

## **Приозерск қаласының тұрғын үй қорын реновациялаудың 2024-2029 жылдарға арналған бағдарламасын бекіту туралы**

Қарағанды облысы Приозерск қаласының әкімдігінің 2024 жылғы 4 мамырдағы № 19/82 қаулысы

"Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Заңына, Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі № 736 қаулысымен бекітілген Тұрғын үй-коммуналдық дамытудың 2023-2029 жылдарға арналған тұжырымдамасына сәйкес, Приозерск қаласының әкімдігі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

1. Қоса беріліп отырған Приозерск қаласының тұрғын үй қорын реновациялаудың 2024-2029 жылдарға арналған бағдарламасы осы қаулының қосымшасына сәйкес бекітілсін.
2. Осы қаулының орындалуын бақылау қала әкімінің орынбасары Т. Айдархановқа жүктелсін.
3. Осы қаулы алғашқы ресми жарияланған күннен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

*Приозерск қаласының әкімі*

*М. Ахметов*

Приозерск қаласы әкімдігінің  
2024 жылғы "04" 05 № 19/82  
Приозерск қаласының тұрғын үй қорын  
реновациялаудың 2024-2029 жылдарға  
арналған бағдарламасын қабылдау  
туралы  
қаулысына № 1 қосымша

## **Приозерск қаласының тұрғын үй қорын реновациялаудың 2024-2029 жылдарға арналған бағдарламасын қабылдау туралы**

1. Жалпы ережелер.
2. Бағдарламаны іске асырудың өзектілігі.
3. Бағдарламаның міндеті.
4. Бағдарламаны іске асырудың тетігі мен тәртібі.
5. Бағдарламаны іске асыру кезіндегі жеке және заңды тұлғалардың тұрғын үй және мүліктік құқықтарының кепілдіктері.

### **1-тарау. Жалпы ережелер.**

1. Приозерск қаласының тұрғын үй қорын реновациялаудың 2024 – 2029 жылдарға арналған бағдарламасы (бұдан әрі – Бағдарлама) Қазақстан Республикасы Үкіметінің

2022 жылғы 23 қыркүйектегі № 736 қаулысымен бекітілген "Тұрғын үй-коммуналдық дамытудың 2023-2029 жылдарға арналған тұжырымдамасы" 5.2-тармағының (бұдан әрі – Тұжырымдама) негізінде әзірленді.

2. Приозерск қаласында тұрғын үй қорын реновациялау – Приозерск қаласында авариялық тұрғын үй қорының өсуін болдырмау, тұрғын аумақтарды дамытуды және оларды абаттандыруды қамтамасыз ету мақсатында өмір сүру ортасын жаңартуға және азаматтардың тұруына, қоғамдық кеңістікке қолайлы жағдай жасауға бағытталған іс-шаралар жиынтығы.

3. Реновация қаланың "ескі" кварталдарын Қазақстан Республикасының заңнамасында көзделген тәртіппен авариялық (ескірген) тұрғын үйлерді бұзу және одан азаматтарды көшіру жолымен кешенді қайта жаңартуды көздейді.

4. Бағдарлама 2029 жылға дейінгі мерзімге қабылданады және таяудағы 5 жылда Приозерск қаласында авариялық тұрғын үй қорының жаппай пайда болуына жол бермеуге мүмкіндік береді.

5. Реновациялауға жататын объектілердің тізбесі, кезеңдері мен кезектілігі көппәтерлі тұрғын үйлердің құрылыс конструкцияларының тозуы, олардың пайдалану талаптарына сәйкестігі ескеріле отырып, сондай-ақ сараптама ұйымының қорытындысы негізінде үй-жайлар иелерінің пікірлері ескеріле отырып айқындалады және оны жергілікті атқарушы орган бекітеді.

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

## **2-тарау. Бағдарламаны іске асырудың өзектілігі.**

7. Приозерск қаласының қазіргі уақытта бар тұрғын үй қоры 2024 жылғы 19 наурыздағы жағдай бойынша 76 көппәтерлі тұрғын үйді құрайды.

