



Об утверждении Программы реновации жилищного фонда Буландынского района на 2025-2030 годы

Постановление акимата Буландынского района Акмолинской области от 21 апреля 2025 года № А-04/134

В соответствии со статьей 31 Закона Республики Казахстан "О местном государственном управлении и самоуправлении", Постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года №736 "Об утверждении Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023-2029 годы", акимат Буландынского района ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить программу реновации жилищного фонда Буландынского района согласно приложению к настоящему постановлению.
2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на курирующего заместителя акима Буландынского района.
3. Настоящее постановление вступает в силу и вводится в действие со дня подписания.

А.Смаилов

Утверждено
постановлением акимата
Буландынского района
от 2025 года №

ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В БУЛАНДИНСКОГО РАЙОНА НА 2025-2030 ГОДЫ

Содержание

1. Общее положение
2. Актуальность принятия Программы
3. Цели, задачи и показатели результатов реализации Программы
4. Основные направления Программы
5. Механизм и этапы реализации Программы
6. Порядок и условия возмещения собственникам жилья в объектах, подлежащих реновации
7. Гарантии жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц
8. Необходимые ресурсы

1. Общее положение

1. Программа реновации жилищного фонда в Буландинском районе (далее - Программа) разработана на основании Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года", утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736.

2. Программа направлена на обновление среды жизнедеятельности и благоприятные условия проживания граждан, общественного пространства, развитие жилых территорий и их благоустройства.

3. В Программе используются следующие основные термины и определения:

1) реновация здания (жилого дома) – процесс замены неподлежащего сохранению либо нерационального для восстановления здания (жилого дома) путем сноса, с целью устранения его морального и физического износа. Реновация здания проводится после определения несоответствия эксплуатационных качеств (проведение технического обследования), нормативных сроков эксплуатации и получения согласия жильцов на реновацию. Процесс реновации жилья – это процесс замещения зданий, отслуживших свой срок новыми, возведенными с учетом современных требований;

2) уполномоченная организация - компания, определенная местным исполнительным органом;

3) снос - целенаправленная деятельность по ликвидации здания, подпадающего под реновацию;

4) жилой переселенческий фонд - совокупность всех жилых/нежилых помещений, принадлежащих уполномоченной организации, зарегистрированных в уполномоченных органах Буландинского района, в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан;

5) объекты реновации - отдельно стоящее строение или группа расположенных на земельном участке многоквартирных жилых домов, зданий и строений, подлежащих сносу;

6) проект реновации - проект застройки в виде точечной или комплексной застройки на земельном участке, подлежащем реновации;

7) ветхое состояние здания, жилого дома (объекта) – состояние, при котором конструкция, основание (здание в целом) перестают удовлетворять заданным эксплуатационным, техническим нормам и требованиям, без опасности их обрушения и, соответственно, не представляет опасности для жизни жильцов, а оценка технического состояния такого объекта, соответствует физическому износу в пределах 60-80%.

2. Актуальность принятия Программы

4. Фонд ветхого жилья в Буландинском районе - является серьезной социальной проблемой, подлежащей реновации. Основную часть составляют частные дома,

построенные в конце 60-70 годов прошлого столетия. При этом ежегодно происходит обветшание этих домов, а темпы ветшания домов опережают их обновление.

5. Количество частных домов со сроком эксплуатации свыше 45 лет в городе Макинск составляет 2247 единицы, в которых проживают более 5 000 человек. Указанные объекты не привлекательны для частных инвесторов. Данные частные дома не соответствуют СНиП РК и санитарным нормам, часть домов пострадало от подтопления в период весенних паводков 2024-2025 годов.

6. Государственные меры поддержки обеспечения населения доступным жильем и перманентная урбанизация способствуют росту численности очередников на получение жилья из коммунального жилищного фонда местных исполнительных органов.

7. Существующий жилищный фонд имеет высокий уровень износа домов и требует проведения реновации.

8. В основу формирования путей достижения целей Программы легли принципы примененного опыта осуществления сноса ветхого жилья и согласие жителей на переселение.

3. Цели, задачи и показатели результатов реализации Программы

9. Целью Программы является обеспечение собственников ветхого жилья новыми квартирами, снятие социального напряжения в районе, а также создание инвестиционного климата для развития строительного сектора Буландинского района.

10. Задачами Программы являются:

1) ликвидация ветхого жилья на территории Буландинского района с учетом износа зданий;

2) обеспечение граждан благоустроенным жильем;

3) формирование архитектурного облика района;

4) развитие механизмов для привлечения в строительство внебюджетных средств;

5) создание благоприятных условий для привлечения инвесторов через создание стартовых площадок;

6) координация работ по комплексной застройке земельных участков на территориях, требующих реновации;

7) решение социальных проблем, связанных с переселением граждан;

8) формирование благоприятного инвестиционного климата в сфере жилищного строительства и территориального развития.

