

"Об утверждении Программы реновации жилищного фонда города Костаная на 2026 - 2029 годы"

Постановление акимата города Костаная Костанайской области от 25 февраля 2026 года № 317

В соответствии со статьей 31 Закона 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 Костаная ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемую Программу реновации жилищного фонда города Костаная на 2026 - 2029 годы.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на курирующего заместителя акима города Костанай.

3. Настоящее постановление вступает в силу с момента опубликования.

Аким города Костаная

М. Жундубаев

Утверждено

постановлением акимата

от "25" февраля 2026 года

№ 317

Программа реновации жилищного фонда города Костаная на 2026 - 2029 годы

1. Общие положения

1. Программа реновации жилищного фонда города Костаная на 2026-2029 годы (далее - Программа) разработана на основании Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023-2029 годы, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736 (далее – Концепция).

Реновация жилища в городе Костанай - совокупность мероприятий, направленных на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства в целях предотвращения роста аварийного жилищного фонда в городе Костанай, обеспечения развития жилых территорий социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, путем реконструкции или сноса ветхих, не сейсмостойких зданий и сооружений.

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

3. основополагающие положения Программы регламентированы пп.2 п. 5 подхода Концепции.

4. Местный исполнительный орган определяет и финансирует уполномоченную организацию для реализации Программы.

5. В Программе используются следующие понятия и определения:

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) реновация городской территории – преобразование городских пространств и территорий с формированием качественной комфортной городской среды, с обеспечением территории социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой, благоустройством, озеленением и рекреационными зонами;

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

4) проект реновации - проект в виде локальной или комплексной застройки на земельном участке, подлежащем реновации.

Участок реновации - земельный участок, на котором предполагается провести реновацию.

5) реконструкция - изменение отдельных помещений, иных частей здания или здания в целом, как правило, связанное с необходимостью обновления и модернизации изменяемого объекта.

6) жилой дом (жилое здание) - строение, состоящее в основном из жилых помещений, а также нежилых помещений и иных частей, являющихся общим имуществом.

7) инвестор - физические и юридические лица, осуществляющие инвестиции в рамках Программы.

8) снос зданий и сооружений - полное или частичное устранение зданий и сооружений или их элементов путем демонтажа или разрушения.

9) оценка - определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

10) жилая площадь жилища - сумма площадей жилых комнат (спальни, гостиной, детской, домашнего кабинета и тому подобное) в жилище (квартире), исчисляемая в квадратных метрах.

11) нежилая площадь жилища - сумма площадей внутренних подсобных помещений (кухни, ванной комнаты, туалета, прихожей, коридора, квартирной кладовой и тому подобное) в жилище (квартире), исчисляемая в квадратных метрах

12) техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений – вид экспертных (инженерных) изыскательских работ, проводимых в целях определения фактического технического состояния зданий и сооружений, их элементов, несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем, оценки их надежности и устойчивости, возможности дальнейшей эксплуатации, а также получения количественной оценки фактических показателей состояния конструкций с учетом изменений, происходящих во времени, для принятия решений о капитальном ремонте, модернизации, реконструкции либо сносе объектов;

13) оценка технического состояния - установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций, зданий и сооружений в целом и их энергоэффективности на основе сопоставления фактических значений количественно оцениваемых признаков со значениями этих же признаков, установленных проектом или нормативным документом;

14) срок службы - продолжительность нормальной эксплуатации строительного объекта до состояния, при котором его дальнейшая эксплуатация недопустима или нецелесообразна;

15) экспертное заключение по результатам технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений - документ, являющийся результатом технического обследования, оформляемый в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности" и строительных правил СП РК 1.04-101-2012 "Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений", содержащий выводы о техническом состоянии несущих и ограждающих конструкций и инженерных систем здания, подготовленный физическими и (или) юридическими лицами, имеющими соответствующее разрешение на осуществление указанной деятельности;

16) снос – полное или частичное устранение зданий и сооружений и их элементов (демонтаж), ликвидация здания или сооружения, путем демонтажа или разрушения.

