалануға берумен қатар тұрғын үй қорының тозу процесі жүріп жатыр. Қолданыстағы КТК-нің 50% - дан астамы (2017 жылдан бастап салынған жаңа КТК-ны есептемегенде) 1970 жылдан асқан, яғни 50 жылдан астам жұмыс істеген. Бұл ретте, 2017 жылдан бастап жыл сайын жеке құрылыс салушылардың қаражаты есебінен салынып жатқан әр түрлі қабаттағы және алаңдағы (5-тен 9 қабатқа дейін) 15-тен 20-ға дейін көппәтерлі тұрғын үйлер пайдалануға беріледі.

Мысалы, 2023 жылы 25 КТК, ал 2024 жылы – 31, 2025 жылы - 35 КТК пайдалануға берілді.

Ағымдағы жағдайға сүйене отырып, жаңарту бағдарламасын жүзеге асырудың күшті жақтарын атап өту қажет:

- тозығы жеткен тұрғын үйдің тиімді орналасуы;
- қажетті инфрақұрылымның болуы;
- Қолжетімді тұрғын үйді қамтамасыз ету үшін бюджет қаражатын пайдалану және жеке инвестицияларды тарту мүмкіндігі;
- тұрғын үй құрылысы мен мемлекеттік қаржыландыру көлемінің тұрақты өсуі.

3. Бағдарламаның мақсаты мен міндеттері

8. Бағдарламаның негізгі мақсаты ескі және (немесе) авариялық тұрғын үй иелерін жаңа пәтерлермен қамтамасыз ету, тұрғын үй қорын жаңарту және жақсарту және Қазақстан Республикасының нормативтік-техникалық базасын қолданыстағы талаптарға сәйкес келтіру, инфрақұрылымды жаңарту және әлеуметтік шиеленісті жою,

сондай-ақ экономикалық, әлеуметтік және өзге де қоғамдық мүдделерді ескере отырып, қоғамдық кеңістіктерді қалыптастыру және аумақты абаттандыру, Қостанай қаласы халқының өмір сүруіне қолайлы, қауіпсіз, экологиялық және жайлы орта құру жолымен. Халықтың өмір сүру сапасын арттырудың шешуші факторы қауіпсіз және жайлы өмір сүру ортасын құру болып табылады. Толыққанды тіршілік ету ортасы және халыққа әлеуметтік стандарттарға сәйкес қызметтер кешенін ұсыну үшін тұрғын үй қорын ұлғайту және қажетті тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамыту талап етіледі.

9. Бағдарламаның міндеттері: 1) қайта жаңарту аумағында ескірген және (немесе) авариялық тұрғын үйді жою, сондай-ақ түбегейлі жаңа сападағы қалалық ортаны қалыптастыруды ескере отырып, Қостанай қаласында авариялық тұрғын үй қорының жаппай пайда болуына жол бермеу; 2) қала кварталдарын құрылымдау; 3) Азаматтарды абаттандырылған тұрғын үймен қамтамасыз ету, Қостанай қаласы халқының өмір сүру деңгейін арттыру; 4) Қостанай қаласының сәулеттік келбетіне сәйкес келтіру; 5) бюджеттен тыс қаражатты салу жобаларын іске асыруға тарту жөніндегі тетіктерді дамыту, мемлекеттік инвестицияларды бірінші кезектегі маңызы бар әлеуметтік мұқтаждықтарға сақтау және жіберу; 6) тұрғын үй құрылысы және аумақтық даму саласында қолайлы инвестициялық ахуалды қалыптастыру; 7) қайта жаңартуды талап ететін қала аумақтарында жер учаскелерін кешенді реконструкциялау және салу жөніндегі жұмыстарды үйлестіру; 8) азаматтарды қоныстандыруға байланысты әлеуметтік проблемаларды, оның ішінде жаңартуға жататын ғимараттардың (үйлердің) тұрғындарын уақытша қоныстандыруды шешу; 9) энергия тиімді көппәтерлі тұрғын үйлер салу, оларды пайдалануға арналған шығындарды азайту, сол арқылы мемлекеттік бюджетке түсетін жүктемені азайту; 10) инвесторларды, олардың Реновация аумақтарын кешенді салу жөніндегі қызметін үйлестіру;

