

2026 жылға дейін Атбасар қаласының тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламасын бекіту туралы

Ақмола облысы Атбасар ауданы әкімдігінің 2024 жылғы 21 тамыздағы № а-8/289 қаулысы

"Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы", Қазақстан Республикасы Заңының 31-бабына, Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі №736 "Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасын бекіту туралы" қаулысына сәйкес, Атбасар ауданының әкімдігі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

1. Қоса беріліп отырған 2026 жылға дейін Атбасар қаласының тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламасы бекітілсін.
2. Осы қаулының орындалуын бақылау Атбасар ауданы әкімінің жетекшілік ететін орынбасарына жүктелсін.
3. Осы қаулы алғашқы ресми жарияланған күннен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

Аудан әкімі

А.Қалжанов

2026 жылға дейін Атбасар қаласының тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламасы

1. Жалпы ережелер

1. 2024-2026 жылдарға арналған Атбасар қаласының тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламасы (бұдан әрі - Бағдарлама) Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі № 736 қаулысына бекітілген "Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасының" 5.2-тармағының негізінде әзірленді (бұдан әрі - Тұжырымдама).

2. Бағдарлама азаматтардың, қоғамдық кеңістіктің тіршілік ету ортасын жаңарту мен қолайлы тұрмыс жағдайларына, тұрғын үй аймақтарының дамуы мен оларды абаттандыруға бағытталған.

3. Бағдарламаның негізгі ережелері Тұжырымдаманың 5.2-тармағының 7-тармақшасымен реттеледі.

4. Жергілікті атқарушы орган тұрғын үй қорын реновациялау Бағдарламасын іске асыру үшін уәкілетті ұйымды айқындайды және қаржыландырады.

5. Бағдарламада келесі ұғымдар мен анықтамалар қолданылады:

1) қалалық аумақты реновациялау- аумақты әлеуметтік, инженерлік және көлік инфрақұрылымымен, абаттандырумен, көгалдандырумен және рекреациялық

аймақтармен қамтамасыз ете отырып, сапалы жайлы қалалық ортаны қалыптастыра отырып, қалалық кеңістіктер мен аумақтарды қайта құру;

2) ғимаратты (тұрғын үйді) реновациялау – моральдық және физикалық тозуын жою мақсатында, сақтауға жатпайтын немесе ғимаратты (тұрғын үйді) қалпына келтіруге ұтымсыз бұзу жолымен ауыстыру процесі. Ғимаратты реновациялау пайдалану қасиеттерінің сай келмеуі (техникалық тексеру жүргізу), пайдаланудың нормативтік мерзімдері анықталған соң және тұрғындардың реновациялауға келісімін алғаннан кейін жүргізіледі. Тұрғын үйді реновациялау процесі – бұл өз мерзімін өтеген ғимараттарды жаңа, заманауи талаптарды ескере отырып салынған ғимараттармен ауыстыру процесі;

3) ғимаратты тексеру жөніндегі техникалық қорытынды - Қазақстан Республикасы заңнамасының нормалары мен ережелеріне сәйкес, Қазақстан Республикасының құрылыс ережелерінде ҚР ҚЕ 1.04-101-2012 "Ғимараттар мен құрылыстардың техникалық жай-күйін тексеру және бағалау" көзделген нысан бойынша жасалған ғимараттың тіреу және қоршау конструкциялары мен инженерлік жүйелерінің жай-күйі туралы немесе жоғарыда көрсетілген қызметті жүзеге асыру үшін тиісті рұқсаты бар заңды тұлғалардың сараптамалық қорытындысы;

техникалық жағдайды бағалау - сандық бағаланатын белгілердің нақты мәндерін жобада немесе нормативтік құжатта белгіленген сол белгілердің мәндерімен салыстыру негізінде құрылыс конструкцияларының, ғимараттар мен құрылыстардың тұтастай зақымдану дәрежесін және техникалық жай-күйінің санатын және олардың энергия тиімділігін белгілеу;

қызмет ету мерзімі - құрылыс объектісін одан әрі пайдалануға жол берілмейтін немесе орынсыз күйге дейін қалыпты пайдалану ұзақтығы;

4) ғимараттар мен құрылыстардың сенімділігі мен орнықтылығын техникалық тексеру – нәтижесінде ғимараттар мен құрылыстардың және олардың элементтерінің нақты жағдайы, сенімділігі мен орнықтылығы, ғимараттар мен құрылыстарды одан әрі пайдалану мүмкіндігі айқындалатын сараптамалық (іздістіру) жұмыстардың түрі, уақыт өте келе болып жатқан өзгерістерді ескере отырып, құрылымдар сапасының нақты көрсеткіштерінің сандық бағасын алу объектідегі күрделі жөндеу, модернизация немесе реконструкциялау жұмыстарының құрамы мен көлемі, сондай-ақ функционалдық мақсатын өзгерту;

5) бұзу – бірқатар себептерге немесе объектінің физикалық және моральдық тозуына байланысты ғимаратты немесе құрылысты толық немесе ішінара жою (бөлшектеу);

6) ғимараттың, тұрғын үйдің (объектінің) тозған жағдайы – конструкциясы, негізі (тұтастай алғанда ғимарат) берілген пайдалану, техникалық нормалар мен талаптарды

