

Об утверждении программы реновации жилища в области Жетісу

Решение маслихата области Жетісу от 2 июля 2026 года № 38-240

В соответствии с пунктом 2-16 статьи 6 Закона Республики Казахстан "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан" маслихат области Жетісу РЕШИЛ:

1. Утвердить программу реновации жилища в области Жетісу согласно приложению.
2. Контроль за исполнением настоящего решения возложить (по согласованию) на курирующего заместителя акима области Жетісу.
3. Настоящее решение вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

Председатель областного маслихата

Г.Тойлыбаева

Приложение к решению
маслихата области Жетісу
от 02 июля 2026 года
№ 38-240

Программа реновации жилища в области Жетісу

1. Паспорт Программы
2. Введение
3. Анализ текущей ситуации
4. Цели, задачи, принципы и механизмы реализации Программы
5. Механизмы и критерии реализации Программы
6. Организация долевого строительства жилья в рамках реновации с использованием гарантии Единого оператора
- 6.1. Механизм реализации проектов реновации с применением гарантии Единого оператора жилищного строительства.
7. Выкуп или строительство жилья за счет местного бюджета в рамках Программы реновации.

Раздел 1. Паспорт Программы

Наименование Программы	Программа реновации жилища в области Жетісу
	Строительный кодекс Республики Казахстан от 9 января 2026 года № 253-VIII
	Закон Республики Казахстан "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам архитектуры, градостроительства и

Основание для разработки	строительства" от 9 января 2026 года № 254-VIII, Закон Республики Казахстан "О жилищных отношениях" Закон Республики Казахстан "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан" Законом Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности", Земельным кодексом Республики Казахстан, Бюджетным кодексом Республики Казахстан, Экологическим кодексом Республики Казахстан, иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан и иных нормативных правовых актов Республики Казахстан.
Цель Программы	Формирование комфортной, безопасной и устойчивой среды посредством поэтапного обновления жилищного фонда области Жетісу. Целью Программы является достижение целей реновации, предусмотренных пунктом 2 статьи 140 Строительного кодекса Республики Казахстан, а именно: улучшение качества населенных пунктов и условий проживания физических лиц; повышение функциональной, санитарной, энергетической и архитектурной эффективности застроенных территорий; сохранение и адаптация объектов историко-культурного наследия.
Задачи Программы	Задача 1. Решение вопросов сноса аварийного жилья и улучшение жилищных условий граждан; Задача 2. Привлечение частных застройщиков для освоения территорий реновации; Задача 3. Определение приоритетных строительных территорий, этапов сноса аварийного жилья и мероприятий по реновации.
Государственный орган, ответственный за разработку Программы	Государственное учреждение "Управление энергетики и жилищно-коммунального хозяйства области Жетісу".

Раздел 2. Введение

В условиях устойчивого роста городского населения, стремительной урбанизации и износа значительной части жилища в области Жетісу возникает необходимость комплексного обновления застроенных территорий. Значительная часть многоквартирных жилых домов, построенных в советский период, не соответствует современным требованиям безопасности, энергоэффективности и комфорту проживания, что определяет актуальность внедрения Программы реновации.

Реализация Программы включает в себя снос ветхого и аварийного жилья, строительство новых жилых домов, модернизацию инженерных сетей, а также формирование комфортной среды с учетом социальных и экологических требований.

Программа осуществляется с соблюдением принципов законности, социальной справедливости, защиты прав и законных интересов собственников и жителей, прозрачности процедур и добровольности переселения.

Процессы реновации регулируются государством с участием местных исполнительных органов, частных инвесторов и населения.

Таким образом, внедрение Программы реновации в области Жетісу является стратегически важным направлением жилищной политики, направленным на обновление строительства, повышение инвестиционной привлекательности территорий и создание благоприятных условий жизни для населения в долгосрочной перспективе.

Программа реновации жилища в области Жетісу (далее – Программа) разработана в соответствии с подпунктом 51) пункта 1 статьи 27 Закона Республики Казахстан "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан".

2. В данной Программе используются следующие ключевые понятия:

1) Реновация – комплекс мер по обновлению строительных объектов, в том числе ветхих и (или) аварийных, направленный на улучшение условий их эксплуатации в целях формирования качественной комфортной среды населенных пунктов с обеспечением территории социальной, инженерной и транспортной инфраструктурами, благоустройством, а также приведение в соответствие с архитектурным обликом населенного пункта путем реконструкции (капитального ремонта), реставрации или постройки новых строительных объектов со сносом ветхих и (или) аварийных строительных объектов;

2) 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;

3) физический износ жилища - утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств (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, получение количественной оценки фактических показателей качества конструкций с учетом изменений, происходящих во времени, для установления состава и объема работ капитального ремонта, модернизации или реконструкции строительного объекта, а также изменения целевого назначения;