4. Бағдарламаны іске асыру нәтижелерінің негізгі бағыттары мен көрсеткіштері

10. Бағдарлама Қостанай қаласында тозығы жеткен және (немесе) апатты тұрғын үйлерді жаңарту жөніндегі жобаларды келесі үш бағыт бойынша іске асыруды көздейді: Бірінші бағыт – жергілікті атқарушы органның (бұдан әрі-ЖАО) қоныс аудару қорын құруы. ЖАО немесе инвестор тозығы жеткен үйлердің тұрғындарына уақытша тұру үшін берілетін пәтерлердің жеткілікті санынан қажетті көші-қон қорын құрады. Бұл ретте, уәкілетті ұйым тұрғын үй (не мемлекеттік әлеуметтік тұрғын үй) құрылысына Тапсырыс берушімен (инвестормен) бірлесіп, Тұжырымдама шеңберінде апатты немесе тозығы жеткен тұрғын үйлерді бұзуды және Реновация аумағында тұрғын үйлер салуды меншікті (бюджеттік) және/немесе тартылатын қаражат (мемлекеттік және (немесе) жеке инвестициялар) есебінен жүзеге асырады. Бұл бағыт Тұжырымдамада көзделген шарттарда бірыңғай операторды тартуды, атап айтқанда, ЖАО-ға Қазақстан Республикасы Ұлттық қорының қаражатын және тартылған нарықтық қаражатты араластыру есебінен жылдық 4,25% бірыңғай мөлшерлеме бойынша облигациялық

қарыздар беру арқылы әлеуметтік кредиттік тұрғын үй салу (сатып алу) және тұрғын үй қорын қайта жаңарту жобаларын қаржыландыруды көздеуі мүмкін. Екінші бағыт - уәкілетті ұйымның инвесторлармен бірлесіп, қоныс аудару қорының болуына қарамастан, меншікті және/немесе тартылатын қаражат есебінен аумақты не тұрғын үйді (ғимаратты) жаңарту жобаларын іске асыруы. Бұл ретте, қала құрылысы құжаттамасына сәйкес келтіруді, ЖЖЕ әзірлеуді уәкілетті ұйым ғана емес, инвестор да жүзеге асырады (келісім бойынша). Жергілікті атқарушы органдардың бюджет қаражаты есебінен аумақты салу және (немесе) абаттандыру, жол инфрақұрылымы шекараларына дейін сыртқы инженерлік желілерді қаржыландырған жағдайда, инвестор жергілікті атқарушы органдарға салынған көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерлерді беру түрінде не Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасында көзделген өзге де тәсілмен қайтарылған үлеспен жұмсалған шығындарды өтейді. Үшінші бағыт - инвесторлардың меншікті және/немесе тартылатын қаражат есебінен уәкілетті ұйымның қатысуынсыз бағдарлама шеңберінде аумақты не тұрғын үйді немесе ғимаратты қайта жаңарту жобаларын іске асыруы. Бұл ретте, жобаны іске асыру жөніндегі іс-шаралар қолданыстағы заңнама шеңберінде уәкілетті ұйымның қатысуынсыз және қатысуынсыз жүзеге асырылады, яғни инвестор өз бетінше ерікті негізде және шарттық шарттарда жаңартуды жүргізеді.

11. Қостанай қаласының тозығы жеткен және (немесе) авариялық ғимараттарының тізбесін жергілікті атқарушы органдар айқындайтын болады және қайта жаңарту үшін ұсынылатын ғимараттар мен құрылыстардың сенімділігі мен тұрақтылығына талдау және техникалық тексеру жүргізілгеннен кейін жыл сайынғы түзетуге жатады.

12. Бағдарламаны іске асыру нәтижелерінің көрсеткіштері болжамды болып табылады және жаңғырту үшін қажетті іс-шаралар өткізілгеннен кейін жыл сайын түзетілетін болады.

13. Мемлекеттік органдардың бағдарламаны жаңартуды жоспарлайтын авариялық (ескірген) тұрғын үй иелеріне хабарлауы және түсіндіруі ашықтық пен транспаренттілікті қамтамасыз ету үшін жиналыстар, БАҚ, әлеуметтік желілер өткізу арқылы жүзеге асырылатын болады.

