

**Об утверждении Программы реновации жилищного фонда города Сатпаев**

Постановление акимата города Сатпаев области Ұлытау 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 средствместного 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  3) 1-предаварийными | - | - | - | 240 | 2 | 7 | 1 | - | - | - |

      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 учереждений, 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 организовывает 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 изьятию 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