Приозерск қаласындағы ескірген тұрғын үйлердің жағдайы:

№ п/п	Ескірген үйлердің мекен-жайлары	Үйдің тұрғын алаңы, м <sup>2</sup>	Пәтердің саны	Салынған жылы	Үйлердің түрлері
1	Абай, д. 11	949,8	24	1959 г.	бетон- блоктық
2	бульвар Женис, д. 34	1 846,0	70	1974 г.	кірпіш
3	ул. Гвардейская, д. 10	1 632,8	60	1974 г.	кірпіш
4	ул. Гвардейская, д. 12	3 021,0	100	1976 г.	кірпіш
5	ул. Достык, д. 26	1017,2	33	1961 г.	темірбетон панелі

19 наурыздағы 2024 жылғы жағдай бойынша, сараптама ұйымының қорытындысына сәйкес, Приозерск қаласында жалпы ауданы жобамен 1153,3 ш.м., 30 астам тұрғыны бар 2 (екі) тұрғын үй авариялық деп танылды.

№ п/п	Үйлердің түрлері	Үйлер саны	Үйлердің жалпы ауданы, м <sup>2</sup>	Пәтер саны	Пәтерлердің тұрғын алаңы, м <sup>2</sup>
1	Кірпіш (Б. Момышұлы көшесі, 3 үй)	1	2 572,1	36	2 033,1
2	Кірпіш (Б. Момышұлы көшесі, 12/2 үй)	1	5 340,2	78	2 208

### **3-тарау. Бағдарламаның міндеті.**

8. Бағдарламаның негізгі міндеті - Приозерск қаласында авариялық тұрғын үй қорының жаппай пайда болуына жол бермеу және түбегейлі жаңа сападағы қалалық ортаны қалыптастыру.

Тұрғын үй қорын сапалы жаңартуды көздейтін Бағдарламаны іске асыру азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету көрсеткішін жақсартуға мүмкіндік береді және тұрғын аумақтардың тұрақты дамуына, экономикалық, әлеуметтік, өзге де қоғамдық мүдделерді ескере отырып, өмір сүрудің, қоғамдық кеңістіктердің қолайлы ортасын құруға және аумақты абаттандыруға ықпал ететін болады, Приозерск қаласының жаңа, қазіргі заманғы келбетін қалыптастыруға мүмкіндік береді.

9. Бағдарламаны іске асыру кезінде мынадай міндеттерді шешу жоспарлануда:

- жайлы тұруға, демалуға және жұмыс істеуге бейімделген аралас функциялы қалалық ортаның жаңа жайғасымды құрылымын құру;
  - энергиялық тиімді көппәтерлі тұрғын үйлер салу, оларды пайдалануға арналған шығындарды азайту;
  - экологиялық жағдайды жақсарту;
  - инженерлік инфрақұрылымды жаңарту және жаңғырту;
- Приозерск қаласының заманауи сәулеттік келбетін қалыптастыру.

### **4-тарау. Бағдарламаны іске асырудың тетігі мен тәртібі.**

10. Бағдарламаны жергілікті бюджет есебінен қаржыландыру жағдайларын қоспағанда, бағдарламаның әкімшісі және Приозерск қаласы әкімдігі уәкілетті ұйым "Приозерск қаласының тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй инспекциясы бөлімі" мемлекеттік мекемесі болып айқындалады.

11. Бағдарламаны қаржыландыру жергілікті бюджет және өзге де көздер есебінен жүзеге асырылуы мүмкін:

- жеке инвестицияларды, оның ішінде мемлекеттік жеке әріптестік тетіктері арқылы тарту;
- екінші деңгейдегі банктердің қарыздары;
- квазимемлекеттік сектор субъектілерінің қаражатын тарту;

Бағдарлама бойынша жобаларды іске асыру барысында тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды сатудан түскен кірістер.

12. Пәтерлердің, көппәтерлі үйдің тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері қаржыландыру туралы шешім қабылдағанға дейін көппәтерлі тұрғын үйді жөндеу жөніндегі инвестициялық жобаны іске асыруға байланысты жұмыстарды жүргізу туралы шешім қабылдайды.

13. Жиналыс пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының үштен екісінен астамы болған кезде шешім қабылдайды. Шешім пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының үштен екісінен астамы келіскен кезде қабылданады.

Егер бұрын келу тәртібімен жарияланған жиналыс кворум болмағандықтан өтпесе, жиналыс жазбаша сауалнама арқылы өткізіледі. Жазбаша сауалнама жүргізу және оның мерзімдері туралы шешімді үй кеңесі қабылдайды

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

14. Жиналыста теріс шешім қабылданған жағдайда, көппәтерлі тұрғын үйді қайта құрудың инвестициялық жобасын іске асыруға байланысты жұмыстар жүргізілмейді.