14. Бағдарламаны іске асыру нәтижелерінің болжамды көрсеткіштері: 1) тозығы жеткен және (немесе) апатты үйлерді бұзу; 2) жаңартуға жататын аумақтарда жаңа тұрғын үйлер салу; 3) Қостанай қаласының сәулеттік келбетін жақсарту; 4) инженерлік және коммуникациялық желілерді жаңғырту және дамыту; 5) қаланы абаттандыру және көгалдандыру жолымен қала аудандарының экологиялық деңгейін арттыру (КЖТ жобалар кешендерінде жаңартылуға жататын аумақтарда скверлер, аллеялар, қоғамдық кеңістіктер салу); 6) аумақты әлеуметтік инфрақұрылым объектілерімен қайта жаңарту (мектепке дейінгі білім беру мекемелерін, жалпы білім беру мекемелерін салу)

қамтамасыз ету, адамның (Қала, қаланың жекелеген ауданы халқының)тыныс-тіршілігі үшін қауіпсіз, сапалы және жайлы орта құру; 7) жұмыс орындарының санын ұлғайту; 8) шағын және орта бизнесті дамыту.

5. Бағдарламаны іске асыру тетігі мен критерийлері

15. Бағдарламаны орындау жөніндегі уәкілетті ұйым "ЖКХремонт" ЖШС, БСН 139440013329 (бұдан әрі-Уәкілетті ұйым) болып табылады.

16. Бағдарлама әкімшісі белгілі бір функциялары бар тиісті мемлекеттік мекемені (бұдан әрі – Әкімші) тағайындайды.

17. Бағдарламаны іске асыру кезінде Бағдарламаның бірінші бағытына (бағдарламаның 10-тармағына) сәйкес Қостанай қаласы әкімдігінің атынан Тапсырыс беруші (құрылыс салушы) тиісті саланың мемлекеттік мекемесі болып табылады.

18. Әкімші үйлестіруді жүзеге асырады және Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасы шеңберінде жаңарту жобаларын іске асыру кезінде қажетті жәрдем көрсетеді.

19. Қайта жаңартуға жататын объектілердің тізбесі мен кезектілігі тұрғын үй қорының құрылыс конструкцияларының тозуы, олардың пайдалану талаптарына сәйкестігі (Қызмет мерзімі) ескеріле отырып, аккредиттелген сараптама ұйымының қорытындысы негізінде, сондай-ақ қайта жаңартуға жататын тұрғын үйлердегі (үйлердегі) және (немесе) авариялық үйлердегі (үйлердегі) үй-жайлар, ғимараттар, пәтерлер меншік иелерінің пікірлері ескеріле отырып айқындалады.

20. Ескі және (немесе) апатты тұрғын үйдің пәтерлері және (немесе) тұрғын емес үй-жайлары иелерінің жалпы жиналысы оған меншік иелерінің жалпы санының жартысынан астамы қатысқан кезде шешім қабылдауға құқылы. Шешімдер меншік иелерінің жалпы санының көпшілік даусымен қабылданады және пәтерлердің және (немесе) тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелері үшін міндетті болып табылады. Егер күндізгі (келу) нысанда жарияланған жиналыс кворумның болмауы себебінен өтпеген жағдайда, дауыс беру "тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңында көзделген тәртіппен жазбаша сұрау салу жолымен жүргізіледі. Жазбаша сауалнама жүргізу және оны өткізу мерзімдері туралы шешімді үй кеңесі қабылдайды. Үйдің кеңесі жалпы жиналысты ұйымдастыру және өткізу үшін, оның ішінде жазбаша сұрау салу жолымен пәтерлердің және (немесе) тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері қатарынан бастамашыл топты айқындауға құқылы. Пәтерлер және (немесе) тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің тұрғын үйді қайта жаңарту бағдарламасына енгізу туралы пікірін "тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңында белгіленген тәртіппен меншік иелерінің жалпы жиналысы қабылдайды. Дауыс беруге қатыспаған не қарсы дауыс берген меншік иелері қайта жаңарту бағдарламасында көзделген баламалы өтеу нысандарының бірін таңдауға құқылы.

21. Жиналыста теріс шешім қабылданған жағдайда көппәтерлі тұрғын үйді жаңарту жөніндегі инвестициялық жобаны іске асыруға байланысты жұмыстар жүргізілмейді.

22. Әлеуетті қайта құру объектілерінің және/немесе оларға іргелес үйлердің меншік иелері Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласындағы заңнамасында, сондай-ақ бағдарламада белгіленген тәртіп сақталған жағдайда, өз үйлерін қайта жаңарту бағдарламасына (жобасына) енгізу туралы өтінішпен уәкілетті ұйымға дербес жүгіне алады.

