

Об утверждении Программы реновации жилищного фонда города Сатпаев

Постановление акимата города Сатпаев области Ылытау от 20 мая 2025 года № 32/03

В соответствии с Законом Республики Казахстан "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан", постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года №736 "Об утверждении Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы", акимат города Сатпаев ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемую Программу реновации жилищного фонда города Сатпаев на 2025-2029 годы.
2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на курирующего заместителя акима города Сатпаев.
3. Настоящее постановление вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования.

И.о. акима города Сатпаев

А. Сыздыманов

Приложение к постановлению
акимата города Сатпаев
от "20" 05 2025 года
№ 32/03

Программа реновации жилищного фонда города Сатпаев на 2023-2029 годы

Глава 1. Общие положения

1. Программа реновации жилищного фонда города Сатпаев на 2023- 2029 годы (далее – Программа реновации) разработана в соответствии с Законом Республики Казахстан "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан", постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года №736 "Об утверждении Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы"

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

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

4. Программа реновации принимается на срок до 2029 года и позволит устранить накопленный за последние десятилетия дисбаланс развития экологии города и не

допустить массового появления в ближайшие 10-15 лет аварийного жилищного фонда в городе.

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. Снос аварийных (ветхих) жилых домов будет производиться за счет средств местного бюджета (при наличии бюджетных средств).

Глава 2. Актуальность реализации Программы реновации

7. Существующий жилищный фонд города по состоянию на 1 декабря 2024 года составляет 627 многоквартирных жилых домов.

Из них признаны ветхими-223, аварийными- 26, предаварийными-1.

Количество домов	1928- 1930 г.г.	1931- 1940 г.г.	1941- 1950 г.г.	1951- 1960 г.г.	1961- 1970 г.г.	1971- 1980 г.г.	1981- 1990 г.г.	1991- 2000 г.г.	2001- 2020 г.г.	2021- 2022 г.г.
1) 223- ветхие										
2) 26- аварийные	-	-	-	240	2	7	1	-	-	-
3) 1- предаварийные										

8. Состояние аварийных жилых домов в городе:

Основу этой категории составляют многоквартирные жилые дома с низким нормативным сроком эксплуатации. Большая часть таких домов в период приватизации жилья была передана в частную собственность без проведения капитального ремонта или возмещения затрат на его выполнение. В дальнейшем капитальный ремонт данных домов практически не проводился в связи с отсутствием у собственников жилья необходимых средств, что привело к дальнейшему их обветшанию.

Глава 3. Задачи Программы реновации

9. Основная задача Программы реновации – не допустить массового появления аварийного жилищного фонда в городе и одновременно скорректировать накопленные за предыдущие десятилетия диспропорции развития города и сформировать городскую среду принципиально нового качества.

Реализация Программы реновации, 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 городу.

10. При реализации Программы реновации 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.

Глава 4. Механизм и порядок реализации Программы реновации

11. Администратором программы, будет определено государственное учреждение "Отдел жилищных отношений и жилищной инспекции города Сатпаев".

12. Финансирование Программы реновации может осуществляться за счет местного бюджета и иных источников:

- за счет привлечения частных инвестиций, в том числе через механизмы государственно-частного партнерства;
- за счет займов банков второго уровня;
- за счет привлечения средств субъектов квазигосударственного сектора;
- за счет доходов от продажи жилых и нежилых помещений в ходе реализации проектов по Программе реновации.

13. 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" 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 некоммерческое акционерное общество "Правительство для граждан");

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

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

16. Для привлечения потенциальных инвесторов информация, размещенная на интернет-ресурсе Администратором программы, должна на постоянной основе освещаться в средствах массовой информации и в других доступных средствах информирования.

17. Потенциальный инвестор помимо информации, размещенной на интернет-ресурсе, имеет право письменно запросить дополнительную необходимую информацию по объекту. В таком случае, Администратор программы запрашивает необходимую информацию у ответственных местного исполнительного учреждений, территориальных подразделений центральных органов и некоммерческое акционерное общество "Правительство для граждан", которые обязаны предоставить информацию в течение 10 рабочих дней с момента поступления письменного запроса.

18. В случае заинтересованности потенциальный инвестор подает заявку Администратору программы для заключения Меморандума о сотрудничестве.

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

20. После заключения Меморандума о сотрудничестве: все ответственные отделы акимата города принимают обязательства по оказанию содействия по получению разрешительных документов, в рамках действующего законодательства Республики Казахстан, в реализации инвестиционного проекта по реновации жилого дома;

Администратор программы при участии Потенциального 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;

отдел строительства города организывает мероприятия по ликвидации (сноса) ветхих аварийных домов, подлежащих реновации;

отделы земельных отношений, архитектуры и градостроительства города совместно с отделом жилищных отношений и жилищной инспекции города предпринимает все необходимые мероприятия и изъятию инвестору земельных участков, необходимых для строительства и благоустройства проектируемого жилого дома.

отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог города организует мероприятия по предоставлению технических условий на коммуникации, подведению инфраструктуры и увеличению мощностей, необходимых для проектируемого жилого дома;

отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города согласовывают эскизный проект планируемого жилого дома;

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

22. На основании заключенного инвестиционного соглашения Администратором программы совместно с Инвестором заключаются трехсторонние соглашения с каждым собственником жилого и нежилого помещения, в которых закрепляются обязательства и гарантии акимата города и Инвестора по предоставлению временного жилья на момент строительства.

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

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

24. Всем собственникам жилых и нежилых помещений в жилых домах, включенных в Программу реновации, будут предоставляться равнозначные помещения на безвозмездной основе, 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), но не менее однокомнатной квартиры, соответствующей действующим нормам жилищного законодательства Республики Казахстан;

помещение соответствует стандартам благоустройства, установленным законодательством Республики Казахстан.

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

26. При реализации Программы реновации 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 при фасадной зоне, организации дворовых и внутриквартальных озелененных территорий.

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