15. Қаржыландыру туралы шешім қабылданғанға дейін Бағдарлама әкімшісі реновацияға жататын әрбір тұрғын үй бойынша ақпарат жинауды жүзеге асырады. 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 сұрау салуы негізінде қажетті ақпаратты, оның ішінде, мыналармен шектелмей беруге міндетті:

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

- жаңа тұрғын үйді абаттандыру үшін қажетті іргелес жер учаскелерімен жер кадастрынан үзінді ("Приозерск қаласының жер қатынастары, сәулет және қала құрылысы бөлімі" мемлекеттік мекемесі (бұдан әрі - ММ));

- тұрғын үйдің қолданыстағы инфрақұрылымы және инфрақұрылым қуатын, сумен жабдықтау, газбен жабдықтау, электрмен жабдықтау, кәріздер және т.б. жақын арада қосу нүктелерін ұлғайту мүмкіндігі туралы ("Приозерск қаласының тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық, жолаушылар көлігі және автомобиль жолдары бөлімі" ММ);

- тұрғындардың тұрғын үйді реновациялау бойынша ұсынылатын іс-шараларға қатынасын көрсететін тұрғындардың жалпы жиналысының хаттамасы ("Приозерск қаласының тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй инспекциясы бөлімі" ММ).

16. Қажетті ақпаратты алғаннан кейін Бағдарлама әкімшісі реновацияға жататын әрбір тұрғын үйге ақпараттық құжат дайындайды.

Бағдарлама әкімшісі қалыптастырылған досьені Приозерск қаласы әкімдігінің ресми интернет-ресурсында ашық қолжетімділікте орналастырады.

17. Жергілікті бюджеттен қаражат бөлу қажет болған жағдайда Бағдарлама әкімшісі болып "Приозерск қаласының құрылыс бөлімі" ММ анықталатын болады. Бұл жағдайда барлық іс-шаралар тұрғын үйді жаңарту туралы шешім қабылданған кезде қолданыстағы заңнама нормаларына сәйкес жүзеге асырылады.

18. Жеке инвестицияларды тарту Бағдарлама әкімшісінің және жергілікті атқарушы органның басқа да жауапты құрылымдарының басым міндеті болып табылады.

19. Бағдарламаны іске асыру үшін жеке инвесторлармен өзара іс-қимыл жасауда жергілікті атқарушы органның уәкілетті өкілі ретінде уәкілетті ұйым – "Приозерск қаласының тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй инспекциясы бөлімі" ММ болады.

20. Әлеуетті инвесторларды тарту үшін Приозерск қаласы әкімдігінің ресми интернет - ресурсында орналастырылған ақпарат тұрақты негізде бұқаралық ақпарат құралдарында және басқа да қолжетімді ақпарат құралдарында жариялануы тиіс.

21. Әлеуетті инвестор Приозерск қаласы әкімдігінің ресми интернет - ресурсында орналастырылған ақпараттан басқа объект бойынша қосымша қажетті ақпаратты жазбаша сұратуға құқылы. Мұндай жағдайда Бағдарлама әкімшісі немесе уәкілетті ұйым жергілікті атқарушы органның жауапты құрылымдық бөлімшелерінен, орталық органдардың аумақтық бөлімшелерінен және "Азаматтарға арналған үкімет" КЕАҚ қажетті ақпаратты сұратады, олар жазбаша сұрау салу келіп түскен сәттен бастап 10 жұмыс күні ішінде ақпарат беруге міндетті.

22. Мүдделі болған жағдайда Әлеуетті инвестор ынтымақтастық туралы меморандум жасасу үшін Бағдарламаның әкімшісіне немесе уәкілетті ұйымға өтінім береді.

23. Ынтымақтастық туралы Меморандум барлық жауапты бөлімдермен келісілген, тұрғын үйді жаңарту бойынша барлық қажетті іс-шараларды қамтитын егжей-тегжейлі іс-қимыл жоспарын қамтуы тиіс.

