

## **Семей қаласының тұрғын үй қорын реновациялаудың 2023-2025 жылдарға арналған бағдарламасын бекіту туралы**

Абай облысы Семей қаласының әкімдігінің 2023 жылғы 10 шілдедегі № 529 қаулысы Қазақстан Республикасының "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Заңының 31-бабына, "Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі № 736 қаулысына сәйкес, Семей қаласының әкімдігі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

1. Қоса беріліп отырған Семей қаласының тұрғын үй қорын реновациялаудың 2023-2025 жылдарға арналған бағдарламасы бекітілсін.
2. Осы қаулының орындалуын бақылау Семей қаласы әкімінің жетекшілік ететін орынбасарына жүктелсін.
3. Осы қаулы оның алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

*Қала әкімі*

*Н. Нұрсағатов*

Семей қаласы әкімдігінің  
2023 жылғы "10" шілде  
№ 529 қаулысымен  
бекітілген

## **Семей қаласының тұрғын үй қорын реновациялаудың 2023-2025 жылдарға арналған бағдарламасы**

### **1. Жалпы ережелер**

1. Қалада тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламасы (бұдан әрі – Реновациялау бағдарламасы) Қазақстан Республикасының "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Заңының 31-бабына, "Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі № 736 қаулысына сәйкес әзірленген.

2. Қаладағы тұрғын үй қорын реновациялау – қаладағы апатты тұрғын үй қорының өсуін болдырмау, тұрғын аумақтарды дамыту және оларды абаттандыруды қамтамасыз ету мақсатында тұрғындардың тыныс-тіршілігі ортасын жаңартуға және қолайлы өмір сүру жағдайларын, қоғамдық кеңістікті жасауға бағытталған іс-шаралар кешені.

3. Реновациялау Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен апатты (тозған) тұрғын үйді бұзу және одан азаматтарды көшіру арқылы қаланың "ескі" кварталдарын кешенді реконструкциялауды көздейді.

4. Реновациялау бағдарламасы 2025 жылға дейінгі мерзімге қабылданады және соңғы онжылдықтарда жинақталған қала экологиясын дамытудағы теңгерімсіздікті жоюға және алдағы 10-15 жылда қалада апатты тұрғын үй қорының жаппай пайда болуын болдырмауға мүмкіндік береді.

5. Реновациялауға жататын объектілердің тізбесі (ресми түрде апатты деп танылған үйлер кіреді), мерзімдері мен кезектілігі көппәтерлі тұрғын үйлердің құрылыс конструкцияларының тозуы, олардың пайдалану талаптарына сәйкестігі, сондай-ақ үй-жайлар меншік иелерінің пікірлері ескеріле отырып, сараптама ұйымының қорытындысы негізінде айқындалады және жергілікті атқарушы орган бекітеді.

6. Жергілікті атқарушы орган Реновациялау бағдарламасын іске асыру үшін уәкілетті ұйымды айқындайды және қаржыландырады.

## 2. Реновациялау бағдарламасын іске асыру өзектілігі

7. Қаланың қолданыстағы тұрғын үй қоры 2023 жылғы 1 маусымдағы жағдайы бойынша 1 464 көппәтерлі тұрғын үйді құрайды. Соның ішінде:

Үйлер саны	1928-1930 ж.ж.	1931-1940 ж.ж.	1941-1950 ж.ж.	1951-1960 ж.ж.	1961-1970 ж.ж.	1971-1980 ж.ж.	1981-1990 ж.ж.	1991-2000 ж.ж.	2001-2020 ж.ж.	2021-2022 ж.ж.
1 464	2	22	4	156	234	204	463	214	105	60

Жалпы саны	Панельді	Кірпішті	Каркасты	Қож-бетон	Ірі панельді үйлер
1 464	239	996	12	15	202

8. Қаладағы апатты тұрғын үйлердің жағдайы:

2023 жылғы 1 маусымдағы жағдай бойынша сараптама ұйымының қорытындысына сәйкес, қаладағы жалпы ауданы 4 231,7 ш. м., 273 тұрғыны бар 10 тұрғын үй апатты деп танылды.

