

О принятии Программы реновации жилищного фонда города Костаная на 2022-2025 годы

Постановление акимата города Костаная Костанайской области от 25 января 2022 года № 143

В соответствии со статьей 31 Закона Республики Казахстан "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан", постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2019 года № 1054 "Об утверждении Государственной программы жилищно-коммунального развития "Нұрлы жер" на 2020-2025 годы", акимат города Костанай ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять прилагаемую Программу реновации жилищного фонда города Костаная на 2022-2025 годы.
2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на курирующего заместителя акима города Костаная.
3. Настоящее постановление вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования.

Аким

К. Ахметов

Приложение
к постановлению акимата
города Костаная
от 25 января 2022 года
№ 143

О принятии Программы реновации жилищного фонда города Костаная на 2022-2025 годы

Глава 1. Общие положения

1. Программа реновации жилищного фонда города Костаная на 2022 – 2025 годы (далее – Программа) подготовлена в соответствии с Государственной программой жилищно-коммунального развития "Нұрлы жер" на 2020-2025 годы, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2019 года № 1054.

2. Реновация жилищного фонда в городе Костанай – совокупность мероприятий, направленных на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства в целях предотвращения роста аварийного жилищного фонда в городе Костанай, обеспечения развития жилых территорий и их благоустройства.

3. Реновация предусматривает комплексную реконструкцию "старых" кварталов городов путем сноса аварийного (ветхого) жилья и переселения из него граждан в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан.

4. Программа принимается на срок до 2025 года и позволит не допустить массового появления в ближайшие 5 лет аварийного жилищного фонда в городе Костанай.

5. Перечень, периоды и очередность объектов, подлежащих реновации, определяется с учетом износа строительных конструкций многоквартирных жилых домов, их соответствия эксплуатационным требованиям, а также мнения собственников помещений на основании заключения экспертной организации и утверждается местным исполнительным органом.

6. Местный исполнительный орган определяет и финансирует уполномоченную организацию для реализации Программы реновации жилищного фонда.

Глава 2. Актуальность реализации Программы

7. Существующий жилищный фонд города Костанай по состоянию на 1 января 2022 года составляет 1160 многоквартирных жилых домов. В том числе:

Количество домов	1940-50 годы	1951-60 г.г.	1961-70 г.г.	1971-80 г.г.	1981-90 г.г.	1991-2000 г.г.	2001- 2021 г.г.
	1160	3	165	262	251	275	92
Общее количество			Панельные	Кирпичные	Блочные/ шлакоблочные		
1160			456	428	276		

Глава 3. Задача Программы

8. Основная задача Программы – не допустить массового появления аварийного жилищного фонда в городе Костанай и сформировать городскую среду принципиально нового качества.

Реализация Программы, предусматривающей качественное обновление жилищного фонда, позволит улучшить показатель обеспеченности жильем граждан и будет способствовать устойчивому развитию жилых территорий, созданию благоприятной среды жизнедеятельности, общественных пространств и благоустройству территории с учетом экономических, социальных, иных общественных интересов, позволит сформировать новый, современный облик города Костанай.

9. При реализации Программы планируется решение следующих задач:

создание новой планировочной структуры городской среды со смешанной функцией, приспособленной для комфортного проживания, отдыха и работы;

строительство энергоэффективных многоквартирных жилых домов, снижение затрат на их эксплуатацию;

улучшение экологической обстановки;

обновление и модернизация инженерной инфраструктуры;

формирование современного архитектурного облика города Костанай.

Глава 4. Механизм и порядок реализации Программы

10. Уполномоченной организацией от имени акимата города Костаная, а также Администратором программы, за исключением случаев финансирования Программы за счет местного бюджета, будет определено государственное учреждение "Отдел жилищных отношений акимата города Костаная".

11. Финансирование Программы жилищного фонда может осуществляться за счет местного бюджета и иных источников:

привлечение частных инвестиций, в том числе через механизмы государственно-частного партнерства;

займы банков второго уровня;

привлечение средств субъектов квазигосударственного сектора;

доходов от продажи жилых и нежилых помещений в ходе реализации проектов по Программе.

12. До принятия решения о финансировании собственники квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома принимают решение о проведении работ, связанных с реализацией инвестиционного проекта по реновации многоквартирного жилого дома.

13. Собрание правомочно принимать решение при наличии более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений. Решение принимается при согласии более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.

Если собрание, объявленное ранее в явочном порядке, не состоялось из-за отсутствия кворума, собрание проводится путем письменного опроса. Решение о проведении письменного опроса и его сроках принимает совет дома.

Совет дома вправе путем письменного опроса определить инициативную группу из числа собственников квартир, нежилых помещений для организации собрания.

14. В случае принятия на собрании отрицательного решения, работы, связанные с реализацией инвестиционного проекта по реновации многоквартирного жилого дома проводиться не будут.

15. До принятия решения о финансировании Администратором программы осуществляется сбор информации по каждому жилому дому, подлежащему реновации. Структурные подразделения местного исполнительного органа, территориальные подразделения центральных органов и некоммерческое акционерное общество "Правительство для граждан" (далее - НАО) обязаны в течение 10 рабочих дней предоставить на основании запроса Администратора программы необходимую информацию, в том числе, но не ограничиваясь этим:

о технических характеристиках многоквартирного жилого дома (общая площадь дома (квартир) и земельного участка, количество жильцов, наличии (отсутствии) обременений (арестов) (территориальные органы юстиции и НАО);

выписку из земельного кадастра с прилегающими земельными участками, необходимую для благоустройства нового жилого дома (государственное учреждение "Отдел земельных отношений акимата города Костаная");

о действующей инфраструктуре жилого дома и возможности увеличении мощностей инфраструктуры, точек ближайшего подключения водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, канализаций и т.д. (государственное учреждение "Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная");

протокол общего собрания жильцов, отражающее отношение жильцов к предлагаемым мероприятиям по реновации жилья (государственное учреждение "Отдел жилищных отношений акимата города Костаная").

16. После получения необходимой информации Администратором программы подготавливается информационный документ на каждый жилой дом, подлежащий реновации.

Администратор программы размещает сформированное досье в открытом доступе на официальном интернет-ресурсе акимата города Костаная.

17. В случае необходимости выделения средств из местного бюджета Администратором программы будет определено государственное учреждение "Отдел строительства акимата города Костаная". В таком случае, все мероприятия будут осуществляться в соответствии с действующими нормами законодательства на момент принятия решения о реновации жилого дома.

18. Привлечение частных инвестиций является приоритетной задачей Администратора программы и других ответственных структур местного исполнительного органа.

19. Уполномоченным представителем местного исполнительного органа во взаимодействиях с частными инвесторами будет выступать уполномоченная организация для реализации Программы – государственное учреждение "Отдел жилищных отношений акимата города Костаная".

20. Для привлечения потенциальных инвесторов информация, размещенная на официальном интернет - ресурсе акимата города Костаная должна на постоянной основе освещаться в средствах массовых информационных и других доступных средствах информирования.

21. Потенциальный инвестор помимо информации, размещенной на официальном интернет - ресурсе акимата города Костаная имеет право письменно запросить дополнительную необходимую информация по объекту. В таком случае, Администратор программы или уполномоченная организация запрашивает

необходимую информацию у ответственных структурных подразделений местного исполнительного органа, территориальных подразделений центральных органов и НАО, которые обязаны предоставить информацию в течение 10 рабочих дней с момента поступления письменного запроса.

22. В случае заинтересованности Потенциальный инвестор подает заявку Администратору программы или уполномоченной организации для заключения меморандума о сотрудничестве.

23. Меморандум о сотрудничестве должен включать в себя детальный план действий, согласованный всеми ответственными отделами, включающий в себя все необходимые мероприятия по реновации жилого дома.

24. После заключения меморандума о сотрудничестве:

жилые дома, подлежащие реновации, совместно с Администратором программы при участии Инвестора организует общее собрание жильцов многоквартирного дома для ознакомления с условиями, предлагаемыми потенциальным инвестором. При этом, собрание считается правомочным, если на собрании принимали участие не менее двух третей от общего количества собственников квартир жилого дома;

Государственное учреждение "Отдел строительства акимата города Костаная" организует мероприятия по ликвидации (сноса) ветхих аварийных домов, подлежащих реновации;

Государственное учреждение "Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Костаная" совместно с Инвестором разрабатывают и согласовывают эскизный проект планируемого жилого дома;

Государственное учреждение "Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная" предпринимает мероприятия по предоставлению технических условий на коммуникации, подведению инфраструктуры и увеличению мощностей, необходимых для проектируемого жилого дома;

Государственное учреждение "Отдел земельных отношений акимата города Костаная" предпринимает все необходимые мероприятий по изъятию и предоставлению уполномоченной организации либо инвестору земельных участков, необходимых для строительства и благоустройства проектируемого жилого дома;

Все ответственные структурные подразделения местного исполнительного органа принимают обязательства по оказанию содействия в приоритетном порядке по получению по всем разрешительным документам, в рамках действующего законодательства Республики Казахстан, в реализации инвестиционного проекта по реновации жилого дома.

25. После получения одобрения жильцов жилого дома Администратор программы организует заключение основного инвестиционное соглашения на строительство с потенциальным инвестором.

26. На основании заключенного Инвестиционного соглашения Администратор программы совместно с инвестором заключают трехсторонние соглашения с каждым собственником жилого и нежилого помещения, в котором закрепляются обязательства и гарантии акимата города Костаная и Инвестора по предоставлению временного жилья на момент строительства.

Глава 5. Гарантии жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при реализации Программы

27. Всем собственникам в жилых домах, включенных в Программу, будут предоставляться на время строительства временное жилье, за счет средств Инвестора либо ежемесячная денежная компенсация за аренду временного жилья до окончания строительства жилого дома.

28. Всем собственникам жилых и нежилых помещений в жилых домах, включенных в Программу, будут предоставляться равнозначные помещения на безвозмездной основе, одновременно соответствующие следующим требованиям:

общая площадь и количество комнат в таком жилом помещении (нежилом помещении) не меньше общей площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении (нежилом помещении), соответствующий действующим нормам жилищного законодательства Республики Казахстан;

помещение соответствует стандартам благоустройства, установленным законодательством Республики Казахстан, а также имеет улучшенную отделку в соответствии с требованиями, установленными нормативным правовым актами;

помещение находится на территории города Костаная.

29. Вместо равнозначного помещения собственник помещения в многоквартирном доме, включенном в Программу, вправе получить равноценное возмещение в денежной или в натуральной форме. При этом размер равноценного возмещения определяется в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

30. При реализации Программы должно быть обеспечено создание комфортной среды проживания граждан, в том числе путем установления дополнительных требований к благоустройству территории, формированию улично-дорожной сети, парковочного пространства, тротуаров прифасадной зоны, организации дворовых и внутриквартальных озелененных территорий.

31. В целях реализации Программы должно быть обеспечено строительство предназначенных для переселения монолитных (сборно-монолитных) многоквартирных домов, многоквартирных домов из современных панельных конструкций. Такие многоквартирные дома должны обладать высокой энергетической эффективностью и соответствовать современным стандартам по приспособлению многоквартирных домов для маломобильных групп граждан.

32. Нарушения сроков реализации инвестиционного проекта по реновации многоквартирного жилого дома и/или иных нарушений прав собственников квартир и нежилых помещений разрешаются в установленном законодательством порядке.

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»
Министерства юстиции Республики Казахстан