17) 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 90-100%;

18) физический износ здания, жилого дома (объекта) – степень утраты первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и других) в результате воздействия природных, климатических и иных факторов;

19) аварийное здание, жилой дом (объект) – здание (объект), в котором основные несущие конструкции (фундаменты, колонны, несущие стены, балки, перекрытия) утратили несущую способность, и дальнейшая эксплуатация которого, представляет опасность для жизни проживающих (пребывающих) в нем людей, признанное не подлежащим восстановлению в соответствии с заключением компании (юридическое лицо), аккредитованной на осуществление технического надзора и технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений;

20) объект реновации - существующее на территории, подлежащей реновации, отдельно стоящее жилое/нежилое здание, дом или сооружение, а также транспортные и инженерные коммуникации;

21) администратор программы – государственное учреждение, наделенное соответствующими государственными функциями;

22) уполномоченная организация – организация (учреждение), выполняющая функции реновации, а также осуществляющее содействие субъектам, участвующим в процессе реновации;

23) жилой переселенческий фонд - совокупность всех жилых помещений, принадлежащих уполномоченной организации и/или инвестору (застройщику), в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Казахстан, предназначенных для переселения собственников жилья подлежащего реновации;

24) предпроектное исследование - комплекс мероприятий по сбору, анализу и оценке данных об участке реновации с выработкой рекомендаций по организации застройки, ее характеру, зонированию и функциональному наполнению участка реновации, транспортно-пешеходным связям, общественным пространствам и иным аспектам;

25) территория реновации - территория жилой застройки, согласно градостроительным проектам города Костаная, со всеми зданиями, находящимися в еҰ пределах;

2. Анализ текущей ситуации

6. Программа учитывает как внутренний опыт по реновации жилищного фонда, так и опыт различных стран в этом направлении, в связи с чем, в основу метода достижения целей настоящей Программы, заложены принципы комплексного подхода оценки (анализа) и планирования реновации жилищного фонда и прилегающей

территории, общественное обсуждение проектов реновации конкретных участков, а также получение согласия жителей на переселение.

7. Строительный сектор в областном центре является одним из крупнейших секторов экономики.

Индекс физического объема строительных работ демонстрирует ежегодный рост. По итогам 2019–2025 годов демонстрируется планомерное повышение вводимых в эксплуатацию квадратных метров жилья.

В строительном секторе областного центра на 1 января 2026 года функционируют порядка 25 независимых частных организаций различных форм собственности.

Объем жилищного строительства демонстрирует положительный тренд со среднегодовым приростом порядка 6%. Всего за последние три года в эксплуатацию введены более 430 тыс. кв.м. жилья только за счет частных инвестиций. Определяющими факторами доступности жилья для граждан являются цены на недвижимость и соответствующая покупательская способность.

Цены на жилье первичного рынка с 2016 года выросли со 170 тыс. тенге до 460-480 тыс. тенге к четвертому кварталу 2025 года.

Государственные меры поддержки обеспечения населения доступным жильем и перманентная урбанизация способствуют росту численности очередников на получение жилья из коммунального жилищного фонда местных исполнительных органов. Так, на 1 января 2026 года число очередников превысило 14 тыс. человек.

Наряду с вводом в эксплуатацию нового жилья идет процесс изнашивания жилищного фонда. Более 50% существующих МЖД (без учета новых МЖД построенных с 2017 года) старше 1970 годов, то есть более 50 лет эксплуатации. При этом, с 2017 года каждый год вводится в эксплуатацию от 15 до 20 многоквартирных жилых домов разной этажности и площади (от 5-ти до 9-ти этажей) строящихся за счет средств частных застройщиков.

К примеру, за 2023 год введено в эксплуатацию 25 МЖД, а за 2024 год – 31, за 2025 - 35 МЖД.

Опираясь на текущую ситуацию, необходимо отметить сильные стороны реализации программы реновации:

- выгодное расположение сносимого ветхого жилья;
- наличие необходимой инфраструктуры;
- возможность задействования бюджетных средств и привлечение частных инвестиций для обеспечения доступного жилья;
- постоянный рост объемов жилищного строительства и государственного финансирования.

3. Цель и задачи Программы

8. Основной целью Программы является обеспечение собственников ветхого и (или) аварийного жилья новыми квартирами, обновление и улучшение жилищного фонда и приведение в соответствие с действующими требованиями нормативно-технической базы Республики Казахстан, обновление инфраструктуры и снятие социального напряжения, а также формирование общественных пространств и благоустройство территории с учетом экономических, социальных и иных общественных интересов, путем создания благоприятной, безопасной, экологичной и комфортной среды жизнедеятельности населения города Костаная.