23. Объектіні, ғимаратты/үй-жайды, тұрғын үйді жаңарту бағдарламасына (жобасына) енгізу туралы шешім қабылданғанға дейін қала әкімдігінің тиісті мекемелері уәкілетті ұйыммен бірлесіп, әрбір тұрғын үй, сондай-ақ жөндеуге жататын аумақта орналасқан ғимарат, ғимарат (объект) бойынша ақпарат пен мәліметтер дайындайды, соның ішінде: - көппәтерлі тұрғын үйдің техникалық сипаттамалары, үйдің және жер учаскесінің жалпы ауданы, тұрғын үй иелерінің саны; - іргелес жер учаскелері бар жер кадастрының деректері; - тұрғын үйдің қолданыстағы инфрақұрылымы және инфрақұрылымның қуатын, инженерлік коммуникацияларды (сумен жабдықтау, газбен жабдықтау, электрмен жабдықтау, кәріз және т. б.) ең жақын қосу нүктелерін ұлғайту мүмкіндігі туралы ақпарат; - меншік иелерінің жалпы санының көпшілік даусымен қабылданған, меншік иелерінің тұрғын үйді жаңарту бойынша ұсынылатын іс-шараларға қатынасын көрсететін жиналыс хаттамасы. Жергілікті атқарушы органның құрылымдық бөлімшелері, орталық органдардың аумақтық бөлімшелері және "Азаматтарға арналған үкімет" коммерциялық емес акционерлік қоғамы (бұдан әрі-КЕАҚ) 10 жұмыс күні ішінде бағдарлама әкімшісінің немесе уәкілетті ұйымының сұрау салуы негізінде қажетті ақпаратты, оның ішінде, бірақ онымен шектелмей беруге міндетті: - көппәтерлі тұрғын үйдің (үйдің (пәтерлердің) және жер учаскесінің жалпы алаңы, тұрғындардың саны, ауыртпалықтардың (қамауға алудың) болуы (болмауы) техникалық сипаттамалары туралы (аумақтық әділет органдары және КЕАҚ); - жаңа тұрғын үйді абаттандыру үшін қажетті іргелес жер учаскелері бар жер кадастрынан үзінді көшірме.

24. Қажетті ақпаратты алғаннан кейін Бағдарлама әкімшісі уәкілетті ұйыммен бірлесіп жаңартылуға жататын әрбір тұрғын үйге ақпараттық құжат дайындайды.

25. Бағдарлама әкімшісі қалыптастырылған дерекнаманы Қостанай қаласы әкімдігінің ресми интернет-ресурсында ашық қолжетімділікте орналастырады.

26. Уәкілетті ұйым қажетті ақпаратты алғаннан кейін және тиісті учаскеге "жаңарту объектісі" мәртебесін бергеннен кейін ғимараттардың/құрылыстардың сенімділігі мен тұрақтылығына техникалық тексеру, сондай-ақ кеңістіктік ұйымдастыру, аймақтарға бөлу, қабаттылық пен тығыздық, функционалдық толтыру және көлік шешімдері бойынша ұсынымдар әзірлеу мақсатында жер учаскесін жобалау алдындағы тексеру жүргізіледі, олар кейіннен мүдделі инвесторлар мен құрылыс салушыларға ұсынылады техникалық тапсырма ретінде (жобалау тапсырмасы).

27. Учаскені жобалау алдындағы зерттеу және ғимараттар мен құрылыстардың сенімділігі мен тұрақтылығын техникалық тексеру Құрылыс қағидаларына сәйкес жүргізіледі, оның ішінде: ҚР БК 1.02-105-2014 "құрылысқа арналған инженерлік ізденістер", ҚР БК 1.04-101-2012 "Ғимараттар мен құрылыстардың техникалық жай-күйін тексеру және бағалау", "техникалық тексеруді жүзеге асыру қағидалары 2015 жылғы 19 қарашадағы № 702 бұйрығымен бекітілген". Аталған жұмыстарды Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарына сәйкес келетін мамандандырылған ұйымдар орындайды.

28. Техникалық тапсырма (жобалауға арналған тапсырма) әлеуетті инвесторларды тарту үшін уәкілетті ұйымның ресми интернет-ресурсында ашық қолжетімділікте орналастырылады. Интернет-ресурста орналастырылған ақпарат бұқаралық ақпарат құралдарында және басқа да қолжетімді ақпарат құралдарында қайталануы мүмкін.