қанағаттандырмайтын, құлау қаупінсіз және тиісінше тұрғындардың өміріне қауіп төндірмейтін жағдай, ал мұндай объектінің техникалық жай-күйін бағалау 60-80 % шегінде физикалық тозуға сәйкес келеді;

7) ғимараттың, тұрғын үйдің (объектінің) физикалық тозуы – табиғи, климаттық және өзге де факторлардың әсерінен бастапқы техникалық-пайдалану қасиеттерінің (беріктігінің, орнықтылығының, сенімділігінің және басқаларының) жоғалу дәрежесі;

8) апатты ғимарат, тұрғын үй (объект) – негізгі көтергіш құрылмалары (іргетастар, бағаналар, көтергіш қабырғалар, арқалықтар, жабындар) көтергіш қабілетін жоғалтқан және одан әрі пайдалану онда тұратын (болатын) адамдардың өміріне қауіп төндіретін, ғимараттар мен құрылыстардың сенімділігі мен орнықтылығын техникалық қадағалауды және техникалық тексеруді жүзеге асыруға аккредиттелген компанияның (заңды тұлғаның) қорытындысымен қалпына келтіруге жатпайды деп танылған ғимарат (объект);

9) реновациялау объектісі – жөндеуге жататын аумақта бар, жеке тұрған тұрғын/ тұрғын емес ғимарат, үй немесе құрылыс, сондай-ақ көлік және инженерлік коммуникациялар;

10) әкімші – тиісті мемлекеттік функциялары бар мемлекеттік мекеме;

11) уәкілетті ұйым – реновациялау функцияларын орындайтын, сондай-ақ реновациялау процесіне қатысатын субъектілерге жәрдемдесуді жүзеге асыратын ұйым (мекеме);

12) уәкілетті орган – сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі басшылықты, сондай-ақ өз құзыреті шегінде құрылыс саласындағы салааралық үйлестіруді жүзеге асыратын орталық атқарушы орган. Республикалық бюджет қаражаты есебінен жобаларды қалыптастыру және қаржыландыру уәкілетті орган арқылы жүзеге асырылады.

13) тұрғын үй қоныс аудару қоры – уәкілетті ұйымға және/немесе инвесторға (құрылыс салушыға) тиесілі, Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасының талаптарына сәйкес реновациялауға жататын тұрғын үй иелерін қоныстандыруға арналған барлық тұрғын үй-жайлардың жиынтығы;

14) жобалау алдындағы зерттеу – құрылыс салуды ұйымдастыру, оның сипаты, қайта құру учаскесін аймақтарға бөлу және функционалдық толтыру, көлік-жаяу жүргіншілер байланыстары, қоғамдық кеңістіктер және өзге де аспектілер бойынша ұсынымдар әзірлей отырып, реновациялау учаскесі туралы деректерді жинау, талдау және бағалау жөніндегі іс-шаралар кешені;

15) реновациялау аумағы – Атбасар қаласының қала құрылысы жобаларына сәйкес, оның шегіндегі барлық ғимараттары бар тұрғын үй құрылысы аумағы;

16) реновациялау жобасы – реновациялау аумағында жүргізілетін және Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес орындалатын жобалау-іздістіру жұмыстары.

17) "Жасыл" ғимарат – Бағдарламаны іске асыру мақсатында жасыл ғимарат деп кез келген деңгейдегі "ӨМІР" сертификаты бар ғимарат деп түсініледі.

18) "Жасыл" технологиялар – Жобаның адам денсаулығына, қоршаған ортаға теріс әсерін барынша азайтуға және ұзақ мерзімді перспективада жобаның экономикалық қайтарымын арттыруға бағытталған жобаны жүзеге асыру кезінде пайдаланылатын әдістердің, процестердің, материалдардың, бұйымдардың жиынтығы.

2. Ағымдағы жағдайды талдау

6. Бағдарлама тұрғын үй қорын реновациялау жөніндегі ішкі тәжірибені де, осы бағыттағы түрлі елдердің тәжірибесін де ескереді, осыған байланысты бұл Бағдарламаның мақсаттарына қол жеткізу әдісінің негізінде тұрғын үй қорын және оған іргелес аумақты реновациялауды бағалаудың (талдаудың) және жоспарлаудың кешенді тәсілінің қағидаттары, нақты учаскелерді реновациялау жобаларын қоғамдық талқылау, сондай-ақ тұрғындардан қоныс аударуға келісім алу негізге салынған.

7. Аудан орталығындағы құрылыс секторы экономиканың ірі секторларының бірі болып табылады.

Құрылыс жұмыстарының нақты көлемінің индексі жыл сайынғы өсуді көрсетеді. 2017-2024 жылдардың қорытындысы бойынша пайдалануға берілетін тұрғын үйдің шаршы метрін жоспарлы түрде арттыру көрсетілуде.

Тұрғын үй құрылысы көлемінің орташа жылдық өсімі шамамен 6% болатын оң үрдісті көрсетеді. Соңғы сегіз жылда 56 мың шаршы метрден астам тұрғын үй пайдалануға берілді. Азаматтар үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін анықтайтын факторлар жылжымайтын мүлік бағасы және тиісті сатып алу қабілеті болып табылады.

