

Қарасай ауданының тұрғын үй қорын реновациялау Бағдарламасын бекіту туралы

Алматы облысы Қарасай ауданы әкімдігінің 2023 жылғы 20 сәуірдегі № 200 қаулысы

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі № 736 қаулысымен бекітілген "Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасының" 5.2-тарауының, 7-тармағына сәйкес, Қарасай ауданының әкімдігі ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:

1. Қоса беріліп отырған Қарасай ауданының тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламасы бекітілсін.

2. Осы қаулының орындалуын бақылау осы салаға жетекшілік ететін Қарасай ауданы әкімінің орынбасарына жүктелсін.

3. Осы қаулы оның алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

Аудан әкімі

Ж. Естенов

Қарасай ауданы әкімдігінің "___" _____
_____ 2023 ж. № _____
қаулысымен бекітілген

Қарасай аданының тұрғын үй қорын реновациялау Бағдарламасы

1. Жалпы ережелер

1.1. Қарасай ауданындағы тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасының қорын реновациялау бағдарламасы (бұдан әрі – Реновация бағдарламасы) Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі № 736 қаулысымен бекітілген мемлекеттік бағдарламасына сәйкес әзірленді.

Жергілікті атқарушы органдар (әрі қарай – ЖАО) жұртшылықпен келісу бойынша "ескі кварталдар" тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламасын бекітеді және онда іске асыру тетігі мен өлшем шарттарын, оның ішінде реновациялауға жататын объектілерде тұрғын үй иелеріне өтеудің тәртібі мен шарттарын, сондай-ақ қаржыландыру, оның ішінде уәкілетті ұйымды тарта отырып қаржыландыру тетіктерін белгілейтін болады.

Бұл ретте тұрғын үй-жайлардың меншік иелеріне ауданы жағынан шамалас, бірақ бір бөлмелі пәтерден кем емес жаңа пәтерлер беріледі. Тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне оның құны өтеледі.

Тұрғын емес үй-жайдың меншік иесі келіскен жағдайда өткізілетін мүлік үшін өтемақы салынып жатқан объектілердегі ауданы жағынан шамалас тұрғын емес үй-жайлар беру арқылы қамтамасыз етілуі мүмкін.

Реновациялауға жататын объектілердің тізбесін ЖАО-ның тұрғын үй қорының құрылыс конструкцияларының тозуын, олардың пайдалану талаптарына сәйкестігін, сондай-ақ тұрғын үй-жай меншік иелерінің пікірін ескере отырып айқындайды.

Авариялық (тозығы жеткен) жеке тұрғын үйлердің меншік иелері ЖАО-ға сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласындағы заңнаманың талаптарында белгіленген тәртіп сақталған кезде реновациялау бағдарламасына қосу жөнінде өтініш береді.

Тұрғын үй қорын реновациялау жөніндегі жобаларды іске асыру шеңберінде ЖАО жобаны қайта инвестициялау немесе ескірген тұрғын үйді реновациялау мақсатында нарықта өткізу үшін коммерциялық үй-жайлары мен паркингтері бар шағын габаритті тұрғын үй және жайлылығы I-IV сыныпты тұрғын үй салуды көздеуі мүмкін.

Тұрғын үйдің жалпы алаңы құрылысының құны тұрғын үйлердің ЖСҚ-ға кешенді ведомстводан тыс сараптамасының оң қорытындысы негізінде айқындалады.

Тұрғын үйдің жалпы ауданының 1 шаршы метрін өткізу құны салынып жатқан тұрғын үйдің жайлылық деңгейімен және өткізілетін сәттегі жылжымайтын мүлік нарығының қалыптасқан конъюнктурасымен айқындалады, бірақ құрылыстың өзіндік құнынан төмен болмайды.

Тұрғын үй қорын реновациялау жобаларын қаржыландыру жергілікті бюджет қаражаты және өзге де көздер есебінен жүзеге асырылуы мүмкін: жеке инвестицияларды тарту, оның ішінде МЖӘ тетіктері арқылы, қаржы институттарының қарыздары, квазимемлекеттік сектор субъектілерінің қаражатын, оның ішінде мемлекеттік бағалы қағаздар есебінен тарту, жобаны іске асыру барысында тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды сатудан түскен кірістер.

ЖАО-ы авариялық (ескірген) тұрғын үйді бұзу алаңында тұрғын үй салуды жүзеге асыра алады. Бұл ретте авариялық (ескі) тұрғын үйлерді бұзу жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүргізіледі.

"Бәйтерек" Ұлттық басқарушы холдинг АҚ еншілес ұйымы ішкі және (немесе) халықаралық капитал нарықтарында қаражат тарту кезінде тұрғын үй қорын реновациялау жөніндегі жобаларды іске асыруға жергілікті атқарушы органның мен бірлесіп қатысуды қарастыратын болады.

Бұл ретте облигациялық қарыздар шеңберінде кезекте тұрғандарға тұрғын үйді өткізудің қарсы міндеттемесімен осы кіші бөлімнің 1-тармағының 1) тармақшасында көзделген баға параметрлері бойынша қаржыландыру көлеміне мөлшерлес объектілердің тұрғын бөлігін салуды қаржыландыруды қарастыруға жол беріледі.

Азаматтардың қауіпсіз өмір сүру жағдайларын қамтамасыз ету үшін бұзылуға немесе күрделі жөнделуге тиіс авариялық тұрғын үйді анықтау мақсатында тұрғын үй қорының техникалық жай-күйіне (паспорттауға) бағалау жүргізіледі.

КТҮ-ге түгендеу жүргізу нәтижесінде үйлердің саны және олардың техникалық сипаттамалары, үйге ортақ есепке алу аспаптарымен және жылу тұтынуды реттеудің

автоматтандырылған жүйелерімен жарақтандырылуы бойынша объективті деректер алынады.

Паспорттаудан өткен және күрделі жөнделуге тиіс әрбір КТҮ бойынша деректер тізілімі қалыптастырылады.

Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымның энергия тиімділігін арттыру шеңберінде қайтарымды негізде терможаңғырту элементтерімен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу және ресурстарды қашықтан беретін жеке есепке алу аспаптарына көшу жалғасады.

Халық арасында энергия үнемдеу және энергия тиімділігін арттыру мәселелері бойынша ақпараттық-түсіндіру жұмысы жүргізіледі, бұл пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінде кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне ұқыпты қарау және энергия ресурстарын үнемдеу қажеттілігі түсінігін қалыптастыруға мүмкіндік береді.

ЖАО-ның құзыреті шегінде кондоминиум объектілерінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге, кондоминиумның басқа объектілерін жөндеуге тұрғындар төлеген қаражат сомасын пайдаланып, тұрғын үйлерді жөндеуге мамандандырылған уәкілетті ұйымды ұстауды қаржыландыруды жергілікті бюджет есебінен қамтамасыз етеді.

Аз қамтылған азаматтарға коммуналдық қызметтерді төлеу үшін тұрғын үй көмегін тағайындау тетігі автоматтандырылады, бұл мемлекеттік көрсетілетін қызметті алуды жеделдетеді.

ЖАО-ы "Қарасай аудандық тұрғын үй коммуналдық шаруашылығы, жолаушылар көлігі және автомобиль жолдары бөлімі" мемлекеттік мекемесі саласында реформаны енгізу шеңберінде жұмыс істеп тұрған КТҮ-ні мемлекеттік техникалық тексеріп қарауды және жергілікті бюджет қаражаты есебінен кондоминиум объектілерін тіркеуді қамтамасыз ететін болады, бұл жалпы республика бойынша кондоминиум объектісін 100 % тіркеуді қамтамасыз етуге және кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің жекелеген бөліктерін пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің пайдалануы үшін заңды алғышарттар жасауға мүмкіндік береді.

"Бір үй – мүліктің меншік иелерінің бір бірлестігі – бір шот" қағидаты әрбір үйді басқару бойынша жеке тәсілді көздейді және кондоминиум объектісін күтіп-ұстауға арналған қаражаттың жұмсалыуының ашықтығын қамтамасыз етеді.

Сервистік ұйымдардың қызмет көрсету сапасын арттыру және азаматтардың тұру жағдайларын жақсарту мақсатында көппәтерлі тұрғын үйлер кондоминимумы объектісінің ортақ мүлкін басқару және күтіп-ұстау мәселелері бөлігінде тұрғын үй заңнамасын жетілдіру жөнінде шаралар қабылданатын болады.

2. Қарасай ауданында тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламасының міндеті

2.1. Реновация бағдарламасының негізгі міндеті – Қарасай ауданында авариялық тұрғын үй қорының жаппай пайда болуына жол бермеу және сонымен бірге өткен онжылдықтарда жинақталған аудан дамуының теңгерімсіздігін түзету және қағидатты жаңа сападағы қалалық ортаны қалыптастыру.

2.2. Тұрғын үй қорын сапалы жаңартуды көздейтін Реновация бағдарламасын іске асыру азаматтардың тұрғын үймен қамтамасыз етілу көрсеткішін жақсартуға мүмкіндік береді және тұрғын аумақтардың орнықты дамуына, экономикалық, әлеуметтік, өзге де қоғамдық мүдделерді ескере отырып, өмір сүрудің қолайлы ортасын, қоғамдық кеңістікті құруға және аумақты абаттандыруға ықпал етеді, ауданның жаңа, қазіргі заманғы келбетін қалыптастыруға мүмкіндік береді.

2.3. Реновация бағдарламасын іске асыру кезінде келесі міндеттерді шешу жоспарлануда:

1) сейсмологиялық жағдайды және ғимараттардың тозуын ескере отырып, аудан аумағындағы авариялық (ескірген) тұрғын үйлерді жою;

2) жайлы тұруға, демалуға және жұмыс істеуге бейімделген, аралас функциясы бар қалалық ортаның Жаңа жоспарлау құрылымын құру;

3) энергиялық тиімді көппәтерлі тұрғын үйлерді салу, оларды пайдалану шығындарын азайту;

4) экологиялық жағдайды жақсарту; инженерлік инфрақұрылымды жаңарту және жаңғырту;

5) Қарасай ауданының қазіргі заманғы сәулеттік келбетін қалыптастыру.

3. Қарасай ауданының тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламасын іске асыру тетігі мен тәртібі

3.1. Бағдарламаны жергілікті бюджет есебінен қаржыландыру жағдайларын қоспағанда, бағдарламаның әкімшісі болып Қарасай ауданының тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық, жолаушылар көлігі, автомобиль жолдары және тұрғын-үй инспекциясы бөлімі болады.

3.2. Тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламасын қаржыландыру жергілікті бюджет және өзге де көздер есебінен жүзеге асырылуы мүмкін:

1) жеке инвестицияларды, оның ішінде мемлекеттік-жеке меншік әріптестік тетіктері арқылы тарту;

2) екінші деңгейдегі банктердің қарыздары;

3) квазимемлекеттік сектор субъектілерінің қаражатын тарту;

4) Реновация бағдарламасы бойынша жобаларды іске асыру барысында тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды сатудан түскен кірістер.

3.3. Қаржыландыру туралы шешім қабылданғанға дейін бағдарлама әкімшісі реновацияға жататын әрбір тұрғын үй бойынша ақпарат жинауды жүзеге асырады.

3.4. ЖАО-ның құрылымдық бөлімшелері, Қаскелең қаласы және ауылдық округтердің әкімдіктері (бұдан әрі – Әкімдіктер), орталық органдардың аумақтық бөлімшелері және "Азаматтарға арналған үкімет" КЕАҚ 10 жұмыс күні ішінде әкімшінің сұрау салуы негізінде қажетті ақпаратты беруге міндетті, оның ішінде мұнымен шектелмей:

1) көп пәтерлі тұрғын үйдің (үйдің (пәтерлердің) және жер учаскесінің жалпы алаңы, тұрғындардың саны, ауыртпалықтардың (тыйым салулардың) болуы (болмауы) туралы (аумақтық әділет органдары және "Азаматтарға арналған үкімет" КЕАҚ);

2) жаңа тұрғын үйді абағтандыру үшін қажетті іргелес жер учаскелерімен жер кадастрынан үзінді ("Қарасай ауданының құрылыс, сәулет және қала құрылысы бөлімі" және "Қарасай ауданының ауыл шаруашылығы және жер қатынастары бөлімі");

3) тұрғын үйдің қолданыстағы инфрақұрылымы және инфрақұрылым қуаттарын, жақын арадағы сумен жабдықтау, газбен жабдықтау, электрмен жабдықтау, кәріз және т.б. қосу нүктелерін ұлғайту мүмкіндігі туралы (Қарасай ауданының тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық, жолаушылар көлігі, автомобиль жолдары және тұрғын-үй инспекциясы бөлімі);

4) тұрғындардың тұрғын үйді реновациялау бойынша ұсынылған іс-шараларға қатынасын көрсететін тұрғындардың жалпы жиналысының хаттамасы (реновацияға жататын тұрғын үйлер аумағында орналасқан қала, ауылдық округ әкімдіктері).