Бұл санаттың негізін нормативті пайдалану мерзімі төмен көппәтерлі тұрғын үйлер құрайды. Мұндай үйлердің көп бөлігі тұрғын үйді жекешелендіру кезеңінде күрделі жөндеусіз немесе оны жүзеге асыруға кеткен шығындар өтелмей жеке меншікке берілген. Алдағы уақытта үй иелерінің қажетті қаражаттарының болмауына байланысты, бұл үйлерді күрделі жөндеу іс жүзінде жүргізілген жоқ, бұл олардың одан әрі тозуына әкелді.

Р/с№	Үйлер саны	Үйлердің жалпы ауданы, м2	Пәтерлер саны
1	10	4 231,7	78

## 3. Реновациялау бағдарламасының міндеттері

9. Реновациялау бағдарламасының негізгі міндеті – қаладағы апатты тұрғын үй қорының жаппай пайда болуына жол бермеу және өткен онжылдықтарда қала

дамуының жинақталған сәйкессіздіктерін бір мезгілде түзету және негізінен жаңа сападағы қалалық ортаны қалыптастыру.

Тұрғын үй қорын сапалы жаңартуды көздейтін Реновациялау 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, қолайлы өмір сүру ортасын, қоғамдық кеңістіктерді құруға және аумақты абаттандыруға ықпал етеді, қаланың жаңа, қазіргі заманғы келбетін қалыптастыруға мүмкіндік береді.

10. Реновациялау бағдарламасын іске асыру кезінде келесі міндеттерді шешу жоспарлануда:

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

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

экологиялық жағдайды жақсарту;

инженерлік инфрақұрылымды жаңарту және жаңғырту;

қаланың қазіргі заманғы сәулеттік келбетін қалыптастыру.

#### **4. Реновациялау бағдарламасын іске асыру тетігі мен тәртібі**

11. Жергілікті бюджет есебінен Реновациялау бағдарламасын қаржыландыру жағдайларын қоспағанда, бағдарлама әкімшісі болып "Абай облысы Семей қаласының тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй инспекциясы бөлімі" мемлекеттік мекемесі, қала әкімдігі және Бағдарлама әкімшісі атынан уәкілетті ұйым - Жауапкершілігі шектеулі серіктестік (бұдан әрі - уәкілетті ұйым) айқындалады, оны Семей қаласының әкімдігі Реновациялау бағдарламасына қатысатын үйлердің иелерімен келісім бойынша айқындайды.

12. Реновациялау бағдарламасын қаржыландыру жергілікті бюджет және өзге де көздер есебінен жүзеге асырылуы мүмкін:

жеке инвестицияларды тарту есебінен, оның ішінде мемлекеттік-жекешелік әріптестік тетіктері арқылы;

екінші деңгейдегі банктердің қарыздары есебінен;

квазимемлекеттік сектор субъектілерінің қаражатын тарту есебінен;

Реновациялау бағдарламасы бойынша жобаларды іске асыру барысында тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды сатудан түскен кірістер есебінен.

13. Қаржыландыру туралы шешім қабылданғанға дейін Бағдарлама әкімшісі реновациялауға жататын әрбір тұрғын үй бойынша ақпарат жинауды жүзеге асырады. Жергілікті атқарушы органның құрылымдық бөлімшелері, аудандық әкімдіктер,

орталық органдардың аумақтық бөлімшелері және "Азаматтарға арналған үкімет" КеАҚ 10 жұмыс күні ішінде Бағдарлама әкімшісінің сұрау салуы негізінде қажетті ақпаратты беруге міндетті, оның ішінде мұнымен шектелмей:

көппәтерлі тұрғын үйдің техникалық сипаттамалары (үйдің (пәтерлердің) және жер учаскесінің жалпы алаңы, тұрғындардың саны, ауыртпалықтардың, тыйым салулардың болуы (болмауы) туралы (аумақтық әділет органдары және "Азаматтарға арналған үкімет" КеАҚ);

жаңа тұрғын үйді абаттандыру үшін қажет, іргелес жер учаскелері бар жер кадастрынан үзінді көшірме, жауапты бөлімдер: "Абай облысы Семей қаласының сәулет және қала құрылысы бөлімі" мемлекеттік мекемесі және "Абай облысы Семей қаласының жер қатынастары бөлімі" мемлекеттік мекемесі;

тұрғын үйдің қолданыстағы инфрақұрылымы және инфрақұрылым қуаттарын, сумен жабдықтау, газбен жабдықтау, электрмен жабдықтау, кәрізбенжақын арадағы қосылу нүктелерін ұлғайту мүмкіндігі туралы, жауапты бөлім: "Абай облысы Семей қаласының тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық бөлімі" мемлекеттік мекемесі;

тұрғындардың тұрғын үйді реновациялау бойынша ұсынылатын іс-шараларға қатысын көрсететін тұрғындардың жалпы жиналысының хаттамасы (аумағында реновациялауға жататын тұрғын үйлер орналасқан аудандық әкімдіктер).

14. Қажетті ақпаратты алғаннан кейін Бағдарлама әкімшісі бір ай ішінде реновациялауға жататын әрбір тұрғын үйге ақпараттық құжатты (үйдің техникалық сипаттамаларын көрсететін анықтама, пәтерлердің саны) дайындайды.

15. Жергілікті бюджеттен қаражат бөлу қажет болған жағдайда "Абай облысы Семей қаласының құрылыс бөлімі" мемлекеттік мекемесі Бағдарламаның әкімшісі болып айқындалған. Мұндай жағдайда барлық іс-шаралар тұрғын үйді реновациялау туралы шешім қабылданған сәтте қолданыстағы заңнама нормаларына сәйкес жүзеге асырылады.

16. Әлеуетті инвесторларды тарту үшін уәкілетті ұйымның интернет-ресурсында орналастырылған ақпарат тұрақты негізде бұқаралық ақпарат құралдарында және басқа да қолжетімді ақпарат құралдарында жариялануы тиіс.

17. Жергілікті атқарушы органның уәкілетті өкілі жеке инвесторлармен өзара іс-қимыл жасауда Реновациялау бағдарламасын іске асыру үшін уәкілетті ұйым болады.

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

19. Әлеуетті инвестор интернет-ресурста орналастырылған ақпараттан басқа объект бойынша қосымша қажетті ақпаратты жазбаша сұратуға құқылы. Мұндай жағдайда Бағдарлама әкімшісі немесе уәкілетті ұйым жергілікті атқарушы органның жауапты басқармалары мен аудандық әкімдіктерінен, орталық органдардың аумақтық

бөлімшелерінен және "Азаматтарға арналған үкімет" КеАҚ-дан қажетті ақпаратты сұратады, олар жазбаша сұрау салу келіп түскен сәттен бастап 10 жұмыс күні ішінде ақпарат беруге міндетті.

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

21. Ынтымақтастық туралы меморандумда әкімдіктің барлық жауапты бөлімдерімен келісілген, тұрғын үйді реновациялау бойынша барлық қажетті іс-шараларды қамтитын іс-қимылдардың егжей-тегжейлі жоспарын қамтуы тиіс.

22. Ынтымақтастық туралы меморандум жасалғаннан кейін:

қала әкімдігінің барлық жауапты бөлімдері тұрғын үйді реновациялау жөніндегі инвестициялық жобаны іске асыруда Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасы шеңберінде барлық рұқсат беру құжаттарын алу бойынша басым тәртіппен жәрдем көрсету жөнінде міндеттемелер қабылдайды;

қала әкімдігі Бағдарлама әкімшісімен бірлесе отырып, 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;

қаланың құрылыс бөлімі реновациялауға жататын ескі апатты үйлерді жою (бұзу) бойынша іс-шараларды ұйымдастырады;

қаланың сәулет және қала құрылысы бөлімі Инвестормен бірлесе отырып, жоспарланатын тұрғын үйдің эскиздік жобасын әзірлейді және келіседі;

қаланың тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық бөлімі коммуникацияларға техникалық шарттар беру, инфрақұрылымды жүргізу және жобаланатын тұрғын үйге қажетті қуаттарды арттыру бойынша барлық іс-шараны қабылдайды;

қаланың жер қатынастары, сәулет және қала құрылысы бөлімдері тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй инспекциясы бөлімімен бірлесіп, жобаланатын тұрғын үйді салу және абаттандыру үшін қажетті жер учаскелерін алып қою және уәкілетті ұйымға не инвесторға беру бойынша барлық қажетті іс-шараны қабылдайды.