5) инвестиционный проект – комплекс мероприятий, направленных на создание, расширение и (или) модернизацию (обновление) действующих объектов и производств, включая производства, созданные, расширенные в ходе реализации проекта государственно-частного партнерства, а также на инвестиции в особо значимые объекты или проекты общенационального значения с целью получения экономического, социального или иного эффекта;

6) постутилизация строительного объекта – комплекс работ по демонтажу и сносу строительного объекта после прекращения его эксплуатации (пользования, применения) с одновременным восстановлением и вторичным использованием регенерируемых элементов (конструкций, материалов, оборудования), а также переработкой не подлежащих регенерации элементов и отходов в соответствии с подпунктом 54) статьи 1 Строительного кодекса Республики Казахстан;

7) жилищный фонд – находящиеся на территории Республики Казахстан жилища всех форм собственности;

8) Фонд переселения – совокупность жилых помещений, принадлежащих уполномоченному органу и/или инвестору (застройщику), предназначенных для заселения собственников жилья, для постоянного и /или временного проживания владельцев объектов реновации, в рамках реализации Программы, в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

9) местный исполнительный орган (акимат) - коллегиальный исполнительный орган, возглавляемый акимом города, района (города областного значения) осуществляющий в пределах своей компетенции местное государственное управление и самоуправление на соответствующей территории.

3. Программа предусматривает снос аварийного (ветхого) жилья и комплексную реконструкцию "ветхих" кварталов города и районов области Жетісу с переселением граждан в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

4. Срок реализации Программы – до 2030 года, в результате чего планируется сократить количество аварийного (ветхого) жилого фонда в области.

5. Перечень объектов, подлежащих реновации, сроки и очередность определяются местным исполнительным органом (далее – МИО).

6. Для реализации и финансирования проектов Программы МИО назначает администратора и уполномоченную организацию.

Раздел 3. Анализ текущей ситуации

На территории области Жетісу насчитывается всего 1 715 многоквартирных жилых домов, из которых 67 признаны аварийными и 11 ветхие.

№	Наименование района	Количество МЖД	Аварийные	Ветхие
1	Аксуский район	88	12 (146кв)	-

2	Алакольский район	181	-	-
3	Ескельдинский район	53	-	-
4	Каратальский район	89	-	-
5	Кербулакский район	52	32 (248 кв)	-
6	Коксуский район	62	-	-
7	Панфиловский район	82	-	-
8	Сарканский район	28	-	-
9	г.Талдыкорган	877	20 (155 кв)	-
10	г.Текели	203	3 (32 кв)	11 (132 кв)
	область Жетісу	1 715	67 (581 кв)	11 (132 кв)

В Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023–2029 годы (утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736) закреплены полномочия МИО по принятию программ обновления "ветхих кварталов" жилищного фонда. Также определены механизмы и критерии их реализации с учетом инвестиционной ситуации, возможностей местных бюджетов и регионов, а также порядок и условия выплаты компенсаций собственникам жилья в многоквартирных жилых домах.

Акиматом области Жетісу утверждена дорожная карта по обеспечению собственников аварийного и ветхого жилья новым жильем до 2029 года.

По данным акиматов районов и городов на 2024–2029 годы количество аварийных многоквартирных жилых домов, подлежащих сносу, по годам планируется следующим образом:

2024 год – г.Текели - 5 дома (выполнено);

2025 год – г.Текели - 3 домов (выполнено);

2026 год – г.Талдыкорган - 1 дом; г.Текели – 1 дом.

2027 год – г.Талдыкорган - 2 дома;

2028 год – г.Талдыкорган - 2 дома; Аксуский район – 2 дома; Кербулакский район-2;

2029 год – г.Талдыкорган - 2 дома; Аксуский район – 3 дома; Кербулакский район-2

Раздел 4. Цели, задачи, принципы и механизмы реализации Программы

7. Цель Программы – снижение морального и физического износа объектов реновации, ликвидация аварийного (ветхого) жилищного фонда, что, в свою очередь, будет способствовать улучшению показателей обеспеченности граждан жильем и устойчивому развитию территории с учетом экономических, социальных и иных

общественных интересов, формированию благоприятной среды для проживания и благоустройству территории, а также созданию нового, современного облика городов Талдыкорган, Текели и районов области Жетісу.

8. Задачи Программы:

1) улучшение жилищных условий граждан путем реновации аварийного (ветхого) жилища на территории городов Талдыкорган, Текели и районов области Жетісу с учетом степени износа;

2) строительство энергоэффективных многоквартирных жилых домов и снижение расходов на их эксплуатацию;

3) привлечение частных застройщиков для освоения территорий реновации, развитие механизмов привлечения внебюджетных средств в строительство;

4) создание благоприятных условий для привлечения инвесторов посредством формирования стартовых площадок;

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

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

9. Показатели результатов реализации Программы:

1) снос аварийного (ветхого) жилищного фонда;

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

3) улучшение архитектурного облика города;

4) модернизация и развитие инженерных сетей и коммуникаций;

5) повышение экологического уровня районов за счет благоустройства и озеленения территорий объектов реновации;

6) увеличение количества рабочих мест и рост объема налоговых поступлений.

Реализация Программы осуществляется на основе проектов реновации территорий городских и районных центров, разрабатываемых МИО. В данных проектах уточняются границы районов реновации, а также разрабатываются проектные предложения по размещению жилых, социально-культурных и коммерческих объектов в соответствии с Генеральным планом и проектами детальной планировки по каждому району реновации. Указанные проекты размещаются на интернет-ресурсе МИО по вопросам архитектуры и градостроительства.

В соответствии с Программой под реновацией понимается комплексная застройка исторически сложившихся и утративших привлекательность частей города и районных центров, а также точечный снос аварийных жилых домов в соответствии с проектами детальной планировки, утвержденными МИО.

Реновация городских и районных территорий – это программа комплексной реконструкции и обновления жилых районов, включающая снос зданий и модернизацию инженерных сетей.

Снос включает:

- ветхие и аварийные жилые дома;
- индивидуальные жилые дома;
- дачные участки;
- гаражные кооперативы.

Модернизация инженерных сетей включает:

- газификацию;
- водоснабжение;
- теплоснабжение;
- электроснабжение;
- канализацию.

Раздел 5. Механизмы и критерии реализации Программы

Реализация Программы осуществляется с использованием двух основных механизмов:

- 1) Механизм реализации проектов реновации с привлечением инвестора;
- 2) Механизм реализации проектов реновации с применением гарантии Единого оператора жилищного строительства (далее – Единого оператора).

Местный исполнительный орган (МИО) независимо от выбранного механизма обеспечивает:

- 1) определение зон реновации в соответствии с утвержденной градостроительной документацией (генеральные планы, проекты детальной планировки);
- 2) проведение инвентаризации объектов, расположенных в границах зон реновации, включая:

- многоквартирные жилые дома;
- индивидуальные жилые дома;
- нежилые помещения;
- земельные участки;
- инженерную и транспортную инфраструктуру;

– иные объекты недвижимого имущества, элементы благоустройства и инфраструктуры с обеспечением их идентификации, технического и кадастрового учета, определения количественных и качественных характеристик, установления правового статуса (в том числе прав собственности и иных вещных прав, обременений и ограничений), а также проведения оценки их стоимости и степени износа в целях принятия решений о сносе, реконструкции, модернизации либо сохранении в рамках реализации реновации.

Таким образом, МИО по итогам проведенной инвентаризации формирует и утверждает Акт инвентаризации объектов, подлежащих реновации, содержащий исчерпывающую информацию об объектах, расположенных в границах зоны реновации, включая их идентификационные, технические и кадастровые характеристики, сведения о правообладателях, наличии обременений и ограничений, результаты оценки стоимости и степени физического износа, а также предложения по дальнейшему обращению с каждым объектом (снос, реконструкция, модернизация либо сохранение). Указанный Акт является обязательной основой для формирования перечня объектов реновации и последующей реализации проектов реновации независимо от выбранного механизма;

3) утверждение перечня объектов реновации с указанием технических характеристик, степени износа, правового статуса и иных необходимых сведений;

4) размещение информации об объектах реновации на официальных интернет-ресурсах для обеспечения открытости и привлечения участников;

5) предоставление сформированной информации:

—потенциальным инвесторам — при реализации механизма с привлечением инвестора;

—застройщикам и уполномоченным компаниям — при реализации механизма с применением гарантии Единого оператора;

6) заключение и/или предоставление:

—соглашения — при реализации механизма с привлечением инвестора;

—письменного уведомления в адрес Единого оператора о реализации застройщиком и уполномоченной компанией объекта реновации в рамках программы реновации — при реализации механизма с применением гарантии Единого оператора;

7) подведение необходимой инженерной инфраструктуры.

10. Администратором реализации Программы является государственное учреждение — отделы жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог города и районов (далее — Администратор).

Местный исполнительный орган определяет уполномоченную организацию (далее — Уполномоченная организация).

Местный исполнительный орган обеспечивает содержание Уполномоченной организации, специализирующейся на реновации жилых домов, за счет средств местного бюджета.

11. Финансирование проектов Программы осуществляется за счет средств местного бюджета, привлечения частных инвестиций, в том числе через механизмы государственно-частного партнерства, займов финансовых институтов, средств субъектов квазигосударственного сектора, включая государственные ценные бумаги, а также доходов от реализации жилых и нежилых помещений в ходе реализации проекта.

12. Перечень объектов, подлежащих реновации, определяется Администратором с учетом степени износа строительных конструкций жилищного фонда, их соответствия эксплуатационным требованиям, а также мнения собственников жилых помещений на основании заключения экспертной организации. Координацию реализации проектов Программы осуществляет Администратор.