Определяющим фактором повышения качества жизни населения является создание безопасной и комфортной среды проживания.

Для полноценной среды жизнедеятельности и предоставления населению комплекса услуг в соответствии с социальными стандартами требуются наращивание жилищного фонда и развитие необходимой жилищно-коммунальной инфраструктуры.

9. Задачами Программы являются:

1) ликвидация ветхого и (или) аварийного жилья на территории реновации, а также не допущение массового появления аварийного жилищного фонда в городе Костанай, с учетом формирования городской среды принципиально нового качества;

2) структурирование кварталов города;

3) обеспечение граждан благоустроенным жильем, повышение уровня жизни населения города Костанай;

4) приведение в соответствии с архитектурным обликом города Костаная;

5) развитие механизмов по привлечению в реализацию проектов строительства внебюджетных средств, сохранение и направление государственных инвестиций на социальные нужды первоочередного значения;

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

7) координация работ по комплексной реконструкции и застройке земельных участков на территориях города, требующих реновации;

8) решение социальных проблем, связанных с переселением граждан, в том числе временного переселения жильцов зданий (домов), подлежащих реновации;

9) строительство энергоэффективных многоквартирных жилых домов, снижение затрат на их эксплуатацию, тем самым снижение нагрузки на государственный бюджет;

10) координация инвесторов, их деятельности по комплексной застройке территорий реновации;

4. Основные направления и показатели результатов реализации Программы

10. Программа предполагает реализацию проектов по реновации ветхого и (или) аварийного жилья в городе Костанай по следующим трем направлениям:

Первое направление – создание местным исполнительным органом (далее – МИО) переселенческого фонда.

МИО или инвестором будет создан необходимый переселенческий фонд из достаточного количества квартир, предоставляемых для временного проживания жителям сносимых ветхих домов.

При этом, уполномоченная организация совместно с заказчиком (инвестором) строительства жилого дома (либо государственного социального жилья) осуществляет снос аварийного или ветхого жилья и строительство жилых домов на территории реновации за счет собственных (бюджетных) и/или привлекаемых средств (государственные и (или) частные инвестиции) в рамках Концепции.

Данное направление также может предусматривать привлечение единого оператора, на условиях предусмотренных Концепцией, а именно финансирование проектов строительства (приобретения) социального кредитного жилья и реновации жилищного фонда путем предоставления МИО облигационных займов по единой ставке 4,25 % годовых за счет микширования средств Национального фонда Республики Казахстан и привлеченных рыночных средств.

Второе направление - реализация уполномоченной организацией совместно с инвесторами, проектов реновации территории, либо жилого дома (здания) за счет собственных и/или привлекаемых средств, независимо от наличия переселенческого фонда. При этом, приведение в соответствие градостроительной документации, разработка ПДП осуществляется не только уполномоченной организацией, но и инвестором (по согласованию). В случае финансирования наружных инженерных сетей до границ застройки и (или) благоустройства территории, дорожной инфраструктуры за счет бюджетных средств местных исполнительных органов, инвестор возмещает местным исполнительным органам понесенные затраты возвратной долей в виде передачи квартир в построенном многоквартирном жилом доме либо иным способом, предусмотренным действующим законодательством Республики Казахстан.

Третье направление - реализация инвесторами проектов реновации территории, либо жилого дома или здания в рамках Программы без участия уполномоченной организации за счет собственных и/или привлекаемых средств. При этом, мероприятия по реализации проекта осуществляются без привлечения и участия уполномоченной организации в рамках действующего законодательства, то есть инвестор самостоятельно проводит реновацию на добровольной основе и договорных условиях.

11. Перечень ветхих и (или) аварийных зданий города Костаная будет определен местными исполнительными органами и подлежит ежегодной корректировке, после проведения анализа и технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений, предлагаемых для реновации.

12. Показатели результатов реализации Программы, являются прогнозными, и будут ежегодно корректироваться, после проведения необходимых для реновации мероприятий.

13. Информирование и разъяснение программы государственными органами собственникам аварийного (ветхого) жилья, в которых будет планироваться реновация, будет осуществляться посредством проведения собраний, СМИ, социальных сетей для обеспечения прозрачности и транспарентности.