3.5. Қажетті ақпаратты алғаннан кейін Бағдарлама әкімшісі реновациялауға жататын әрбір тұрғын үйге ақпараттық құжат дайындайды. Аудан әкімдігімен құрылған комиссияның шешімімен реновация объектісі бойынша түпкілікті шешім қабылданады.

3.6. Бағдарлама әкімшісі дайындаған ақпараттық құжатты ЖАО-мен келісілген бұқаралық ақпарат құралдарында және ашық қолжетімділікте интернет-ресурста орналастырады.

3.7. Жергілікті бюджеттен қаражат бөлу қажет болған жағдайда Бағдарламаның әкімшісі болып Қарасай ауданының құрылыс, сәулет және қала құрылысы бөлімі айқындалатын болады. Бұл жағдайда барлық іс-шаралар тұрғын үйді жаңарту туралы шешім қабылданған сәтте қолданыстағы заңнама нормаларына сәйкес жүзеге асырылады.

3.8. Жеке инвестицияларды тарту бағдарлама әкімшісінің және ЖАО-ның басқа да жауапты құрылымдарының басым міндеті болып табылады.

3.9. ЖАО-ның жеке инвесторлармен өзара іс-қимыл жасаудағы уәкілетті өкілі тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламасын іске асыру үшін Уәкілетті ұйым – Қарасай ауданының тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық, жолаушылар көлігі, автомобиль жолдары және тұрғын-үй инспекциясы болады.

3.10. Әлеуетті инвесторларды тарту үшін интернет-ресурста орналастырылған ақпарат тұрақты негізде бұқаралық ақпарат құралдарында және басқа да қолжетімді ақпарат құралдарында жариялануы тиіс.

3.11. Әлеуетті инвестор интернет-ресурста орналастырылған ақпараттан басқа объект бойынша қосымша қажетті ақпаратты жазбаша сұратуға құқылы. Мұндай жағдайда Бағдарлама әкімшісі немесе уәкілетті ұйым ЖАО-ның жауапты бөлімдер мен Әкімдіктер және "Азаматтарға арналған үкімет" КЕАҚ-дан қажетті ақпаратты сұратады, олар жазбаша сұрау салу келіп түскен сәттен бастап 10 жұмыс күні ішінде ақпарат беруге міндетті.

3.12. Әлеуетті инвестор мүдделі болған жағдайда ынтымақтастық туралы меморандум жасасу үшін Бағдарлама әкімшісіне немесе уәкілетті ұйымға өтінім береді.

3.13. Ынтымақтастық туралы Меморандум барлық жауапты бөлімдер мен Әкімдіктермен келісілген және тұрғын үйді жөндеу бойынша барлық қажетті іс-шараларды қамтитын және іс-қимылдардың егжей-тегжейлі жоспарын қамтуы тиіс.

3.14. Ынтымақтастық туралы меморандум жасалғаннан кейін:

1) реновациялауға жататын тұрғын үйлер аумағында орналасқан Әкімдіктер бағдарлама әкімшісімен бірлесіп, инвестордың қатысуымен әлеуетті инвестор ұсынатын шарттармен танысу үшін көппәтерлі үй тұрғындарының жалпы жиналысын ұйымдастырады. Бұл ретте, егер жиналысқа тұрғын үй пәтерлері меншік иелерінің жалпы санының кемінде үштен екісі қатысса, жиналыс заңды болып есептеледі;

2) Қарасай ауданының құрылыс, сәулет және қала құрылысы бөлімі жөндеуге жататын ескі авариялық үйлерді жою (бұзу) бойынша іс-шараларды ұйымдастырады;