13. Для включения в Программу собственники индивидуальных жилых домов, находящихся в аварийном (ветхом) состоянии, обращаются к Администратору с соблюдением порядка, установленного законодательством Республики Казахстан в сфере архитектуры, градостроительства и строительства.

14. Для проведения технических обследований с указанием степени износа жилых домов и определения оснований для признания жилья аварийным привлекаются специализированные организации.

15. Собрание собственников квартир и нежилых помещений созывается в соответствии с пунктом 3 статьи 42 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях" по инициативе: председателя объединения собственников имущества; субъекта управления объектом кондоминиума; совета дома; ревизионной комиссии (ревизора); не менее десяти процентов собственников квартир и нежилых помещений; не менее десяти процентов собственников парковочных мест и кладовых; жилищной инспекции.

16. Собрание собственников является правомочным, если в нем принимают участие более половины от общего числа собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома.

Если ранее объявленное собрание не состоялось из-за отсутствия кворума, проводится письменный опрос. Решение о проведении и сроках письменного опроса принимается собственниками квартир и нежилых помещений.

Собственники вправе определить инициативную группу для организации собрания посредством письменного опроса.

При отсутствии 100% согласия собственников квартир и нежилых помещений на участие в Программе и взаимодействие с потенциальным инвестором реализация инвестиционного проекта прекращается.

До принятия решения о включении объекта (здания, помещения, жилого дома) в Программу, Администратор совместно с Уполномоченной организацией собирает и анализирует информацию по каждому объекту с учетом экономической целесообразности, особенностей и рисков конкретного участка.

17. Структурные подразделения местного исполнительного органа, территориальные подразделения центральных государственных органов и филиал некоммерческого акционерного общества "Государственная корпорация "Правительство для граждан" по области Жетісу (далее — Государственная корпорация) принимают необходимые меры по реализации проектов Программы и по запросам

Администратора или Уполномоченной организации в установленные законами Республики Казахстан сроки предоставляют необходимую информацию, в том числе:

1) отделы архитектуры и градостроительства, земельных отношений города и районов — эскизный проект планируемого жилого дома, разработанный и согласованный с инвестором;

2) отдел земельных отношений города и районов — выписку из земельного кадастра с указанием смежных земельных участков, необходимых для благоустройства ;

3) территориальное подразделение уполномоченного органа по управлению земельными ресурсами — выписку из земельного кадастра с указанием смежных земельных участков, необходимых для благоустройства;

4) по обращению соответствующей организации — выделение земельных участков объектов кондоминиума в рамках Программы в соответствии с Земельным кодексом Республики Казахстан;

5) Государственная корпорация — информацию о технических характеристиках многоквартирного жилого дома (общая площадь дома, квартир и земельного участка, количество собственников, сведения об обременениях);

6) субъекты естественных монополий — технические условия на подключение коммуникаций и информацию о действующей инфраструктуре и возможностях увеличения мощностей и точек подключения к системам водо-, газо-, тепло-, электроснабжения и водоотведения;

7) все ответственные подразделения и аппараты акимов — оказание содействия в приоритетном порядке при оформлении разрешительной документации в рамках действующего законодательства.

18. После сбора необходимой информации Администратор и/или Уполномоченная организация подготавливают информационный документ (досье) по объектам реновации.

Досье размещается в открытом доступе на официальном интернет-ресурсе акимата города или района.

В целях привлечения потенциальных инвесторов размещенная информация регулярно публикуется в средствах массовой информации.

19. Инвестор вправе дополнительно запросить в письменной форме необходимую информацию по объекту.

20. Привлечение частных инвестиций является приоритетной задачей Администратора, Уполномоченной организации и иных исполнительных органов.

21. В случае выражения заинтересованности инвестор подает Администратору или Уполномоченной организации заявку на заключение меморандума (соглашения) о сотрудничестве.

22. Меморандум (соглашение) о сотрудничестве включает детальный план действий по реновации объекта с указанием необходимых мероприятий, согласованный со всеми ответственными исполнительными органами.

23. После заключения меморандума (соглашения) о сотрудничестве в течение 15 (пятнадцати) календарных дней Администратор совместно с Уполномоченной организацией и представителями инвестора организует общее собрание собственников квартир и нежилых помещений аварийного (ветхого) жилого дома для ознакомления с условиями, предложенными инвестором. При этом собрание правомочно принимать решения при участии не менее двух третей от общего числа собственников квартир и нежилых помещений.

24. После выполнения всех обязательств, предусмотренных меморандумом (соглашением) о сотрудничестве, и получения 100% одобрения собственников квартир и нежилых помещений на участие в Программе Уполномоченная организация заключает с инвестором договор о совместной деятельности по реализации проекта (далее — Договор).

25. Обязанности сторон по реализации Программы

Уполномоченная организация:

- 1) предоставляет информацию об объектах реновации;
- 2) участвует в разъяснительных собраниях, проводимых с собственниками объектов реновации;
- 3) сопровождает инвестора при взаимодействии с МИО;
- 4) содействует получению технических условий и разработке проектно-сметной документации;
- 5) оказывает содействие в получении технических условий для прокладки инженерных коммуникаций, подключения инфраструктуры и увеличения необходимых мощностей для реализации проекта;
- 6) при необходимости участвует в проекте путем его финансирования, а также предоставления активов в качестве жилищного фонда для переселения.

Инвестор:

- 1) представляет график организации и выполнения работ по строительству жилых домов, а также по переселению жителей из аварийных (ветхих) домов в строящиеся дома;
- 2) совместно с Администратором и Уполномоченной организацией проводит работу с жителями аварийных (ветхих) домов, в том числе: информирование, проведение собраний, организацию переселения, определение этажности и конкретных квартир, согласование сроков заселения;
- 3) осуществляет снос аварийных (ветхих) домов, подлежащих реновации;
- 4) разрабатывает и согласовывает эскизный проект планируемого жилого дома;

5) на период строительства за свой счет предоставляет временную квартиру либо ежемесячную денежную компенсацию за аренду временного жилья до завершения строительства;

6) в соответствии с графиком реализации Программы, предусмотренным Договором, осуществляет строительство жилых домов и прилегающих территорий и вводит их в эксплуатацию;

7) после ввода жилых домов в эксплуатацию на основании представленных документов обеспечивает подписание с каждым собственником нотариально удостоверенного договора обмена и оформления права собственности;

8) осуществляет обмен квартир и нежилых помещений на равноценные по площади, но не менее чем на однокомнатные квартиры, и обеспечивает переселение;

9) разрабатывает проектно-сметную документацию на подъездные автомобильные дороги к вновь строящимся жилым домам и осуществляет строительство в соответствии со схемой застройки;

10) разрабатывает проектно-сметную документацию по инженерной инфраструктуре вновь строящихся жилых домов и реализует ее в соответствии с этапами строительства;

11) разрабатывает проекты детальной планировки территории реновации без принудительного изъятия земельных участков домов, расположенных в границах территории реновации.

26. На основании заключенного Договора Уполномоченная организация совместно с инвестором заключает с каждым собственником квартиры и нежилого помещения трехстороннее соглашение, в котором закрепляются обязательства и гарантии инвестора по предоставлению нового жилого помещения и временного жилья на период строительства.

27. В рамках реализации механизма сноса аварийных жилых домов и переселения граждан МИО осуществляет следующие мероприятия:

1) при необходимости выделяет земельные участки в районах реновации для проектирования и строительства жилых комплексов;

2) обеспечивает строительство инженерных сетей к жилым домам, вводимым в эксплуатацию Уполномоченной организацией, а также выполнение работ по благоустройству территории;

3) вправе совместно с уполномоченной организацией осуществлять строительство жилых домов на площадках снесенных аварийных жилых домов.

При этом снос аварийных жилых домов осуществляется местным исполнительным органом.

28. Администратор проводит с собственниками квартир и нежилых помещений работу, включающую информирование, проведение собраний, организацию переселения и согласование сроков заселения.

29. МИО в рамках реализации проектов Программы вправе осуществлять строительство малогабаритного жилья и жилых домов комфортности I–IV класса, включая коммерческие помещения и паркинги, с последующей реализацией указанных объектов на рынке в целях обеспечения финансовой устойчивости Программы и проведения реновации устаревшего жилища.

30. В целях эффективной реализации проектов Программы и реновации устаревшего жилища МИО вправе, при невозможности строительства на соответствующем земельном участке, организовать обмен земельных участков снесенных домов на жилые помещения в новых многоквартирных домах.

31. Стоимость строительства общей площади жилого дома определяется на основании положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы проектно-сметной документации.

Цена реализации 1 (одного) квадратного метра общей площади жилого дома определяется с учетом уровня комфортности строящегося жилья и сложившейся конъюнктуры рынка недвижимости на момент реализации, но не может быть ниже себестоимости строительства.

32. При привлечении средств внутреннего и международного финансовых рынков дочерняя организация Акционерное общество "Национальный инвестиционный холдинг "Байтерек" (далее — АО "НИХ "Байтерек") вправе участвовать совместно с Администратором в реализации проектов Программы в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

33. Государственные ценные бумаги, выпущенные акиматом, приобретает единый оператор жилищного строительства — Акционерное общество "Казахстанская жилищная компания" (далее — единый оператор) в соответствии с решениями Совета по управлению Национальным фондом Республики Казахстан, с правом смешивания с привлеченными рыночными средствами.

34. Объекты реновации, включенные в Программу, предоставляются собственникам жилых помещений в виде новых квартир, сопоставимых по общей площади ранее занимаемого жилья, но не менее чем однокомнатных квартир, с соблюдением требований законодательства Республики Казахстан.