29. Мүдделі болған жағдайда әлеуетті инвестор конкурсқа қатысуға уәкілетті ұйымға өтінім жібереді.

30. Әлеуетті инвесторларды іріктеу конкурстық негізде (ашық конкурс, ішкі нормативтік құжат - қағидалар негізінде оңайлатылған тәртіппен конкурс) және басқа инвесторлар тарапынан мүдделілік болмаған жағдайда тікелей келіссөздер арқылы жүргізіледі. Тікелей келіссөздер үшін үміткерлерді іріктеу үшін негіздеме "Мемлекеттік-жекешелік әріптестік туралы" Қазақстан Республикасы Заңының талаптарына сәйкес регламенттеледі. ЖАО бекіткен ішкі нормативтік құжатта белгіленген әлеуетті инвесторларды (құрылыс салушыларды) іріктеу критерийлері: - конкурсқа қатысуға өтінім беру сәтінде алдыңғы 3 жыл ішінде салынған тұрғын үй-азаматтық мақсаттағы объектілердің жалпы ауданы; - қаржылық тұрақтылық көрсеткіші; - талап етілетін қызмет түрлерін жүзеге асыруға ауыртпалықтардың болмауы; - жоспарланған құрылыс көлеміне байланысты қажетті жұмыс күші мен мамандандырылған техниканың болуы; - құрылыс монтаждау жұмыстары құнының 70% шегінде меншікті қаражаттың болуы; - ескі тұрғын үй иелері үшін уақытша тұрғын үй беру мүмкіндігі. Конкурсқа қатысу үшін талаптарды Уәкілетті ұйым белгілейді және конкурс жарияланғанға дейін кемінде 10 (он) жұмыс күні бұрын уәкілетті ұйымның, әкімшінің немесе қала әкімдігінің интернет-ресурсында ашық қолжетімділікте орналастырылады.

31. Конкурс жеңімпазымен немесе инвестормен (тікелей келіссөздер негізінде) ынтымақтастық туралы меморандум (келісім) (жобаны бірлесіп іске асыру туралы шарт) (бұдан әрі – келісім) жасалады.

32. Ынтымақтастық туралы меморандум (келісім) жасалғаннан кейін әлеуетті инвестор уәкілетті ұйыммен және әкімшімен бірлесіп қайта жаңарту аумағын салудың ұсынылып отырған жоспарымен танысу үшін қоғамдық талқылаулар ұйымдастырады.

33. Қоғамдық талқылаулар өткізілгеннен кейін әкімші және Уәкілетті ұйым ескірген және (немесе) авариялық тұрғын үйдің әрбір меншік иесімен шарт жасасуға дайындау үшін деректерді нақтылау және ұсыну жөніндегі жұмысты ұйымдастырады.

34. Жасалған келісім негізінде Бағдарлама әкімшісі не Уәкілетті ұйым инвестормен бірлесіп, Қостанай қаласы әкімдігінің және инвестордың құрылыс кезінде уақытша тұрғын үй беру жөніндегі міндеттемелері мен кепілдіктері бекітілетін тұрғын және тұрғын емес үй-жайдың әрбір меншік иесімен үшжақты келісімдер жасасады.

35. Келісім жаңартуға қажетті барлық іс-шараларды қамтитын егжей-тегжейлі іс-қимыл жоспарын қамтуы керек.

36. Келісім келесі міндетті қадамдарды ескереді: Әкімші немесе уәкілетті ұйым: 1) жобалау-сметалық құжаттаманы әзірлеу үшін қажетті бастапқы деректерді ұсынады; 2) инвестордың өтініші бойынша Келісімде көзделген егжей-тегжейлі іс-қимыл жоспарына сәйкес кезең-кезеңімен Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 48-бабының 1-тармағы шеңберінде жобаны іске асыру үшін жер учаскелерін қысқа мерзімді өтеулі жер пайдалануға (жалға алуға) береді;

6. Қайта жаңартуға жататын объектілердегі меншік иелеріне тұрғын, тұрғын емес және/немесе коммерциялық алаңдарды өтеу тәртібі мен шарттары

40. Тұрғын үй-жайлардың (үйлердің) меншік иелеріне бекітілген жобаға сәйкес ауданы бойынша бірдей, бірақ кемінде бір бөлмелі пәтерде жаңа пәтерлер беріледі.