14. Прогнозные показатели результатов реализации Программы:

- 1) снос ветхих и (или) аварийных домов;
- 2) строительство новых жилых домов на территориях, подлежащих реновации;
- 3) улучшение архитектурного облика города Костанай;
- 4) модернизация и развитие инженерных и коммуникационных сетей;
- 5) повышение уровня экологичности районов города путем благоустройства и озеленения города (строительство скверов, аллей, общественных пространств на территориях подлежащих реновации в комплексах проектов МЖД);
- 6) обеспечение территории реновации объектами социальной инфраструктуры (строительство дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений), создание безопасной, качественной и комфортной среды для жизнедеятельности человека (населения города, отдельного района города);
- 7) увеличение числа рабочих мест;
- 8) развитие малого и среднего бизнеса.

5. Механизм и критерии реализации Программы

15. Уполномоченной организацией по исполнению Программы является ТОО "ЖКХремонт", БИН 139440013329 (далее – уполномоченная организация).

16. Администратором Программы назначается соответствующее государственное учреждение, наделенное определенными функциями (далее – администратор).

17. При реализации программы согласно первому направлению (п.10 Программы), заказчиком (застройщиком) от имени акимата города Костанай будет являться государственное учреждение соответствующей отрасли.

18. Администратор осуществляет координацию и оказывает необходимое содействие при реализации проектов реновации в рамках действующего законодательства Республики Казахстан.

19. Перечень и очередность объектов, подлежащих реновации, определяется с учетом износа строительных конструкций жилого фонда, их соответствия эксплуатационным требованиям (срок службы) на основании заключения аккредитованной экспертной организации, а также мнения собственников помещений, зданий, квартир в жилом (их) и (или) аварийных доме (-ах) подлежащих реновации.

20. Общее собрание собственников квартир и (или) нежилых помещений ветхого и (или) аварийного жилого дома правомочно принимать решения при участии в нем более половины от общего числа собственников. Решения принимаются большинством голосов от общего числа собственников и являются обязательными для всех собственников квартир и (или) нежилых помещений. В случае если собрание, объявленное в очной (явочной) форме, не состоялось по причине отсутствия кворума, голосование проводится путем письменного опроса в порядке, предусмотренном Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях". Решение о проведении письменного опроса и сроках его проведения принимается советом дома.

Совет дома вправе определить инициативную группу из числа собственников квартир и (или) нежилых помещений для организации и проведения общего собрания, в том числе путем письменного опроса. Мнение собственников квартир и (или) нежилых помещений о включении жилого дома в Программу реновации принимается общим собранием собственников в порядке, установленном Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях". Собственники, не принимавшие участия в голосовании либо голосовавшие против, вправе выбрать одну из форм равноценного возмещения, предусмотренных Программой реновации.

21. В случае принятия на собрании отрицательного решения, работы, связанные с реализацией инвестиционного проекта по реновации многоквартирного жилого дома, проводиться не будут.

22. Собственники потенциальных объектов реновации и/или домов, прилегающих к ним, могут самостоятельно обращаться в уполномоченную организацию с просьбой о включении их домов в программу (проект) реновации, при соблюдении порядка, установленного законодательством Республики Казахстан в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, а также Программой.

23. До принятия решения о включении в программу (проект) реновации объекта, здания/помещения, жилого дома, соответствующие учреждения акимата города совместно с уполномоченной организацией подготавливают информацию и сведения по каждому жилому дому, а также зданию, сооружению (объекту), расположенному на территории подлежащей реновации, включая:

- технические характеристики многоквартирного жилого дома, общую площадь дома и земельного участка, количество собственников жилья;

- данные земельного кадастра с прилегающими земельными участками;

- информацию о действующей инфраструктуре жилого дома и возможности увеличения мощностей инфраструктуры, точек ближайшего подключения инженерных коммуникаций (водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, канализаций и т.д.);

- протокол собрания, с принятым решением большинства голосов от общего числа собственников, отражающее отношение собственников к предлагаемым мероприятиям по реновации жилого дома.

Структурные подразделения местного исполнительного органа, территориальные подразделения центральных органов и некоммерческое акционерное общество " Правительство для граждан" (далее - НАО) обязаны в течение 10 рабочих дней предоставить на основании запроса Администратора или Уполномоченной организации 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 НАО);

- выписку из земельного кадастра с прилегающими земельными участками, необходимую для благоустройства нового жилого дома.