24. Ынтымақтастық туралы меморандум жасалғаннан кейін:

- реновациялауға жататын тұрғын үйлер 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 деп есептеледі;

- "Приозерск қаласының тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық, жолаушылар көлігі және автомобиль жолдары бөлімі" мемлекеттік мекемесі реновацияға жататын апатты үйлерді жою (бұзу) бойынша іс-шараларды ұйымдастырады;

- "Приозерск қаласының жер қатынастары, сәулет және қала құрылысы бөлімі" мемлекеттік мекемесі инвестормен бірлесіп жоспарланған тұрғын үйдің эскиздік жобасын әзірлейді және келіседі;

- "Приозерск қаласының тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық, жолаушылар көлігі және автомобиль жолдары бөлімі" мемлекеттік мекемесі жобаланатын тұрғын үйге қажетті коммуникацияларға техникалық шарттар ұсыну, инфрақұрылымды жеткізу және қуаттарды ұлғайту бойынша іс-шараларды қабылдайды;

- "Приозерск қаласының жер қатынастары, сәулет және қала құрылысы бөлімі" мемлекеттік мекемесі жобаланып отырған тұрғын үйді салу және абаттандыру үшін қажетті жер учаскелерін алып қою және уәкілетті ұйымға не инвесторға беру бойынша барлық қажетті іс-шараларды қабылдайды;

- жергілікті атқарушы органның барлық жауапты құрылымдық бөлімшелері Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасы шеңберінде тұрғын үйді реновациялау бойынша инвестициялық жобаны іске асыруда барлық рұқсат беру құжаттарын алу бойынша басым тәртіппен жәрдем көрсету бойынша міндеттемелер қабылдайды.

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

26. Жасалған инвестициялық келісімнің негізінде Бағдарлама әкімшісі инвестормен бірлесіп әрбір тұрғын және тұрғын емес үй-жайдың меншік иелерімен үшжақты келісім жасасады, онда Инвестордың құрылыс кезінде уақытша тұрғын үй беру жөніндегі міндеттемелері мен кепілдіктері бекітіледі.

## **5-тарау. Бағдарламаны іске асыру кезіндегі жеке және заңды тұлғалардың тұрғын үй және мүлктік құқықтарының кепілдіктері.**

27. Бағдарламаға енгізілген тұрғын үйлердің барлық меншік иелеріне тұрғын үй құрылысы аяқталғанға дейін уақытша тұрғын үй ұсынылады.

28. Бағдарламаға енгізілген тұрғын үйлердегі тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелеріне бір мезгілде мынадай талаптарға сәйкес келетін , өтеусіз негізде бірдей үй-жайлар берілетін болады:

- мұндай тұрғын үй-жайдағы (тұрғын емес үй-жайдағы) бөлмелердің жалпы алаңы мен саны Қазақстан Республикасының қолданыстағы тұрғын үй заңнамасының нормаларына сәйкес келетін, босатылатын тұрғын үй-жайдағы (тұрғын емес үй-жайдағы) бөлмелердің жалпы алаңы мен санынан кем емес;

- үй-жай Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген абаттандыру стандарттарына сәйкес келеді, сондай-ақ нормативтік құқықтық актілерде белгіленген талаптарға сәйкес жақсартылған әрлеуі бар;

- үй-жай Приозерск қаласының аумағында орналасқан.

29. Бірдей үй-жайдың орнына Бағдарламаға енгізілген көппәтерлі үйдегі үй-жайдың иесі ақшалай немесе заттай нысанда құны бірдей өтемақы алуға құқылы. Бұл ретте, құны тең өтем мөлшері Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес айқындалады.

30. Бағдарламаны іске асыру кезінде азаматтардың өмір сүруіне қолайлы орта құру, оның ішінде аумақты абаттандыруға, көше-жол желісін, тұрақ кеңістігін, қасбет маңындағы аймақтың тротуарларын қалыптастыруға, көгалдандырылған аула және квартал іші аумақтарды ұйымдастыруға қосымша талаптар белгілеу арқылы қамтамасыз етілуге тиіс.

31. Бағдарламаны іске асыру мақсатында монолитті (құрастырмалы-монолитті) көппәтерлі үйлерді, қазіргі заманғы панельді конструкциялардан көппәтерлі үйлерді көшіруге арналған құрылыс қамтамасыз етілуге тиіс. Мұндай көппәтерлі үйлер жоғары энергетикалық тиімділікке ие болуы керек және азаматтардың аз мобильді топтары үшін көппәтерлі үйлерді бейімдеудің заманауи стандарттарына сәйкес келуі тиіс.

32. Көппәтерлі тұрғын үйді жөндеу жөніндегі инвестициялық жобаны іске асыру мерзімдерін бұзуға және/немесе пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің құқықтарын өзге де бұзуға заңнамада белгіленген тәртіппен жол беріледі.