Пәтерлер бағдарламаның 1-қосымшасында көрсетілген жұмыс түрлерін қамтитын әрлеу түрінде беріледі. Меншік иесінің одан әрі тұру үшін пәтерді өз бетінше сатуы мақсатында, құрылыс салушымен келісім бойынша, Бағдарламаның 1-қосымшасында көрсетілген жұмыс түрлерін қамтитын жақсартылған (тазарту алдындағы) әрлеуде пәтер беруді көздеуге болады. Көппәтерлі үйлер мен тұрғын үй-жайлар халықтың аз қамтылған топтары үшін талаптарға сай болуы тиіс.

41. Баламалы үй-жайдың орнына бағдарламаға енгізілген көппәтерлі үйдегі үй-жайдың меншік иесі инвестордың келісімі бойынша ақшалай немесе заттай нысанда баламалы өтем алуға құқылы. Бұл ретте баламалы өтем мөлшері Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес айқындалады.

42. Тозығы жеткен немесе апатты көппәтерлі үйлердің тұрғындарының тұрғын үй жағдайларын нарықтық құны бойынша (жаңа тұрғын үй-жайларда сату сәтінде) бұрын оларға тиесілі тозығы жеткен тұрғын үй-жайларға қарағанда көбірек бөлмелер сатып алу ниеті бойынша қосымша ақы төлегені үшін жақсартуға жол беріледі.

43. Қайта жаңарту бағдарламасына енгізілген тұрғын үйлердегі тұрғын емес және/немесе коммерциялық үй-жайлардың меншік иелеріне оның құны өтеледі немесе салынып жатқан объектілердегі ауданы мен мақсаты бойынша баламалы Үй-жайлар беріледі. Өткізу сәтінде нарықтық құны бойынша қосымша ақы үшін берілетін тұрғын емес және/немесе коммерциялық үй-жайларды ұлғайтуға жол беріледі.

Тұрғын емес үй-жайдың меншік иесі салынып жатқан объектілерде ауданы бойынша бірдей тұрғын емес үй-жайларды беру жолымен қамтамасыз етілген өтемақыға келіскен жағдайда, шарттар сақталуы тиіс:

- Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген құрылыс нормалары мен ережелеріне сәйкестігі;

- Қазақстан Республикасының нормативтік құқықтық актілерінде белгіленген талаптарға сәйкес жақсартылған (тазарту алдындағы) әрлеуде Үй-жайлар беру;

- азаматтардың аз қамтылған топтары үшін көппәтерлі үйлерде жағдай жасау.

7. Инфрақұрылымдық қамтамасыз ету және жайлы орта

44. Авариялық немесе ескірген тұрғын үйлерді бұзу алаңында жаңа көппәтерлі үйлер салуға арналған аумақ Бас жоспарға, егжей-тегжейлі жоспарлау жобасына, қала құрылысын жобалау нормативтеріне және Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнамасында айқындалған өзге де талаптарға сәйкес коммуналдық, көліктік, әлеуметтік инфрақұрылым объектілерімен қамтамасыз етіледі.

45. Қайта жаңарту бағдарламасын іске асыру кезінде азаматтардың жайлы өмір сүру ортасын құру, оның ішінде аумақты абаттандыруға, көше-жол желісін, тұрақ кеңістігін, қасбеттік аймақ жанындағы тротуарларды қалыптастыруға, аула және орамшілік көгалдандырылған аумақтарды ұйымдастыруға, аумақтарды жарықтандыруды ұйымдастыруға қосымша талаптар белгілеу жолымен қамтамасыз етілуге тиіс (инвестор не инвестор әкімдіктің құрылымдық бөлімшелерімен бірлесіп, аумақты абаттандыру шеңберінде пп. 1 б. 2 ұғымдар).

8. Қажетті ресурстар

46. Тұрғын үй қорын жаңарту жобаларын қаржыландыру жергілікті бюджет қаражаты және өзге де көздер есебінен жүзеге асырылуы мүмкін: жеке инвестицияларды, оның ішінде МЖӘ тетіктері арқылы тарту, қаржы институттарының қарыздары, квазимемлекеттік сектор субъектілерінің қаражатын, оның ішінде мемлекеттік бағалы қағаздар есебінен тарту, жобаны іске асыру барысында тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды сатудан түскен кірістер.

ЖАО апатты (ескірген) тұрғын үйді бұзу алаңында тұрғын үй салуды жүзеге асыра алады. Бұл ретте апатты (ескірген) тұрғын үйлерді бұзу жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүргізіледі.