О внесении изменения в решение маслихата города Шымкент от 12 декабря 2025 года № 31/281-VIII "Об утверждении Программы реновации жилища города Шымкент"

Решение маслихата города Шымкент от 2 февраля 2026 года № 33/302-VIII

Маслихат города Шымкент РЕШИЛ:

1. Внести в решение маслихата города Шымкент от 12 декабря 2025 года № 31/281-VIII "Об утверждении Программы реновации жилища города Шымкент" следующее изменение:

Программу реновации жилища города Шымкент, утвержденную указанным решением, изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему решению.

2. Настоящее решение вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

Исполняющая обязанности председателя
маслихата города Шымкент *А. Елчиева*

Приложение к решению
маслихата города Шымкент
от 2 февраля 2026 года № 33/302-VIII

Приложение к решению
маслихата города Шымкент
от 12 декабря 2025 года № 31/281-VIII

Программа реновации жилищного фонда в городе Шымкент

Глава 1. Общие положения

1. Программа реновации жилищного фонда в городе Шымкент (далее – Программа) разработана в соответствии с Концепцией развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736.

2. Реновация жилищного фонда в городе Шымкент – 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 Шымкент путем сноса аварийного (ветхого) жилья и переселения из него граждан в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан.

4. Реализация Программы планируется сроком до 2030 года, что позволит сократить количество аварийного (ветхого) жилья в городе Шымкент.

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 (далее – МИО).

6. МИО определяет администратора, уполномоченную организацию для реализации Программы реновации жилищного фонда.

7. В Программе используются следующие основные термины и определения:

1) аварийный многоквартирный жилой дом – многоквартирный жилой дом, в котором основные несущие конструкции (фундаменты, колонны, несущие стены, балки , перекрытия) утратили несущую способность и дальнейшая эксплуатация которого представляет опасность для жизни проживающих (пребывающих), признанный не подлежащим восстановлению заключением юридического лица, аккредитованного на осуществление технического надзора и технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений;

2) ветхий многоквартирный жилой дом – состояние, при котором конструкция, основание (здание в целом) перестают удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям. Оценка технического состояния соответствует физическому износу в пределах 60-80 процентов;

3) физический износ – утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств жилого дома (прочности, устойчивости, надежности и других) в результате воздействия природных, климатических и иных факторов;

4) техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений – вид экспертных работ, в результате которых определяется фактическое состояние зданий и сооружений и их элементов, надежность и устойчивость, возможность дальнейшей эксплуатации зданий и сооружений, получение количественной оценки фактических показателей качества конструкций с учетом изменений, происходящих во времени, для установления состава и объема работ капитального ремонта, модернизации или реконструкции на объекте, а также изменения целевого назначения;

5) снос – полное или частичное устранение (демонтаж), ликвидация зданий или сооружений, обусловленные рядом причин или физическим и моральным износом объекта;

6) жилой переселенческий фонд – совокупность всех жилых помещений, принадлежащих администратору Программы или уполномоченной организации в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Казахстан.

Глава 2. Актуальность реализации Программы в городе Шымкент

8. Существующий жилищный фонд города Шымкент по состоянию на 1 января 2025 года составляет 2 595 многоквартирных жилых домов. В том числе:

Общее количество	1930-1960 гг.	1961-1991гг.	1992-2000 гг.	2001-2025 гг.
2 595	339	1 296	219	741

Общее количество	Монолитные	Кирпичные	Панельные	Каркасные
2 595	592	961	1018	24

Глава 3. Цели, задачи и показатели результатов реализации Программы

9. Целью Программы является снижение (устранение) морального и физического износа объектов реновации аварийного (ветхого) жилья, позволяющее улучшить показатель обеспеченности жильем граждан и способствование устойчивому развитию территорий, созданию благоприятной среды жизнедеятельности, общественных пространств и благоустройству территории с учетом экономичных, социальных, иных общественных интересов, сформировать новый, современый облик города Шымкент.

10. Задачами Программы являются:

1) реновация аварийного (ветхого) жилья на территории города Шымкент с учетом износа;

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

3) развитие механизмов для привлечения в строительство внебюджетных средств;

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

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

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

11. Показатели результатов реализации Программы реновации:

1) снос аварийных (ветхих) жилых домов;

2) строительство взамен снесенных аварийных (ветхих) домов новых многоквартирных жилых домов;

3) улучшение архитектурного облика города;

4) модернизация и развитие инженерных и коммуникационных сетей;

5) повышение уровня экологичности районов путем благоустройства и озеленения территории объектов реновации;

6) увеличение рабочих мест и повышение налоговых платежей.

Глава 4. Механизм и критерии реализации Программы

12. Администратором Программы является государственное учреждение " Управление строительства города Шымкент" (далее – Администратор).