35. В случае согласия собственника нежилого помещения, передаваемая собственность может быть заменена на нежилые помещения в строящихся объектах, сопоставимые по площади

36. Жилые и нежилые помещения должны соответствовать следующим требованиям:

1) соответствовать строительным нормам, установленным законодательством Республики Казахстан, а также требованиям, закрепленным нормативными правовыми актами, и иметь улучшенную отделку;

2) создавать комфортную среду в многоквартирных домах, а также внутри квартир, с учетом потребностей лиц с инвалидностью, семей с детьми-инвалидами или их воспитанием, пожилых граждан, а также групп граждан с тяжелыми формами хронических заболеваний, включенных в перечень, утвержденный центральным исполнительным органом здравоохранения.

37. Жителям аварийных (ветхих) многоквартирных домов разрешается переселение в новые квартиры с большим количеством комнат по сравнению с их прежними аварийными (ветхими) квартирами при условии компенсации разницы в стоимости (доплаты), с целью улучшения их жилищных условий.

38. Для строительства новых многоквартирных жилых домов территория сноса аварийного (ветхого) многоквартирного жилого дома должна быть обеспечена объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры в соответствии с проектом детальной планировки земельного участка, нормативами градостроительного проектирования и иными требованиями, установленными законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

39. В процессе реализации Программы создаются комфортная среда для проживания граждан, включая установление дополнительных требований к благоустройству территории, формирование улично-дорожной сети, парковочных мест, тротуаров в зоне фасадов, организацию внутридворовых и квартальных зеленых зон, с обеспечением соответствия нормам законодательства Республики Казахстан в области архитектуры, градостроительства и строительства.

40. Собственникам жилых помещений, включенных в Программу, на период строительства предоставляется временное жилье за счет средств инвестора либо выплачивается ежемесячная денежная компенсация за аренду временного жилья до завершения строительства согласно законодательству Республики Казахстан.

41. Для достижения целей Программы Уполномоченная организация может обменивать принадлежащие ей квартиры на квартиры, включенные в объекты реновации, с соблюдением требований данной Программы.

42. Уполномоченная организация предоставляет владельцам жилья в объекте реновации квартиры с чистовой отделкой, равные по площади квартирам на объекте реновации.

Если на балансе Уполномоченной организации отсутствуют квартиры с равной площадью и чистовой отделкой, она может предложить владельцу квартиру большей площади для обмена при условии компенсации разницы в площади (доплаты).

Обмен осуществляется по балансовой стоимости квартиры, находящейся на балансе Уполномоченной организации.

43. Распределение квартир производится на основании данных об объекте реновации и списка квартир на балансе Уполномоченной организации, предоставленного этой организацией.

Раздел 6. Организация долевого строительства жилья в рамках реновации с использованием гарантии Единого оператора

44. Строительные работы в районах реновации, утвержденных МИО, включая площадки сноса аварийных домов, выполняются застройщиками, получившими гарантию единого оператора в рамках реновации.

45. В целях повышения инвестиционной привлекательности МИО обеспечивает районы реновации магистральными инженерными сетями (теплоснабжение, электро-, водоснабжение, бытовая и ливневая канализация), автомобильными дорогами и подъездными путями.

46. Для организации участия в долевом строительстве жилья в рамках реновации с использованием гарантии единого оператора застройщик обязан соблюдать требования, предусмотренные законодательством о долевом строительстве жилья.

47. Для организации участия в долевом строительстве жилья в рамках реновации с использованием гарантии единого оператора застройщик создает уполномоченную компанию или приобретает 100% голосующих акций (долей уставного капитала) другого юридического лица для реализации одного проекта многоквартирного жилого дома.

Проект многоквартирного жилого дома может включать несколько объектов строительства на одном земельном участке.

Если это предусмотрено проектом, строительство может также осуществляться на нескольких земельных участках.

48. Застройщик вправе привлекать уполномоченную компанию или другое юридическое лицо, в котором он является единственным учредителем (участником), которое ранее выполняло обязательства по строительству, вводу в эксплуатацию и приемке многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов.

Для организации долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации способом получения гарантии Единого оператора уполномоченная компания обязана иметь:

1) подписанный застройщиком, уполномоченной компанией и всеми собственниками объекта реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации, договор о предоставлении гарантии в рамках реновации;

2) деньги, планируемые для расходования в соответствии со статьей 20 Закона Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве" от 7 апреля 2016 года № 486-V ЗРК, в сумме, эквивалентной стоимости жилища, которое будет

передано собственникам объекта реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации, но не менее тридцати процентов от заявленной проектной стоимости, а также на предоставление временного жилья собственникам объекта реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации, в размере, определенном порядке предоставления уполномоченной компанией временного жилья и (или) компенсационных выплат собственникам объекта реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации, с учетом продления срока строительства;

3) деньги на оплату комиссии за рассмотрение документов, гарантийного взноса по договору о предоставлении гарантии в рамках реновации.