24. После получения необходимой информации Администратором Программы совместно с Уполномоченной организацией подготавливается информационный документ на каждый жилой дом, подлежащий реновации.

25. Администратор программы размещает сформированное досье в открытом доступе на официальном интернет-ресурсе акимата города Костаная.

26. После получения необходимой информации уполномоченной организацией и присвоения соответствующему участку статуса "Объект реновации", проводится техническое обследование надежности и устойчивости зданий/сооружений, а также предпроектное обследование земельного участка с целью выработки рекомендаций по пространственной организации, зонированию, этажности и плотности, функциональному наполнению и транспортным решениям, которые в дальнейшем предоставляются заинтересованным инвесторам и застройщикам в качестве технического задания (задания на проектирование).

27. Предпроектное исследование участка и техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений проводятся в соответствии со строительными правилами, в том числе: СП РК 1.02-105-2014 "Инженерные изыскания для строительства", СП РК 1.04-101-2012 "Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений", "Правилами осуществления технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений", утвержденными приказом № 702 от 19 ноября 2015 года. Указанные работы выполняются специализированными организациями, соответствующими требованиям законодательства Республики Казахстан.

28. Техническое задание (задание на проектирование) размещается в открытом доступе на официальном интернет-ресурсе уполномоченной организации для привлечения потенциальных инвесторов. Информация, размещенная на интернет - ресурсе может дублироваться в средствах массовой информации и других доступных средствах информирования.

29. В случае заинтересованности, потенциальный инвестор направляет заявку в уполномоченную организацию на участие в конкурсе.

30. Отбор потенциальных инвесторов проводится на конкурсной основе (открытого конкурса, конкурса в упрощенном порядке на основании внутреннего нормативного документа - Правил) и прямых переговоров в случае отсутствия заинтересованности со стороны других Инвесторов. Основание для отбора претендентов для прямых переговоров регламентируется согласно требованиям Закона Республики Казахстан "О государственно-частном партнерстве".

Критерии отбора потенциальных инвесторов (застройщиков) установленных внутренним нормативным документом, утвержденным МИО:

- общая площадь построенных объектов жилищно-гражданского назначения за предшествующие 3 года на момент подачи заявки на участие в конкурсе;
- показатель финансовой устойчивости;
- отсутствие обременений на осуществление требуемых видов деятельности;
- наличие необходимого количества рабочей силы и специализированной техники, в зависимости от объемов предполагаемого строительства;
- наличие собственных средств в пределах 70% от стоимости строительных монтажных работ;
- возможность предоставления временного жилья для собственников ветхого жилья.

Требования для участия в конкурсе, устанавливаются уполномоченной организацией и размещаются на интернет-ресурсе уполномоченной организации, администратора или акимата города в открытом доступе не менее чем за 10 (десять) рабочих дней до объявления конкурса.

31. С победителем конкурса или инвестором (на основании прямых переговоров) заключается меморандум (соглашение) о сотрудничестве (договор о совместной реализации проекта) (далее – Соглашение).

32. После заключения меморандума (соглашения) о сотрудничестве, потенциальным инвестором совместно с уполномоченной организацией и администратором организуются общественные обсуждения для ознакомления с предлагаемым планом застройки территории реновации.

33. После проведения общественных обсуждений, администратор и уполномоченная организация организуют работу по уточнению и предоставлению данных для подготовки к заключению договоров с каждым собственником ветхого и (или) аварийного жилья.

34. На основании заключенного Соглашения Администратор программы либо уполномоченная организация совместно с инвестором заключают трехсторонние соглашения с каждым собственником жилого и нежилого помещения, в котором закрепляются обязательства и гарантии акимата города Костаная и Инвестора по предоставлению временного жилья на момент строительства.

35. Соглашение должно включать в себя детальный план действий, включающий в себя все необходимые мероприятия для реновации.