Уполномоченной организацией является акционерное общество " Социально-предпринимательская корпорация "Shymkent" (далее – Уполномоченная организация).

13. Перечень объектов, подлежащих реновации, определяется Администратором с учетом износа строительных конструкций жилого фонда, их соответствия эксплуатационным требованиям на основании заключения экспертной организации, а также мнения собственников помещений.

Администратор координирует работу по реализации проектов реновации.

Собственники потенциальных объектов реновации, могут самостоятельно обращаться к Администратору с просьбой о включении их объекта в Программу при соблюдении порядка, установленного законодательством в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

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

Собрание созывается только по инициативе аппарата акима района в городе Шымкент, Администратора и/или Уполномоченной организации.

15. 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 и 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.

16. В случае несогласия собственников жилых и нежилых помещений объекта реновации (участие в программе, работа с потенциальным инвестором), реализация инвестиционного проекта будет прекращена.

17. До принятия решения о финансировании, Уполномоченная организация осуществляет сбор информации по каждому жилому дому, подлежащему реновации с учетом расчетов прибыльности конкретного участка, его особенностей и рисков.

Структурные подразделения МИО, аппараты акимов районов, территориальные подразделения центральных органов и Филиал некоммерческого акционерного общества "Государственная корпорация "Правительство для граждан" по городу Шымкент (далее – НАО) обязаны в течение 10 рабочих дней предоставить на основании запроса Администратора или Уполномоченной организации необходимую информацию, в том числе:

1) аппараты акимов районов представляют протокол общего собрания жильцов, отражающий отношение жильцов к предлагаемым мероприятиям по реновации жилья;

2) управления архитектуры и градостроительства, и земельных отношений города Шымкент совместно с Инвестором разрабатывают и согласовывают эскизный проект планируемого жилого дома;

по обращению соответствующей организации выделяют земельные участки объекта кондоминиума, предназначенные под программу реновации в соответствии с условиями Земельного кодекса Республики Казахстан;

предоставляют выписку из земельного кадастра с прилегающими земельными участками, необходимую для благоустройства нового жилого дома;

3) управление энергетики и развития инфраструктуры города Шымкент предпринимает мероприятия по предоставлению технических условий на коммуникации, подведению инфраструктуры и увеличению мощностей, необходимых для проектируемого жилого дома;

предоставляет информацию о действующей инфраструктуре жилого дома и возможности увеличения мощностей инфраструктуры, точек ближайшего подключения водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, канализаций и других;

предусматривает развитие магистральных инженерных коммуникаций в соответствии с требованием норм Генерального Плана города Шымкент, действующего законодательства Республики Казахстан и градостроительных регламентов;

4) филиал некоммерческого акционерного общества "Государственная корпорация " Правительство для граждан" по городу Шымкент предоставляет информацию о технических характеристиках многоквартирного жилого дома (общая площадь дома (квартир) и земельного участка, количество собственников, наличии (отсутствии) обременений (арестов);

5) все ответственные управления и аппараты акима районов принимают обязательства по оказанию содействия в приоритетном порядке в получении всех разрешительных документов в рамках действующего законодательства Республики Казахстан, в реализации инвестиционного проекта по реновации жилого дома.

18. После получения необходимой информации, Уполномоченная организация Программы подготавливает информационный документ на объект реновации.

Уполномоченная организация размещает сформированное досье в открытом доступе на официальном интернет-ресурсе акимата города Шымкент.

19. Для привлечения потенциальных инвесторов информация, размещенная на официальном интернет-ресурсе акимата города Шымкент, должна на постоянной основе освещаться в средствах массовой информации и других доступных средствах информирования.

Инвестор помимо информации, размещенной на интернет-ресурсе, имеет право письменно запросить дополнительную необходимую информацию по объекту.

20. Привлечение частных инвестиций является приоритетной задачей Уполномоченной организации и других ответственных структур МИО.

21. В случае заинтересованности, Инвестор подает заявку Администратору или в Уполномоченную организацию для заключения меморандума (соглашение) о сотрудничестве.

22. Меморандум (соглашение) о сотрудничестве должен включать в себя детальный план действий, согласованный всеми ответственными управлениями, включающий в себя все необходимые мероприятия по реновации жилого дома.

23. После заключения меморандума (соглашение) о сотрудничестве, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней, Уполномоченная организация совместно с Инвестором, представителями аппаратов акимов районов организуют общее собрание с собственниками жилых, коммерческих помещений аварийного (ветхого) жилья для ознакомления с условиями, предлагаемыми Инвестором. При этом, собрание считается правомочным, если в собрании принимали участие не менее двух третей от общего количества собственников квартир жилого дома.