49. Для организации долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации способом получения гарантии Единого оператора объектом реновации должны являться многоквартирный жилой дом с земельным участком, включенные в программу реновации жилища.

Объект реновации должен быть свободным от каких-либо обременений, прав и притязаний третьих лиц.

50. Договор о предоставлении гарантии в рамках реновации является основанием для привлечения средств участников долевого строительства с учетом требований законодательства о долевом участии в строительстве и не требует получения застройщиком и уполномоченной компанией разрешения местного исполнительного органа на привлечение средств участников.

В течение срока действия гарантии единый оператор не имеет права заключать договоры реновации с другими застройщиками и уполномоченными компаниями.

Застройщик и уполномоченная компания подают заявку на организацию долевого строительства жилья в рамках реновации с целью последующего получения гарантии единого оператора и заключения договора реновации.

Договор долевого участия в строительстве и договор долевого участия в строительстве жилья в рамках реновации заключаются в электронной форме и удостоверяются с помощью электронной цифровой подписи.

Договор долевого участия в строительстве жилья в рамках реновации заключается с соблюдением следующих требований:

1) Компенсация равной стоимости по количеству комнат — площадь предоставляемой доли жилья не должна быть меньше площади жилого помещения, передаваемого собственником объекта реновации;

2) Равнозначная денежная компенсация.

Прочие условия устанавливаются по соглашению сторон в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

51. Доля, предоставляемая по договору долевого участия в строительстве жилья в рамках реновации, должна соответствовать строительным,

санитарно-эпидемиологическим, экологическим, противопожарным, техническим и иным обязательным нормам.

52. По указанному договору уполномоченная компания обязана компенсировать собственникам объекта реновации и (или) входящей в его состав недвижимости расходы на аренду временного жилья, а также иные расходы в соответствии с порядком предоставления временного жилья и (или) выплаты компенсации.

53. Собственник объекта реновации или входящей в его состав недвижимости обязан принять долю и подписать договор о передаче доли в уполномоченной компании в течение тридцати календарных дней с момента получения уведомления о необходимости подписания такого договора.

54. В случае наступления гарантийного события обязательства уполномоченной компании по предоставлению временного жилья и (или) выплате компенсации собственникам реновационного объекта и (или) входящей в его состав недвижимости осуществляются в порядке, установленном для предоставления временного жилья и (или) выплаты компенсации.

Подраздел 6.1. Механизм реализации проектов реновации с применением гарантии Единого оператора жилищного строительства

55. Реализация проектов реновации с применением гарантии Единого оператора (акционерное общество "Казахстанская Жилищная Компания") осуществляется в соответствии с Законом Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве" (далее – Закон).

56. В рамках механизма местный исполнительный орган (далее – МИО) в соответствии с пунктом 9-2 настоящей Программы осуществляет следующие мероприятия:

1. предоставляет застройщику и (или) уполномоченной компании сформированную по итогам проведенной инвентаризации информацию об объектах, расположенных в границах зоны реновации либо ее части, предназначенной для реализации проекта реновации;

2. направляет Единому оператору письменное уведомление о реализации проекта реновации застройщиком и (или) уполномоченной компанией с указанием реквизитов решения МИО об утверждении перечня объектов реновации, в состав которого входит соответствующий объект.

57. В целях повышения инвестиционной привлекательности проектов реновации МИО обеспечивает территории реновации магистральной инженерной инфраструктурой (теплоснабжение, электро-, водоснабжение, бытовая и ливневая канализация), а также автомобильными дорогами и подъездными путями.

58. Застройщик и (или) уполномоченная компания на основании документов, полученных от МИО, а также иных документов, предусмотренных порядком,

утвержденным уполномоченным органом, направляют через информационную систему Единого оператора заявку на получение гарантии по проекту реновации.

59. Единый оператор по результатам рассмотрения заявки в порядке, утвержденном уполномоченным органом, заключает:

1. договор о реновации в рамках гарантии (далее – Договор о реновации);
2. договор о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации (далее – Договор о предоставлении гарантии), который заключается путем присоединения после его подписания застройщиком, уполномоченной компанией и всеми собственниками объекта реновации и (или) объектов недвижимого имущества, входящих в его состав.

60. С момента заключения Договора о реновации реализация проекта осуществляется исключительно застройщиком и уполномоченной компанией, являющимися сторонами указанного договора. МИО не допускает участие иных застройщиков и (или) уполномоченных компаний в реализации соответствующего проекта, за исключением случаев расторжения Договора о реновации и (или) прекращения его действия по уведомлению Единого оператора.