36. Соглашение учитывает следующие обязательные шаги:

Администратор либо уполномоченная организация:

1) предоставляет необходимые исходные данные для разработки проектно-сметной документации;

2) по обращению инвестора, поэтапно, в соответствии с детальным планом действий, предусмотренным Соглашением, передает земельные участки для реализации проекта в краткосрочное возмездное землепользование (аренду) в рамках п.1 ст. 48 Земельного Кодекса Республики Казахстан;

3) по договоренности с Инвестором, в случае наличия собственного жилого фонда, предоставляет жилье для временного проживания жильцов сносимых домов на время до окончания строительства нового жилого дома, в рамках второго направления Программы, при условии окупаемости и возвратности;

4) В рамках компетенции исполняет обязательства по оказанию всестороннего содействия для реализации Программы.

5) Оказывает безвозмездные консультационные услуги, для восстановления/получения правоустанавливающих документов на квартиры.

Инвестор:

1) представляет график организации и производства работ по строительству жилых домов, объектов социально-культурного назначения и благоустройству участка реновации, а также по переселению жильцов из аварийных или ветхих домов во временное жилье, с дальнейшим переселением в возводимые дома;

2) после заключения инвестиционного соглашения проводит совместно с уполномоченной организацией информирование и собрания собственников недвижимого имущества, проживающих в аварийных или ветхих домах, их переселение и согласование сроков заселения;

3) осуществляет переселение жителей, в том числе путем выкупа (приобретения) жилья, предоставление на время строительства временное жилье, за счет собственных средств или использование предоставленного уполномоченной организацией переселенческого фонда или др. варианты в рамках действующего законодательства, в соответствии с заключенным трехсторонним соглашением;

4) проводит снос ветхих домов, определенных проектом реновации;

5) обеспечивает строительство жилых домов, объектов социально-культурного назначения и благоустройство прилегающих территорий, соответствующих нормам, стандартам и требованиям законодательства Республики Казахстан, и их сдачу в соответствии с проектом реновации и Соглашением;

6) проводит подписание с каждым собственником жилья нотариально заверенного договора мены, на основе представленных документов на право собственности от

каждой из сторон, включая заключение договора мены по предоставляемому на период строительства жилью, собственником которого является инвестор;

7) осуществляет мену жилых помещений. При этом собственникам жилых помещений будут предоставляться новые квартиры в равнозначных по площади размерах, но не менее однокомнатной квартиры;

8) организует заселение жильцов снесенных домов в новые дома.

Собственники ветхого (аварийного) жилья, определенного Программой:

1) предоставляют правоустанавливающие документы на недвижимость;

2) предоставляют справки об отсутствии задолженностей по оплате коммунальных услуг;

3) на период строительства собственники переселяются в предоставляемое временное жилье на безвозмездной основе, за исключением оплаты коммунальных услуг.

В случае отсутствия переселенческого фонда собственникам ветхого и (или) аварийного жилья выплачивается ежемесячная денежная компенсация на аренду временного жилья, равнозначного по площади, до окончания строительства жилого дома. Размер ежемесячной компенсации определяется исходя из среднерыночных показателей, действующих на момент реализации Программы.

До принятия решения о переселении и (или) заключения договоров в рамках Программы уполномоченная организация либо администратор Программы осуществляет мониторинг и анализ (сверку) сведений о наличии обременений, ограничений и запретов в отношении жилых и (или) нежилых помещений предполагаемого объекта реновации, в том числе ипотеки, арестов, запретов на регистрационные действия, а также проверку наличия зарегистрированных прав собственности на все жилые и (или) нежилые помещения.

Наличие обременений и (или) ограничений не является основанием для отказа собственнику в участии в Программе, при этом реализация мероприятий по переселению и предоставлению возмещения осуществляется с учетом прав и законных интересов залогодержателей и иных лиц в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

В случае нахождения жилого и (или) нежилого помещения в залоге (ипотеке) мероприятия по переселению и предоставлению возмещения осуществляются с согласия залогодержателя (банка) либо после исполнения или прекращения обеспеченного обязательства в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

В отношении объектов недвижимого имущества, на которые наложен арест либо по которым имеются неоконченные судебные споры, мероприятия по переселению приостанавливаются до снятия соответствующих ограничений либо до вступления в законную силу судебного акта.

В случае отсутствия зарегистрированных прав собственности либо непредставления собственником необходимых документов, мероприятия по переселению в отношении такого помещения приостанавливаются до устранения выявленных обстоятельств.