3) Қарасай ауданының құрылыс, сәулет және қала құрылысы бөлімі инвестормен бірге жоспарланған тұрғын үйдің эскиздік жобасын әзірлеп, келіседі;

4) Қарасай ауданының тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық, жолаушылар көлігі, автомобиль жолдары және тұрғын-үй инспекциясы бөлімі коммуникацияға техникалық жағдай жасау, инфрақұрылымды жүргізу және жобаланатын тұрғын үйге қажетті қуаттарды арттыру бойынша іс-шараларды қабылдайды;

5) Қарасай ауданының ауыл шаруашылығы және жер қатынастары бөлімі жобаланатын тұрғын үйді салу және абаттандыру үшін қажетті жер учаскелерін уәкілетті ұйымға немесе инвесторға алу және беру бойынша барлық қажетті іс-шараларды қабылдайды;

6) барлық жауапты бөлімдер мен Әкімдіктер Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасы шеңберінде тұрғын үйді қайта жаңарту жөніндегі инвестициялық жобаны іске асыруда барлық рұқсат беру құжаттары бойынша басым тәртіппен көмек көрсету бойынша міндеттемелер қабылдайды Тұрғын үй тұрғындарының мақұлдауын алғаннан кейін Бағдарлама әкімшісі әлеуетті инвестормен құрылысқа негізгі инвестициялық келісім жасасуды ұйымдастырады.

3.15. Жасалған Инвестициялық келісімнің негізінде Бағдарлама әкімшісі инвестормен бірлесіп, тұрғын және тұрғын емес үй-жайдың әрбір меншік иесімен үшжақты келісім жасасады, онда Қарасай ауданы әкімдігінің және Инвестордың құрылыс барысында уақытша тұрғын үйді беру жөніндегі міндеттемелері мен кепілдіктері бекітіледі.

4. Тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламасын іске асыру кезіндегі жеке және заңды тұлғалардың тұрғын үй және мүлдіктік құқықтарының кепілдіктері

4.1. Реновация бағдарламасына енгізілген тұрғын үйлердің барлық меншік иелеріне жаңа тұрғын үйдің құрылысы кезеңінде уақытша тұрғын үй немесе тұрғын үй құрылысы аяқталғанға дейін уақытша тұрғын үйді жалға алғаны үшін ай сайынғы ақшалай өтемақы берілетін болады:

- 1) бюджет қаражаты тартылған жағдайда Қарасай ауданы әкімдігінің есебінен;
- 2) Инвестордың қаражаты тартылған жағдайда Инвестор есебінен;

4.2. Реновация бағдарламасына енгізілген тұрғын үйлердегі тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелеріне тұратын адам санына қарамай, мынадай талаптарға сәйкес келетін, өтеусіз негізде тең мәнді үй-жайлар берілетін болады:

1) Қазақстан Республикасы қолданыстағы тұрғын үй заңнамасының нормаларына сәйкес, берілетін тұрғын үй-жайдағы (тұрғын емес үй-жайдағы) бөлмелердің жалпы ауданы мен саны, босатылатын тұрғын үй-жайдағы бөлмелердің жалпы ауданы мен санынан кем емес;

2) нормативтік құқықтық актілерде белгіленген талаптарға сәйкес жақсартылған әрлеуі бар үй-жай Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген абаттандыру стандарттарына сәйкес келеді.

4.3. Реновация бағдарламасын іске асыру кезінде азаматтардың жайлы өмір сүру ортасын құру қамтамасыз етілуі керек, оның ішінде аумақты көркейтуге қосымша талаптар белгілеу, жолдар желісі, автотұрақ, алдыңғы аймақтағы тротуарлар, аулалар мен квартал ішіндегі жасыл алаңдар ұйымдастыру қажет.

4.4. Реновация бағдарламасын іске асыру үшін қоныс аударуға арналған монолитті (құрастырмалы-монолитті) көп пәтерлі тұрғын үйлердің, заманауи панельдік конструкциялардан көп пәтерлі тұрғын үйлердің құрылысы қамтамасыз етілуі керек.

4.5. Мұндай көп пәтерлі үйлер энергия үнемдеудің жоғары деңгейіне ие және мобильділігі шектеулі адамдар үшін көп пәтерлі үйлерді бейімдеудің заманауи стандарттарына сәйкес келуі керек.