61. С момента заключения Договора о реновации застройщик и уполномоченная компания в течение трех месяцев обязаны:

1. организовать взаимодействие с собственниками объектов недвижимости, входящих в объект реновации, с обеспечением их прав и законных интересов;
2. провести информационно-разъяснительную работу;
3. обеспечить подписание всеми собственниками электронного соглашения о реализации проекта реновации;
4. обеспечить подписание всеми собственниками электронного договора о предоставлении гарантии;
5. обеспечить внесение сведений обо всех собственниках в информационную систему "Казреестр";
6. обеспечить подписание договоров долевого участия.

62. В рамках реализации проекта реновации застройщик и уполномоченная компания обеспечивают предоставление собственникам объектов недвижимости долей в проекте по принципу равнозначности возмещения по комнатности, при этом жилая площадь предоставляемой доли не может быть меньше жилой площади передаваемого объекта.

63. Доли, предоставляемые по договорам долевого участия, должны соответствовать установленным строительным, санитарным, экологическим и иным обязательным требованиям.

64. Уполномоченная компания обязана обеспечить предоставление временного жилья либо выплату компенсации собственникам объектов реновации.

65. Застройщик и (или) уполномоченная компания вправе осуществлять выкуп объектов недвижимости в порядке, установленном законодательством.

66. МИО оказывает содействие застройщику и уполномоченной компании в реализации проекта.

67. После подписания Договора о предоставлении гарантии уполномоченная компания обеспечивает:

- оформление прав на объект реновации и (или) объекты недвижимости, входящие в его состав, с регистрацией залога в пользу Единого оператора;
- переселение жителей ветхого и (или) аварийного жилья;
- снос объекта реновации;
- оформление прав на земельные участки, предназначенные для строительства;
 - разработку проектно-сметной документации и получение положительного заключения вневедомственной экспертизы;
- строительство многоквартирного жилого дома;
 - передачу квартир и иных объектов недвижимости дольщикам, включая собственников, участвующих в реновации.

68. Собственник объекта реновации и (или) входящего в его состав объекта недвижимости обязан принять соответствующую долю и подписать договор о передаче доли с уполномоченной компанией в течение тридцати календарных дней со дня получения уведомления о необходимости его подписания.

69. Договор о предоставлении гарантии является основанием для привлечения средств дольщиков и не требует дополнительного разрешения МИО.

70. В течение срока действия Договора о реновации Единый оператор не вправе заключать договоры о реновации в отношении одного и того же объекта с иными застройщиками и (или) уполномоченными компаниями.

Прочие условия реализации проекта реновации определяются соглашением сторон в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

71. В рамках Договора о предоставлении гарантии Единый оператор несет обязательства, предусмотренные Законом, включая обеспечение завершения строительства и передачи квартир дольщикам при наступлении гарантийного случая.

72. В случае наступления гарантийного случая обязательства по предоставлению временного жилья и (или) выплате компенсации собственникам осуществляются в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

Раздел 7. Выкуп или строительство жилья за счет местного бюджета в рамках Программы реновации

73. Государственные учреждения городских и районных отделов строительства (далее-Отдел) осуществляют покупку квартир или строительство домов для

собственников квартир в аварийных жилых домах, отнесенных к реновации, с целью обеспечения их жильем.

74. В рамках реализации проектов Программы в случае, если земельные участки, освобожденные после сноса объектов реновации, не соответствуют требованиям для строительства многоквартирного жилого дома, Администратор вправе в пределах своей компетенции:

1. инициировать реализацию земельного участка в порядке, установленном земельным законодательством Республики Казахстан;

2. выступить заказчиком (организатором) инвестиционного проекта по освоению земельного участка с привлечением застройщика на условиях инвестиционного соглашения;

3. предусмотреть в инвестиционном соглашении обязательство застройщика по передаче в коммунальную собственность определенного количества квартир в иных строящихся объектах.

4. Администратор сносит аварийный дом и передает земельный участок в коммунальную собственность.

Жилые помещения, полученные в коммунальную собственность в рамках реализации настоящего пункта, направляются:

- на обеспечение собственников объектов реновации.

75. В случае реализации Программы за счет средств местного бюджета квартиры предоставляются гражданам, чье единственное жилье признано аварийным. Также при расчете нормы предоставления жилья гражданину (семье), проживающему в единственном жилье, признанном аварийным в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, не учитывается площадь находящегося у него в собственности жилья.

Если же жилье собственника не является его единственным жильем, ему возмещается рыночная стоимость изымаемого имущества.

В случае отсутствия на балансе Администратора квартир, соответствующих количеству комнат, Администратор вправе предложить квартиру с большим числом комнат.

76. Администратор проводит с собственниками квартир следующие мероприятия: информирование, проведение собраний, организацию переселения, определение этажности и распределение квартир, согласование сроков заселения.

Распределение квартир осуществляется на основе перечня квартир, находящихся на балансе Администратора Программы.

77. Порядок передачи квартир собственникам квартир и нежилых помещений в аварийных жилых домах, включенных в Программу реновации, осуществляется комиссией, созданной при местном исполнительном органе, в соответствии с сроками предоставления технического заключения о техническом состоянии жилого дома.

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