При уклонении собственника от совершения действий, необходимых для участия в Программе, уполномоченный орган вправе продолжить реализацию Программы в отношении иных собственников и помещений, готовых к участию, с последующим урегулированием статуса соответствующего помещения в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

37. Государственное учреждение соответствующей отрасли предусматривает развитие магистральных инженерных коммуникаций в соответствии с требованием норм действующего законодательства Республики Казахстан, Генерального плана города Костаная и градостроительных регламентов.

38. Государственное учреждение соответствующей отрасли предпринимает все необходимые мероприятия по изъятию и предоставлению администратору и (или) уполномоченной организации либо инвестору земельных участков, необходимых для строительства, реконструкции и благоустройства проектируемого жилого дома в соответствии с законодательством РК.

Все ответственные структурные подразделения местного исполнительного органа принимают обязательства по оказанию содействия в приоритетном порядке по получению всех разрешительных документов, в рамках действующего законодательства Республики Казахстан, в реализации инвестиционного проекта по реновации жилого дома.

39. В рамках реализации проектов по реновации жилищного фонда может предусматриваться строительство малогабаритного жилья и жилья I-IV классов комфортности с коммерческими помещениями и паркингами в соответствии с градостроительными требованиями и Генеральным планом города Костаная.

6. Порядок и условия возмещения жилых, нежилых и/или коммерческих площадей собственникам в объектах, подлежащих реновации

40. Собственникам жилых помещений (домов) предоставляются новые квартиры в равнозначных по площади размерах, но не менее однокомнатной квартиры, в соответствии с утвержденным проектом.

Квартиры предоставляются в чистовой отделке, включающей в себя виды работ, указанных в Приложении 1 Программы. В целях самостоятельной реализации квартиры собственником для дальнейшего проживания, по согласованию с застройщиком, возможно предусмотреть предоставление квартиры в улучшенной (предчистовой) отделке, включающей в себя виды работ, указанных в Приложении 1 Программы. Многоквартирные дома и жилые помещения должны отвечать требованиям для маломобильных групп населения.

41. Вместо равнозначного помещения собственник помещения в многоквартирном доме, включенном в Программу, по согласованию с инвестором, вправе получить равноценное возмещение в денежной или в натуральной форме. При этом размер равноценного возмещения определяется в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

42. Допускается улучшение жилищных условий жителей ветхих или аварийных многоквартирных домов за доплату по рыночной стоимости (на момент реализации в новых жилых помещениях), имеющих намерение приобрести большее количество комнат, чем ранее принадлежащие им в ветхих жилых помещениях.

43. Собственникам нежилых и/или коммерческих помещений в жилых домах, включенных в программу реновации, возмещается ее стоимость или предоставляются равнозначные по площади и назначению помещения в строящихся объектах. Допускается увеличение предоставляемых нежилых и/или коммерческих помещений за доплату по рыночной стоимости на момент реализации.

В случае согласия собственника нежилого помещения, на возмещение, обеспеченное путем предоставления равнозначных по площади нежилых помещений в строящихся объектах, должны быть соблюдены условия:

- соответствие строительным нормам и правилам, установленным законодательством Республики Казахстан;
- предоставление помещений в улучшенной (предчистовой) отделке в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Республики Казахстан;
- создания условий в многоквартирных домах для маломобильных групп граждан.

7. Инфраструктурное обеспечение и комфортная среда

44. Территория для строительства новых многоквартирных домов, на площадке сноса аварийного или ветхого жилья, обеспечивается объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры в соответствии с Генеральным планом, проектом детальной планировки, нормативами градостроительного проектирования и иными требованиями, определенными законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

45. 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 зоны, организации дворовых и внутриквартальных озелененных территорий, организации освещенности территорий (реализует инвестор либо инвестор совместно со структурными подразделениями акимата в рамках пп. 1 п. 2 Концепции).

8. Необходимые ресурсы

46. Финансирование проектов реновации жилищного фонда может осуществляться за счет средств местного бюджета и иных источников: привлечение частных инвестиций, в том числе через механизмы ГЧП, займы финансовых институтов, привлечение средств субъектов квазигосударственного сектора, в том числе за счет государственных ценных бумаг, доходы от продажи жилых и нежилых помещений в ходе реализации проекта.

МИО может осуществлять строительство жилья на площадке сноса аварийного (ветхого) жилья. При этом снос аварийных (ветхих) жилых домов производится за счет средств местного бюджета.