Бастапқы нарықтағы тұрғын үй бағасы 2023 жылы 160 мың теңгені құрады.

Халықты қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз етуді қолдаудың мемлекеттік шаралары және үздіксіз кенттендіру жергілікті атқарушы органдардың коммуналдық тұрғын үй қорынан тұрғын үй алуға кезекте тұрғандар санының өсуіне ықпал етеді. Мәселен, 2024 жылдың 1 қаңтарында кезекте тұрғандар саны 1260 адамнан асты.

Жаңа тұрғын үйді пайдалануға берумен қатар, тұрғын үй қорының тозу процесі жүріп жатыр. Қолданыстағы КПТҮ-дің 50%-дан астамы (2017 жылдан бастап салынған жаңа КПТҮ есептемегенде) 1970 жылдан асқан, яғни 50 жылдан астам пайдалануда.

Мысалы, 2017 жылы 11 КПТҮ, ал 2018 жылы 3 КПТҮ, 2023 жылы – 1 КПТҮ пайдалануға берілді.

Ағымдағы жағдайға сүйене отырып, реновациялау бағдарламасын жүзеге асырудың күшті жақтарын атап өту қажет:

- тозығы жеткен тұрғын үйдің тиімді орналасуы;
- қажетті инфрақұрылымның болуы;

- қолжетімді тұрғын үйді қамтамасыз ету үшін бюджет қаражатын пайдалану және жеке инвестицияларды тарту мүмкіндігі;

- тұрғын үй құрылысы мен мемлекеттік қаржыландыру көлемінің тұрақты өсуі.

3. Бағдарламаның мақсаты мен міндеттері

8. Бағдарламаның негізгі мақсаты ескі тұрғын үй иелерін жаңа пәтерлермен қамтамасыз ету, тұрғын үй қорын жаңарту мен жақсарту және Қазақстан Республикасының қолданыстағы нормативтік-техникалық базасының талаптарына сәйкес келтіру, инфрақұрылымды жаңарту және әлеуметтік шиеленісті жою, сондай-ақ Атбасар қаласы тұрғындарына қолайлы, қауіпсіз, экологиялық және жайлы өмір сүру ортасын құру жолымен экономикалық, әлеуметтік және өзге де қоғамдық мүдделерді ескере отырып, қоғамдық кеңістіктерді қалыптастыру және аумақты абаттандыру болып табылады.

Халықтың өмір сүру сапасын арттырудың шешуші факторы қауіпсіз және жайлы өмір сүру ортасын құру болып табылады.

Толыққанды тіршілік ету ортасы және халыққа әлеуметтік стандарттарға сәйкес қызметтер кешенін ұсыну үшін тұрғын үй қорын ұлғайту және қажетті тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамыту талап етіледі.

9. Бағдарламаның міндеттері:

1) реновациялау аумағындағы ескі тұрғын үйлерді жою, сондай-ақ түбегейлі жаңа сападағы қалалық ортаны қалыптастыруды ескере отырып, Атбасар қаласында апатты тұрғын үй қорының жаппай пайда болуына жол бермеу;

2) қала кварталдарын құрылымдау;

3) азаматтарды абаттандырылған тұрғын үймен қамтамасыз ету, Атбасар қаласы халқының өмір сүру деңгейін арттыру;

4) Атбасар қаласының жетілдірілген сәулеттік келбетін қалыптастыру;

5) бюджеттен тыс қаражатты құрылысқа тарту жөніндегі тетіктерді дамыту, мемлекеттік инвестицияларды бірінші кезектегі маңызы бар әлеуметтік мұқтаждарға сақтау және жіберу;

6) тұрғын үй құрылысы және аумақтық даму саласында қолайлы инвестициялық ахуалды қалыптастыру;

7) реновациялауды талап ететін қала аумақтарындағы жер учаскелерін кешенді реконструкциялау және салу жөніндегі жұмыстарды үйлестіру;

8) азаматтарды қоныстандыруға байланысты әлеуметтік мәселелерді, оның ішінде жаңартуға жататын ғимараттардың (үйлердің) тұрғындарын уақытша қоныстандыруды шешу;

9) энергиялық тиімді көп пәтерлі тұрғын үйлер салу, оларды пайдалануға арналған шығындарды азайту, сол арқылы мемлекеттік бюджетке түсетін жүктемені азайту;

10) инвесторларды, олардың реновация аумақтарын кешенді салу жөніндегі қызметін үйлестіру;

11) "жасыл" құрылыс тұжырымдамасын енгізу.

4. Бағдарламаның негізгі бағыттары және іске асыру нәтижелерінің көрсеткіштері

10. Бағдарлама Атбасар қаласында келесі үш бағыт бойынша ескі тұрғын үйлерді реновациялау бойынша жобаларды іске асыруды көздейді:

Бірінші бағыт – жергілікті атқарушы органның (бұдан әрі - ЖАО) қоныс аудару қорын құруы.

ЖАО тозығы жеткен үйлердің тұрғындарына уақытша тұруға берілетін пәтерлер санын көбейту арқылы қажетті қоныс аудару қорын құратын болады.