11. Показатели результатов реализации Программы:

1) улучшение архитектурного облика населенных пунктов Буландинского района;

2) модернизация и развитие инженерных и коммуникационных сетей;

3) повышение уровня экологичности населенных пунктов района, путем благоустройства и озеленения;

4) увеличение рабочих мест и повышение налоговых платежей.

4. Основные направления Программы

12. Программа предполагает реализацию реновации ветхого жилья в Буландинском районе по двум направлениям.

Первое направление - предусматривает создание специализированного переселенческого жилищного фонда. В рамках данного направления планируется проведение сноса объектов, признанных аварийными, а также зданий, расположенных на территориях, ограниченных санитарными, водоохранными нормами и красными линиями. Переселение граждан будет осуществляться за счет средств бюджета всех уровней и/или с привлечением частных инвестиций. Основной акцент будет сделан на обеспечение безопасных и комфортных условий проживания для граждан, проживающих в непригодном для эксплуатации жилье.

Второе направление - реализация проектов уполномоченной организации за счет собственных средств совместно с инвесторами.

Подход, основанный на комплексном освоении территорий, предусматривает не только замену устаревшего жилья на современное, энергоэффективное и безопасное, но и развитие сопутствующей социальной и инженерной инфраструктуры – дорог, школ, детских садов, поликлиник и зеленых зон.

Программа учитывает успешный опыт реализации аналогичных инициатив в других регионах и нацелена на устойчивое развитие городской среды, улучшение жилищных условий и повышение качества жизни населения.

5. Механизм и этапы реализации Программы

13. Реализация Программы предусмотрена в Буландинском районе по инициативе уполномоченной организации, по предложениям аппарата акима Буландинского района, по коллективным просьбам собственников объектов реновации, а также по иным основаниям, не противоречащим законодательству Республики Казахстан.

14. Уполномоченная организация изучает объекты реновации и инициирует запросы в структурные подразделения местного исполнительного органа, которые предоставляют ответ согласно действующему законодательству Республики Казахстан в рамках своей компетенции. Решением комиссии, созданной уполномоченной организацией, принимается окончательное решение по объекту реновации.

15. При положительном решении комиссии о проведении реновации на выбранном земельном участке с учетом расчетов прибыльности конкретного участка, его особенностей и рисков объектов реновации будет рассмотрен как проект реновации.

16. Взаимоотношения между уполномоченной организацией и инвесторами регулируются договорными отношениями.

17. Участниками и исполнителями Программы выступают уполномоченная организация, частные инвесторы, заинтересованные государственные и квазигосударственные органы.

18. Развитие магистральных инженерных коммуникаций предусматривается в соответствии с требованием норм действующего законодательства Республики Казахстан и градостроительных регламентов.

6. Порядок и условия возмещения собственникам жилья в объектах, подлежащих реновации

19. Переселение собственников ветхих домов происходит в равнозначные новые квартиры по принципу "квадрат за квадрат" в соответствии с техническими паспортами на квартиры, вне зависимости от количества проживающих.

При этом, собственникам жилищных помещений предоставляются новые квартиры в равнозначных по площади размерах, но не менее однокомнатной квартиры.

20. Также предусматривается улучшение жилищных условий жителей ветхих домов за доплату в новых жилых помещениях, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые ими в ветхих жилых помещениях.

21. Территории для строительства многоквартирных домов, предназначенных для переселения, обеспечиваются объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры в соответствии с планом детальной планировки, нормативами градостроительного проектирования и иными требованиями, определенными законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

22. Для обеспечения переселения собственников жилья, включенных в Программу, обеспечивается строительство многоквартирных домов, соответствующие современным стандартам, в том числе по приспособлению многоквартирных домов для маломобильных групп граждан.

23. При реализации Программы создается комфортная среда проживания граждан путем установления требований к благоустройству территории, формированию улично-дорожной сети, парковочного пространства, тротуаров прифасадной зоны, организации дворовых и внутриквартальных озелененных территорий.

24. Собственникам жилья, включенных в Программу, обеспечено переселение в имеющийся или во вновь строящийся жилой фонд на постоянное или временное безвозмездное проживание с последующим предоставлением равнозначных квартир.

7. Гарантии жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц

24. Физическим и юридическим лицам, являющимся собственниками жилья, включенным в Программу, гарантируются право на предоставление равноценного жилья и право на комфортную среду проживания.

8. Необходимые ресурсы

25. Финансирование Программы осуществляется за счет средств государственного бюджета и иных источников: облигационные займы, привлечения частных инвестиций, в том числе через механизмы государственно-частного партнерства, займы банков второго уровня, привлечение средств субъектов квазигосударственного сектора, доходы от продажи жилых и нежилых помещений в ходе реализации проектов реновации.

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