23. Тұрғын үй тұрғындарының мақұлдауын алғаннан кейін Бағдарлама әкімшісі әлеуетті инвестормен құрылысқа негізгі инвестициялық келісім жасасуды ұйымдастырады.

24. Жасалған Инвестициялық келісімнің негізінде Бағдарлама әкімшісі инвестормен бірлесіп, тұрғын және тұрғын емес үй-жайдың әрбір меншік иесімен үшжақты келісімдер жасасады, онда қала әкімдігінің және Инвестордың құрылыс кезінде уақытша тұрғын үй беру жөніндегі міндеттемелері мен кепілдіктері бекітіледі.

**5. Реновациялау бағдарламасын іске асыру кезінде жеке және заңды тұлғалардың тұрғын үй мен мүліктік құқықтарының кепілдіктері**

25. Реновациялау бағдарламасына енгізілген тұрғын үйлердегі барлық меншік иесіне құрылыс уақытында Инвестордың қаражаты есебінен уақытша тұрғын үй немесе тұрғын үй құрылысы аяқталғанға дейін уақытша тұрғын үйді жалға алғаны үшін ай сайынғы ақшалай өтемақы берілетін болады.

26. Реновациялау бағдарламасына енгізілген тұрғын үйлердегі тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иесіне бір мезгілде мынадай талаптарға сәйкес келетін, өтеусіз негізде тең мәнді үй-жайлар берілетін болады:

мұндай тұрғын үй-жайында (тұрғын емес үй-жайда) бөлмелердің жалпы ауданы мен саны босатылған тұрғын үй-жай (тұрғын емес үй-жай) бөлмелерінің жалпы алаңынан және санынан кем емес, бірақ Қазақстан Республикасының тұрғын үй заңнамасының қолданыстағы нормаларына сәйкес келетін бір бөлмелі пәтерден кем емес;

үй-жай Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген абаттандыру стандарттарына сәйкес келеді, сондай-ақ нормативтік құқықтық актілерде белгіленген талаптарға сәйкес жақсы әрленген;

үй-жай көппәтерлі үйде орналасқан, ол қаланың сол ауданында орналасқан, онда Реновациялау бағдарламасына енгізілген көпқабатты тұрғын үй орналасқан.

27. Баламалы үй-жайдың орнына, Реновациялау бағдарламасына енгізілген көппәтерлі үйдегі үй-жай иесі ақшалай немесе заттай нысандағы баламалы өтемақы алуға құқылы. Бұл ретте, баламалы өтемақы мөлшері Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес айқындалады.

28. Реновациялау бағдарламасын іске асыру кезінде азаматтардың жайлы өмір сүру ортасын құру қамтамасыз етілуі тиіс, оның ішінде аумақты көркейтуге қосымша талаптар белгілеу, көше - жол желісін қалыптастыру, тұрақ кеңістігің, қасбеттік аймақ жанындағы тротуарлар, аулалар мен квартал ішіндегі көгалдандырылған аумақтарды ұйымдастыру жолымен.

29. Реновациялау бағдарламасын іске асыру мақсатында қоныс аударуға арналған монолитті (құрама-монолитті) көппәтерлі тұрғын үйлердің, қазіргі замандағы панельді конструкциялардан көппәтерлі тұрғын үйлердің құрылысы қамтамасыз етілуі тиіс. Мұндай көппәтерлі үйлер жоғары энергетикалық тиімділікке ие болуы және азаматтардың қозғалысы шектеулі топтары үшін көппәтерлі үйлерді бейімдеу бойынша қазіргі замандағы стандарттарға сәйкес келуі тиіс.