Бұл ретте, уәкілетті ұйым тұрғын үй (не мемлекеттік әлеуметтік тұрғын үй) құрылысына тапсырыс берушімен (инвестормен) бірлесіп, Тұжырымдама шеңберінде апатты немесе тозығы жеткен тұрғын үйлерді бұзуды және реновация аумағында тұрғын үйлер салуды меншікті және/немесе тартылатын қаражат (мемлекеттік инвестициялар) есебінен жүзеге асырады.

Бұл бағыт Тұжырымдамада көзделген шарттарда бірыңғай операторды тартуды, атап айтқанда, ЖАО-ға Қазақстан Республикасы Ұлттық қорының қаражатын және тартылған нарықтық қаражатты араластыру есебінен жылдық 4,25% бірыңғай мөлшерлеме бойынша облигациялық қарыздар беру арқылы әлеуметтік кредиттік тұрғын үй салу (сатып алу) және тұрғын үй қорын қайта жаңарту жобаларын қаржыландыруды көздеуі мүмкін.

Екінші бағыт - уәкілетті ұйымның инвесторлармен бірлесіп, қоныс аудару қорының болуына қарамастан, меншікті және/немесе тартылатын қаражат есебінен аумақты не тұрғын үйді (ғимаратты) реновациялау жобаларын іске асыруы. Бұл ретте қала құрылысы құжаттамасын сәйкестендіруді уәкілетті ұйым ғана емес, инвестор да жүзеге асырады (келісім бойынша). Сондай-ақ, жөндеу учаскесінде құрылыс шекараларына дейін сыртқы инженерлік желілерді іске асыруды ЖАО ғана емес, сонымен қатар қолданыстағы заңнама шеңберінде инвестор жұмсаған қаражаттың өтелуін ескере отырып, инвестор да жүзеге асырады.

Үшінші бағыт - инвесторлардың меншікті және/немесе тартылатын қаражат есебінен уәкілетті ұйымның қатысуынсыз бағдарлама шеңберінде аумақты не тұрғын үйді немесе ғимаратты реновациялау жобаларын іске асыруы. Бұл ретте, жобаны іске асыру жөніндегі іс-шаралар қолданыстағы заңнама шеңберінде уәкілетті ұйымның қатысуынсыз жүзеге асырылады, яғни инвестор өз бетінше ерікті негізде және шарт талаптары бойынша реновациялауды жүргізеді.

11. Атбасар қаласының тозығы жеткен ғимараттарының тізбесі Бағдарламаның 1-қосымшасында көрсетілген және реновациялау үшін ұсынылатын ғимараттар мен

құрылыстардың сенімділігі мен тұрақтылығына талдау және техникалық тексеру жүргізілгеннен кейін жыл сайынғы түзетуге жатады.

12. Бағдарламаны іске асыру нәтижелерінің көрсеткіштері болжамды болып табылады және реновациялау үшін қажетті іс-шаралар өткізілгеннен кейін жыл сайын түзетілетін болады.

13. Бағдарламаны іске асыру нәтижелерінің болжамды көрсеткіштері:

1) 3 ескі үйді немесе 24 пәтерді бұзу;

2) реновациялауға жататын аумақтарда шамамен 3 тұрғын үй немесе 135 пәтер салу ;

3) Атбасар қаласының сәулеттік келбетін жақсарту;

4) инженерлік және коммуникациялық желілерді модернизациялау және дамыту;

5) қаланы абаттандыру және көгалдандыру жолымен қала аудандарының экологиялық деңгейін арттыру (КПТУ жобалар кешендерінде жаңартылуға жататын аумақтарда саябақтар, аллеялар, қоғамдық кеңістіктер салу);

6) аумақты әлеуметтік инфрақұрылым объектілерімен реновациялауды (мектепке дейінгі білім беру мекемелерін, жалпы білім беру мекемелерін салу) қамтамасыз ету, адамның (қала, қаланың жекелеген ауданы халқының) тыныс-тіршілігі үшін қауіпсіз, сапалы және жайлы орта құру;

7) жұмыс орындарының санын ұлғайту;

8) шағын және орта бизнесті дамыту.

5. Бағдарламаны іске асыру механизмі және критерийлері

14. Бағдарламаны орындау жөніндегі уәкілетті ұйым, Атбасар ауданы әкімдігінің атынан "Атбасар ауданының жер қатынастары, сәулет және қала құрылысы бөлімі" мемлекеттік мекемесі, (бұдан әрі – уәкілетті ұйым) болып табылады.

15. Бағдарламаның әкімшісі "Атбасар ауданының тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығы, жолаушылар көлігі, автомобиль жолдары және тұрғын үй инспекциясы бөлімі" мемлекеттік мекемесі болып табылады (бұдан әрі - әкімші).

16. Бағдарламаны іске асыру кезінде бірінші бағытқа (Бағдарламаның 8-тармағы) сәйкес тапсырыс беруші (құрылыс салушы) Атбасар ауданының әкімдігінің атынан "Атбасар ауданының құрылыс бөлімі" мемлекеттік мекемесі, ал бағдарламаның әкімшісі Атбасар ауданының құрылыс бөлімінің жанында "Ақмола облысының құрылыс, сәулет және қала құрылысы басқармасы" мемлекеттік мекемесі болады.