24. После исполнения всех обязательств по меморандуму (соглашению) о сотрудничестве, и получения одобрения собственников на участие в Программе реновации, Уполномоченная организация заключает договор о совместной деятельности (далее – Договор) на реализацию проекта с Инвестором.

Обязанности сторон по реализации Программы.

Уполномоченная организация:

1) предоставляет инвестору информацию об объектах реновации;

2) принимает участие в выездных, разъяснительных собраниях с собственниками объекта реновации;

3) сопровождает потенциального Инвестора в работе с МИО;

4) содействует в работе по получению необходимых технических условий для разработки проектно-сметной документации;

5) содействует в работе по получению технических условий на коммуникации, подведению инфраструктуры и увеличению мощностей, необходимых для проектируемого многоквартирного жилого дома;

6) при необходимости, участвует в проекте путем финансирования, а также путем предоставления активов в качестве переселенческого фонда;

Инвестор:

1) представляет график организации и производства работ по строительству жилья, а также по переселению жильцов из аварийных (ветхих) домов в возводимые дома;

2) проводит совместно с Администратором и Уполномоченной организацией работы с жильцами, проживающими в аварийных (ветхих) домах, в частности

информирование, проведение собраний, переселение, определение этажности и квартир, согласования сроков заселения;

3) проводит снос аварийных (ветхих) домов, подлежащих реновации;

4) разрабатывает и согласовывает эскизный проект планируемого жилого дома;

5) предоставление на время строительства временного жилья, за счет средств Инвестора либо ежемесячной денежной компенсации за аренду временного жилья до окончания строительства жилого дома;

6) проводит строительство жилых домов и прилегающих территорий и их сдачу в соответствии с графиком реализации Программы, устанавливаемым в Договоре;

7) после сдачи жилых домов в эксплуатацию, проводит подписание с каждым собственником жилья нотариально заверенного договора мены, на основе представленных документов на право собственности от каждой из сторон;

9) разрабатывает проектно-сметную документацию на подъездные автомобильные дороги к вновь возводимым жилым домам и их строительство согласно схеме застройки территории;

10) разрабатывает проектно-сметную документацию на инженерную инфраструктуру вновь возводимых жилых домов и ее реализацию или ее капитальную модернизацию согласно этапам строительства жилых домов;

11) разрабатывает проект детальной планировки на территории реновации без изъятия земель под домами.

25. На основании заключенного Договора, Уполномоченной организацией Программы совместно с Инвестором заключается трехстороннее соглашение с каждым собственников жилого и нежилого помещения, в котором закрепляются обязательства и гарантии Инвестора по предоставлению нового жилья и предоставлению временного жилья на период строительства.

26. В рамках реализации проектов по реновации жилищного фонда, Администратор может предусматривать строительство малогабаритного жилья и жилья I-IV классов комфортности с коммерческими помещениями и паркингами для реализации на рынке в целях реинвестирования проекта или реновации ветхого жилья.

Стоимость строительства общей площади жилья определяется на основе положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы на проектно-сметную документацию жилых домов.

27. Дочерняя организация акционерного общества "Национальный инвестиционный холдинг "Байтерек" может совместно с Администратором участвовать в проектах по реновации жилищного фонда при привлечении средств на внутреннем и международных рынках капитала, согласно внутренним документам.

28. Для достижения цели Программы, Уполномоченная организация имеет право обменять имеющиеся в собственности квартиры на объекты, подлежащие реновации с соблюдением положений пунктов 14 – 16 настоящей Программы.

Уполномоченной организацией собственникам объекта реновации предоставляются квартиры в чистовой отделке равнозначные по количеству комнат, общая площадь которых не ниже площади получаемого в обмен объекта реновации.

При отсутствии на балансе у Уполномоченной организации квартиры с чистовой отделкой, соответствующей количеству комнат для обмена, Уполномоченная организация имеет право предложить для обмена квартиру с большей комнатностью.

Обмен осуществляется по балансовой стоимости передаваемой Уполномоченной организацией квартиры.

Возмещение (доплата) от собственников объекта реновации за улучшение жилищных условий – увеличение площади и/или комнатности полученных в обмен квартир, не требуется.

Распределение квартир для обмена осуществляется Администратором Программы на основе данных об объекте реновации и предоставляемого Уполномоченной организацией списка квартир, имеющихся на балансе у Уполномоченной организации.

Глава 5. Порядок и условия возмещения собственникам жилья в объектах, подлежащих реновации

29. Территория для строительства новых многоквартирных домов, на площадке сноса аварийного (ветхого) жилья, обеспечивается 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.

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 при фасадной зоне, организации дворовых и внутриквартальных озелененных территорий в соответствии с правилами и нормами законодательства Республики Казахстан в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

31. 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.

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