17. Әкімші Бағдарламаны іске асыру үшін қажетті қаржыландыруды жүзеге асырады, Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасы шеңберінде реновациялау жобаларын іске асыру кезінде қажетті көмек көрсетеді.

18. Уәкілетті ұйым Бағдарлама шеңберінде жобаларды іске асыру үшін уәкілетті ұйым ұсынған және ішкі нормативтік құжат негізінде ЖАО бекіткен заңды тұлғаға (оның ішінде мемлекетке тиесілі жарғылық капиталға қатысудың жүз пайыз үлесімен)

функцияны/міндеттемелерді тарту және/немесе беру туралы мәселені қарауға бастамашылық жасауға құқылы.

19. Реновациялауға жататын объектілердің тізбесі мен кезектілігі тұрғын үй қорының құрылыс конструкцияларының тозуы, олардың пайдалану талаптарына сәйкестігі (қызмет ету мерзімі) ескеріле отырып, аккредиттелген сараптама ұйымының қорытындысы негізінде, сондай-ақ реновациялауға жататын тұрғын үйдегі (үйлердегі) үй-жайлар, ғимараттар, пәтерлер меншік иелерінің пікірлері ескеріле отырып айқындалады.

20. Ескі (апаттық) тұрғын үй иелерінің жиналысы пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар иелерінің жалпы санының үштен екісінен астамы болған кезде шешім қабылдауға құқылы. Шешім пәтер, тұрғын емес үй-жайлар иелерінің жалпы санының үштен екісінен астамы келіскен кезде қабылданады.

Егер бұрын келу тәртібімен жарияланған жиналыс кворумның болмауына байланысты өткізілмесе, жиналыс жазбаша сауалнама арқылы өткізіледі. Жазбаша сауалнама жүргізу және оның мерзімдері туралы шешімді үйдегі кеңес қабылдайды.

Үй кеңесі жиналысты ұйымдастыру үшін жазбаша сауалнама жүргізу арқылы пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері қатарынан бастамашыл топты айқындауға құқылы.

21. Жиналыста теріс шешім қабылданған жағдайда көп пәтерлі тұрғын үйді реновациялау жөніндегі инвестициялық жобаны іске асыруға байланысты жұмыстар жүргізілмейді.

22. Әлеуетті реновациялау объектілерінің және/немесе оларға іргелес үйлердің меншік иелері жиналыс шешімі негізінде пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінен тиісті өтініш беру жолымен Қазақстан Республикасының "Тұрғын үй қатынастары туралы" заңнамасында белгіленген тәртіп сақталған жағдайда, уәкілетті ұйымға өз үйлерін қайта жаңарту бағдарламасына (жобасына) енгізу туралы өтінішпен дербес жүгіне алады, сонымен қатар Бағдарлама.

23. Объектіні, ғимаратты/үй-жайды, тұрғын үйді реновациялау бағдарламасына (жобасына) енгізу туралы шешім қабылданғанға дейін қала әкімдігінің тиісті мекемелері уәкілетті ұйыммен бірлесіп, әрбір тұрғын үй, сондай-ақ жөндеуге жататын аумақта орналасқан ғимарат, құрылыс (объект) бойынша ақпарат пен мәліметтер дайындайды, соның ішінде:

- көп пәтерлі тұрғын үйдің техникалық сипаттамалары, үйдің және жер учаскесінің жалпы ауданы, тұрғын үй иелерінің саны;

- іргелес жер учаскелері бар жер кадастрының деректері;

- тұрғын үйдің қолданыстағы инфрақұрылымы және инфрақұрылымның қуатын, инженерлік коммуникацияларды (сумен қамту, газбен жабдықтау, электрмен жабдықтау, кәріз және т. б.) ең жақын қосу орындарын ұлғайту мүмкіндігі туралы ақпарат;

- тұрғын үй иелерінің тұрғын үйді реновациялау бойынша ұсынылатын іс-шараларға қатынасын көрсететін жылжымайтын мүлік иелерінің кемінде 2/3 жалпы жиналысының хаттамасы.

Жергілікті атқарушы органның құрылымдық бөлімшелері, орталық органдардың аумақтық бөлімшелері және "Азаматтарға арналған үкімет" коммерциялық емес акционерлік қоғамы (бұдан әрі - КЕАҚ) 10 жұмыс күні ішінде бағдарлама әкімшісінің немесе уәкілетті ұйымының сұрау салуы негізінде қажетті ақпаратты, оның ішінде:

- көп пәтерлі тұрғын үйдің (үйдің (пәтерлердің) және жер учаскесінің жалпы алаңы, тұрғындардың саны, ауыртпалықтардың (қамауға алудың) болуы (болмауы) техникалық сипаттамалары туралы (аумақтық әділет органдары және КЕАҚ);

- жаңа тұрғын үйді абаттандыру үшін қажетті іргелес жер учаскелері бар жер кадастрынан үзінді көшірмесін беруге міндетті.

24. Қажетті ақпаратты алғаннан кейін Бағдарлама әкімшісі уәкілетті ұйыммен бірлесіп реновациялауға жататын әрбір тұрғын үйге ақпараттық құжат дайындайды.

25. Бағдарлама әкімшісі қалыптастырылған құжаттаманы ашық қолжетімділікте аудан әкімдігінің ресми интернет-ресурсында орналастырады.

26. Уәкілетті ұйым қажетті ақпаратты алғаннан кейін және тиісті учаскеге "Реновациялау объектісі" мәртебесін бергеннен кейін ғимараттардың/құрылыстардың сенімділігі мен тұрақтылығына техникалық тексеру, сондай-ақ кеңістіктік ұйымдастыру, аймақтарға бөлу, қабаттылық пен тығыздық, функционалдық толтыру және көлік шешімдері бойынша ұсынымдар әзірлеу мақсатында, жер учаскесін жобалау алдындағы тексеру жүргізіледі, олар кейіннен мүдделі инвесторлар мен құрылыс салушыларға техникалық тапсырма ретінде ұсынылады (жобалауға арналған тапсырмалар).

27. Учаскені жобалау алдындағы зерттеу және ғимараттар мен құрылыстардың сенімділігі мен орнықтылығын техникалық тексеру ҚР ҚЕ 1.02-105-2014 "Құрылысқа арналған инженерлік ізденістер", ҚР ҚЕ 1.04-101-2012 "Ғимараттар мен құрылыстардың техникалық жай-күйін тексеру және бағалау" құрылыс ережелерінде, "2015 жылғы 19 қарашадағы № 702 Ғимараттар мен құрылыстардың сенімділігі мен тұрақтылығын техникалық тексеруді жүзеге асыру қағидалары" көзделген тәртіппен жүргізіледі және оны Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарына сәйкес келетін арнайы мамандандырылған ұйымдар жүзеге асырады.

28. Техникалық тапсырма (жобалауға арналған тапсырма) әлеуетті инвесторларды тарту үшін уәкілетті ұйымның ресми интернет-ресурсында ашық қолжетімділікте орналастырылады. Интернет-ресурста орналастырылған ақпарат бұқаралық ақпарат құралдарында және басқа да қолжетімді ақпарат құралдарында қайталануы мүмкін.

29. Мүдделі болған жағдайда әлеуетті инвестор конкурсқа қатысуға уәкілетті ұйымға өтінім жібереді.

30. Әлеуетті инвесторларды іріктеу конкурстық негізде (ашық конкурс, оңайлатылған тәртіппен ішкі нормативтік құжат негізіндегі конкурс) және тікелей келіссөздер негізінде жүргізіледі. Тікелей келіссөздер үшін үміткерлерді іріктеу үшін негіздеме "Мемлекеттік-жекешелік әріптестік туралы" Қазақстан Республикасы Заңының талаптарына сәйкес регламенттеледі.

ЖАО бекіткен ішкі нормативтік құжатта белгіленген әлеуетті инвесторларды (құрылыс жүргізушілерді) іріктеу критерийлері:

- конкурсқа қатысуға өтінім беру кезінде алдыңғы 3 жыл ішінде салынған тұрғын үй-азаматтық мақсаттағы объектілердің жалпы ауданы;

- қаржылық тұрақтылық көрсеткіші;

- талап етілетін қызмет түрлерін жүзеге асыруға ауыртпалықтардың болмауы;

- жоспарланған құрылыстың барлық көлемін белгіленген мерзімде орындауға мүмкіндік беретін жеткілікті жұмыс күші мен мамандандырылған техниканың болуы.

Конкурсқа қатысу үшін қойылатын талаптар, оның ішінде ғимараттардың экологиялық тиімділігін бағалау сертификатымен расталатын "жасыл" құрылыс стандарттарының талаптарына сәйкестігін уәкілетті ұйым белгілейді және конкурс жарияланғанға дейін кемінде 10 (он) жұмыс күні бұрын уәкілетті ұйымның, әкімшінің немесе аудан әкімдігінің интернет-ресурсында ашық қолжетімділікте орналастырылады.

31. Конкурс жеңімпазымен немесе инвестормен (тікелей келіссөздер негізінде) ынтымақтастық (жобаны бірлесіп іске асыру туралы шарт) туралы меморандум (келісім) жасалады (бұдан әрі – Келісім).

32. Ынтымақтастық туралы меморандум (келісім) жасалғаннан кейін әлеуетті инвестор уәкілетті ұйыммен және әкімшімен бірлесіп, бір ай ішінде қайта жаңарту аумағын салудың ұсынылып отырған жоспарымен танысу үшін қоғамдық талқылаулар ұйымдастырылады.

33. Қоғамдық талқылаулар өткізілгеннен кейін әкімші және Уәкілетті ұйым ескі тұрғын үйдің әрбір меншік иесімен шарттар жасасуға дайындау үшін деректерді нақтылау және ұсыну жөніндегі жұмысты бір ай ішінде ұйымдастырады.

34. Жасалған келісім негізінде Бағдарлама әкімшісі инвестормен бірлесіп екі ай ішінде тұрғын және тұрғын емес үй-жайдың әрбір меншік иесімен үшжақты келісімдер жасасады, онда Атбасар ауданы әкімдігінің және инвестордың құрылыс кезінде уақытша тұрғын үй беру жөніндегі міндеттемелері мен кепілдіктері бекітіледі.

35. Келісім жаңартуға қажетті барлық іс-шараларды қамтитын егжей-тегжейлі іс-қимыл жоспарын қамтуы керек.

36. Келісім келесі міндетті қадамдарды ескереді:

Уәкілетті ұйым:

- 1) жобалау-сметалық құжаттаманы әзірлеу үшін қажетті бастапқы деректерді ұсынады;

2) инвестордың жолданымы бойынша Келісімде көзделген егжей-тегжейлі іс-қимыл жоспарына сәйкес кезең-кезеңімен Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 48-бабының 1-тармағы шеңберінде жобаны іске асыру үшін жер учаскелерін қысқа мерзімді өтеулі жер пайдалануға (жалға алуға) береді;

3) инвестормен уағдаластық бойынша, жеке тұрғын үй қоры болған жағдайда, өтелу және қайтарылу шартымен, Бағдарламаның екінші бағыты шеңберінде жаңа тұрғын үй құрылысы аяқталғанға дейінгі уақытқа бұзылатын үйлердің тұрғындарының уақытша тұруы үшін тұрғын үй береді;

4) құзыреті шеңберінде Бағдарламаны іске асыру үшін жан-жақты жәрдем көрсету жөніндегі міндеттемелерді орындайды.

Инвестор:

1) тұрғын үйлерді, әлеуметтік-мәдени мақсаттағы объектілерді салу және жаңарту учаскесін абаттандыру, сондай-ақ апаттық немесе тозығы жеткен үйлерден тұрғындарды уақытша тұрғын үйге көшіру, одан әрі салынып жатқан үйлерге көшіру жөніндегі жұмыстарды ұйымдастыру және жүргізу кестесін ұсынады;

2) инвестициялық келісім жасалғаннан кейін уәкілетті ұйыммен бірлесіп апаттық немесе ескірген үйлерде тұратын жылжымайтын мүлік меншік иелерін хабардар етуді және жиналыстарды, оларды көшіруді және қоныстандыру мерзімдерін келісуді жүргізеді;

3) тұрғындарды қоныстандыруды, оның ішінде тұрғын үйді өтеуін төлеп алу (сатып алу), құрылыс уақытында өз қаражаты есебінен уақытша тұрғын үй беруді немесе уәкілетті ұйым ұсынған қоныс аудару қорын немесе қолданыстағы заңнама шеңберінде басқа да жолдарды пайдалануды жүзеге асырады;

4) жөндеу жобасында айқындалған тозығы жеткен үйлерді бұзуды жүргізеді;

5) Қазақстан Республикасы заңнамасының нормаларына, стандарттары мен талаптарына сәйкес келетін тұрғын үйлердің, әлеуметтік-мәдени мақсаттағы объектілердің құрылысын және іргелес аумақтарды абаттандыруды және оларды реновациялау жобасы мен келісімге сәйкес тапсыруды қамтамасыз етеді;

6) инвестор меншік иесі болып табылатын тұрғын үй құрылысы кезеңіне берілетін тұрғын үй бойынша айырбас шартын жасасуды қоса алғанда, тараптардың әрқайсысынан меншік құқығына ұсынылған құжаттар негізінде әрбір тұрғын үй иесімен нотариалды куәландырылған айырбас шартына қол қоюды жүргізеді;

7) тұрғын үй-жайларды ауыстыруды жүзеге асырады. Бұл ретте тұрғын үй-жайлардың меншік иелеріне ауданы бойынша бірдей, бірақ бір бөлмелі пәтерден кем емес жаңа пәтерлер берілетін болады;

8) бұзылған үйлердің тұрғындарын жаңа үйлерге орналастыруды ұйымдастырады.

Бағдарламада айқындалған тозығы жеткен (апаттық) тұрғын үйдің меншік иелері:

1) жылжымайтын мүлікке құқық белгілейтін құжаттарды ұсынады;

2) коммуналдық қызметтерге ақы төлеу бойынша қарыздың жоқтығы туралы анықтамалар ұсынады;

3) құрылыс кезеңінде коммуналдық қызметтерге ақы төлеуді қоспағанда, ұсынылатын тұрғын үйге өтеусіз көшіріледі. Қоныс аудару қоры болмаған жағдайда, ескі (апаттық) тұрғын үйдің меншік иелеріне тұрғын үй құрылысы аяқталғанға дейін ауданы бойынша баламалы уақытша тұрғын үйді жалға алғаны үшін ай сайынғы ақшалай өтемақы төленеді. Ай сайынғы өтемақы мөлшері бағдарламаны жүзеге асыру сәтіндегі орташа нарықтық көрсеткіштермен айқындалады.

37. "Атбасар ауданының құрылыс бөлімі" ММ Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасы, Атбасар қаласының бас жоспары және қала құрылысы регламенттері нормаларының талаптарына сәйкес магистральдық инженерлік коммуникацияларды дамытуды көздейді.

Жеткізуші және алаңшілік инженерлік желілер тұжырымдаманың 6 және 7-тармақтары шеңберінде іске асырылады.

38. "Атбасар ауданының жер қатынастары, сәулет және қала құрылысы бөлімі" ММ тұлғасындағы уәкілетті ұйым жобаланатын тұрғын үйді салу және абаттандыру үшін қажетті уәкілетті ұйымды не инвесторға жер учаскелерін алып қою және беру жөнінде барлық қажетті іс-шараларды қабылдайды.

Жергілікті атқарушы органның барлық жауапты құрылымдық бөлімшелері тұрғын үйді реновациялау жөніндегі инвестициялық жобаны іске асыруда Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасы шеңберінде барлық рұқсат беру құжаттары бойынша басым тәртіппен жәрдемдесу жөніндегі міндеттемелерді қабылдайды.

39. Тұрғын үй қорын реновациялау жөніндегі жобаларды іске асыру шеңберінде қала құрылысы талаптарына және Атбасар қаласының Бас жоспарына сәйкес коммерциялық үй-жайлары мен паркингтері бар шағын габаритті тұрғын үй және I-IV жайлылық класының тұрғын үй салу көзделуі мүмкін.

6. Реновациялауға жататын объектілерде меншік иелеріне тұрғын емес және/немесе коммерциялық алаңдарды, тұрғын үйлерді өтеу тәртібі мен шарттары

40. Тұрғын үй-жайлардың (үйлердің) меншік иелеріне бекітілген жобаға сәйкес ауданы бойынша бірдей, бірақ бір бөлмелі пәтерден кем емес жаңа пәтерлер беріледі. Пәтерлер бағдарламаның 1-қосымшасында көрсетілген жұмыс түрлерін қамтитын әрлеу түрінде беріледі. Меншік иесінің одан әрі тұру үшін пәтерді өз бетінше сатуы мақсатында, құрылыс салушымен келісім бойынша, Бағдарламаның 1-қосымшасында көрсетілген жұмыс түрлерін қамтитын жақсартылған (тазарту алдындағы) әрлеуде пәтер беруді көздеуге болады.

41. Баламалы үй-жайдың орнына Бағдарламаға енгізілген көп пәтерлі үйдегі үй-жайдың меншік иесі инвестордың келісімі бойынша ақшалай немесе заттай түрде

баламалы өтем алуға құқылы. Бұл ретте баламалы өтем мөлшері Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес айқындалады.

42. Тозығы жеткен немесе апатты көп пәтерлі үйлердің меншік иелерінің тұрғын үй жағдайларын нарықтық құны бойынша (жаңа тұрғын үй-жайларда сату кезінде) бұрын оларға тиесілі тозығы жеткен тұрғын үй-жайларға қарағанда көбірек бөлмелер сатып алу үшін қосымша ақы төлеп жақсартуға жол беріледі.

43. Реновациялау бағдарламасына енгізілген тұрғын үйлердегі тұрғын емес және/немесе коммерциялық үй-жайлардың меншік иелеріне оның құны өтеледі немесе салынып жатқан объектілердегі ауданы мен мақсаты бойынша баламалы үй-жайлар беріледі. Өткізу сәтінде нарықтық құны бойынша қосымша ақы үшін тұрғын емес және/немесе коммерциялық үй-жайларды ұлғайтуға жол беріледі.

Тұрғын емес үй-жайдың меншік иесі салынып жатқан объектілерде ауданы бойынша бірдей тұрғын емес үй-жайларды беру жолымен қамтамасыз етілген өтемақыға келіскен жағдайда, шарттар сақталуы тиіс:

- Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген құрылыс нормалары мен ережелеріне сәйкестігі;

- Қазақстан Республикасының нормативтік құқықтық актілерінде белгіленген талаптарға сәйкес жақсартылған (тазарту алдындағы) әрлеуде үй-жайлар беру;

- азаматтардың аз қамтылған топтары үшін көп пәтерлі үйлерде жағдай жасау.

44. Апаттық немесе ескірген тұрғын үйлерді бұзу алаңында жаңа көп пәтерлі үйлер салуға арналған аумақ Бас жоспарға, егжей-тегжейлі жоспарлау жобасына, қала құрылысын жобалау нормативтеріне және Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнамасында айқындалған өзге де талаптарға сәйкес коммуналдық, көліктік, әлеуметтік инфрақұрылым объектілерімен қамтамасыз етіледі.

45. Реновациялау бағдарламасын іске асыру кезінде азаматтардың жайлы өмір сүру ортасын құру, оның ішінде аумақты абаттандыруға, көше-жол желісін, тұрақ кеңістігін, қасбеттік аймақ жанындағы тротуарларды қалыптастыруға, аула және орамішілік көгалдандырылған аумақтарды ұйымдастыруға, аумақтарды жарықтандыруды ұйымдастыруға қосымша талаптар белгілеу жолымен қамтамасыз етілуге тиіс (Тұжырымдаманың 5.2-тармағының 2-тармақшасы шеңберінде инвестор немесе инвестор әкімдіктің құрылымдық бөлімшелерімен бірлесіп жүзеге асырады).

7. Қажетті ресурстар

46. Тұрғын үй қорын реновациялау жобаларын қаржыландыру жергілікті бюджет қаражаты және өзге де көздер есебінен жүзеге асырылуы мүмкін: жеке инвестицияларды, оның ішінде МЖӘ тетіктері арқылы тарту, 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 апатты (ескірген) тұрғын үйді бұзу алаңында тұрғын үй құрылысын жүргізуді жүзеге асыра алады. Бұл ретте апатты (ескірген) тұрғын үйлерді бұзу жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүргізіледі.

© 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК