



Астана қаласының авариялық үйлерін жаңарту және тұрғын үйлерін жаңғырту бағдарламасын бекіту туралы

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2023 жылғы 28 желтоқсандағы № 1225 қаулысы.

Қазақстан Республикасының Үкіметі ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:

1. Қоса беріліп отырған Астана қаласының авариялық үйлерін жаңарту және тұрғын үйлерін жаңғырту бағдарламасы (бұдан әрі – Бағдарлама) бекітілсін.

2. Астана қаласының әкімдігі Бағдарламаны іске асыру бойынша шаралар қабылдасын.

3. Осы қаулы қол қойылған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі және ресми жариялануға тиіс.

Қазақстан Республикасының
Премьер-Министрі

Ә. Смайылов

Қазақстан Республикасы
Үкіметінің
2023 жылғы 28 желтоқсандағы
№ 1225 қаулысымен
бекітілген

Астана қаласының авариялық үйлерін жаңарту және тұрғын үйлерін жаңғырту бағдарламасы

1-бөлім. Бағдарламаның паспорты..

2-бөлім. Кіріспе.

3-бөлім. Ағымдағы жағдайды талдау.

4-бөлім. Бағдарламаны іске асыру мақсаттары, міндеттері, қағидаттары мен тетіктері.

5-бөлім. Бағдарламаны іске асыру жөніндегі іс-шаралар жоспары.

1-тарау. Бағдарламаның паспорты

Бағдарламаның атауы	Астана қаласының авариялық үйлерін жаңарту және тұрғын үйлерін жаңғырту бағдарламасы
Әзірлеу үшін негіздеме	Қазақстан Республикасы Президентінің қатысуымен өткен Астана қаласын дамыту мәселелері туралы кеңестің 2023 жылғы 31 қаңтардағы № 23-01-07.1 хаттамасы (11.13-тармақ) Астана қаласын дамыту мәселелері туралы кеңесте берілген Қазақстан Республикасы Президентінің 2023 жылғы 31 қаңтардағы № 23-01-07.1 тапсырмасын іске асыру бойынша бақылауды бекіту
Бағдарламаны әзірлеуге жауапты мемлекеттік орган	Астана қаласының әкімдігі

Бағдарламаның мақсаты	Елорданың тартымды келбетін құру және халықтың тыныс-тіршілігі үшін қолайлы жағдай жасау
Бағдарламаның міндеттері	1-міндет. Авариялық үйлерді сүріп тастау мәселесін шешу, Астана қаласының бұрынғы бөлігінде тұратын азаматтардың тұрғын үй жағдайын жақсарту. 2-міндет. Астана қаласының инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымын дамыту. 3-міндет. Жаңартылатын аумақты игеру үшін жеке құрылыс салушыларды тарту. 4-міндет. Тұрғын үйлерді жаңғырту. 5-міндет. Негізгі құрылыс салынатын аумақтарды, авариялық үйлер сүріп тасталатын кезеңдерді, қаланы жаңарту жөніндегі іс-шараларды айқындау.
Бағдарламаны қаржыландыру көздері мен көлемі	Бюджеттен тыс қаражат: шамамен 20 млрд теңге

2-тарау. Кіріспе

Астана – Қазақстанның қалыптасқан әкімшілік, әлеуметтік-экономикалық және саяси орталығы, тәуелсіздік жылдарындағы мемлекетіміздің әлеуметтік-экономикалық және саяси жетістіктерін бейнелейтін, елдің зорайып келе жатқан қуаты мен кейінгі дамуының жоғары әлеуетін көрсететін елорда.

Елорданы көшіру басталған кезден бастап қала құрылысшыларының алдында аумақты теңгерімді дамыту міндеті тұрды. Бас жоспардың негізгі қағидаттары: аумақтардың жинақылығы, көп орталықты болуы және даму теңгерімділігі.

Жаңа әкімшілік орталық салып, елорданың жаңа аумақтарын игеру ғана емес, қалалық ортаны, оның ішінде тыныс-тіршілікті қамтамасыз етудің барлық жүйесін жаңарту іс-шараларын қамтитын қаланың қалыптасқан бөлігін кешенді дамыту да қажет.

Осы мәселенің маңыздылығын ескере отырып, 2023 жылғы 31 қаңтарда Астана қаласын дамыту мәселелері туралы кеңесте Қазақстан Республикасының Президенті Қ.К. Тоқаев авариялық үйлерді жаңарту және тұрғын үйлерді жаңғырту бағдарламасын әзірлеуді тапсырды.

Осыған байланысты Қазақстан Республикасының Үкіметі Астана қаласында кешенді құрылыс салуды қамтамасыз етуге бағытталған кешенді шараларды қабылдайды.

3-тарау. Ағымдағы жағдайды талдау

2016 жылы бекітілген Астана қаласының бас жоспарына (бұдан әрі – Бас жоспар) сәйкес болжам бойынша елорда халқының саны 2030 жылға дейін 1,2 млн адамды

құрауға тиіс болған, бұл көрсеткішке 2021 жылдың соңында-ақ қол жеткізілді. 2023 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша елордада қазірдің өзінде 1 млн 350 мың адам тұрады.

Бұл ретте соңғы 3-4 жылда елордада тұрғын үй салудың 5-6 жылдық нормасы орындалды, нәтижесінде 10 млн шаршы метрден астам дайын тұрғын үй пайдалануға берілді, бұл тұрғын үй құрылысы объектілерін іске қосудың жыл сайынғы оң серпінін көрсетеді.

Жаңа Бас жоспар бойынша 2035 жылға қарай елорда халқының болжамды саны (2, 3 млн адам) қосымша су, жылу және энергия көздерін құру, су бұру және кәріз, оның ішінде нөсер кәрізі мәселелерін шешу бөлігінде тың талаптар қояды.

Ілеспе инфрақұрылымымен бірге пайдалануға берілетін тұрғын үй көлемін одан әрі ұлғайту үшін инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымның тозуын төмендету және энергиямен қамтамасыз ету көздерінің қуатын ұлғайту бойынша шаралар қабылдануда, ал пайдалануға берудің және халықты сапалы тұрғын үймен қамтамасыз етудің жоспарланған көлеміне қол жеткізу үшін инженерлік инфрақұрылымның дамуын ескере отырып, тұрғын үй құрылысының қарқынын төмендетпеу жөнінде шешім қабылданды.

Қазіргі уақытта елордалық көп пәтерлі тұрғын үй қорында көп пәтерлі 3309 тұрғын үй (бұдан әрі – КТҮ) бар.

Мемлекеттік бағдарламаларды іске асыру аясында 2018 жылдан бері 133 тұрғын үй жөнделді. 175 КТҮ күрделі жөндеуді қажет етеді.

Бүгінгі күні Астана қаласы бойынша 10324 лифт жабдығы жұмыс істейді, оның ішінде 272 бірлік лифт жабдығы ауыстырылды. Қазіргі кезде 288 лифт жабдығын ауыстыру талап етіледі.

2018 жылғы жағдай бойынша Астана қаласында адамдардың өмірі мен денсаулығына қауіп төндіретін авариялық жағдайдағы үйлердің барлығы 262 болған.

2018-2022 жылдар кезеңінде авариялық үйлерді сүріп тастау және олардың тұрғындарын көшіру сол кезде қолданыста болған "Өңірлерді дамытудың 2020-2025 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы" және "Тұрғын үй-коммуналдық дамудың 2020-2025 жылдарға арналған "Нұрлы жер" мемлекеттік бағдарламасы" мемлекеттік бағдарламалары шеңберінде көзделген авариялық тұрғын үйлерді сүріп тастау жөніндегі пилоттық жобаны іске асыру шеңберінде жүргізілді.

Бұл бағытты іске асырған кезде әкімдіктің уәкілетті органы – "Елорда даму" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі (бұдан әрі – уәкілетті ұйым) әлеуметтік тұрғын үйлерді салуда "ТОКІ" мемлекеттік кәсіпорнының қатысуымен Анкара қаласының қала ортасын регенерациялау бағдарламасын іске асыру тәжірибесін қолданды. Бұл ретте салынған тұрғын үй үлесі авариялық жағдайдағы үйлерден көшіру үшін тұрғындардың

меншігіне өтеусіз берілді, түскен қаражатты жаңа тұрғын үй кешендерін салуға қайтадан инвестициялау мақсатында уәкілетті ұйым қалған бөлігін еркін нарықта өткізді.

Авариялық үйлерді сүріп тастау жобасын іске асыру шеңберінде 2018-2022 жылдары 34 тұрғын үй немесе 342,4 мың шаршы метр пайдалануға берілді. Астана қаласының коммуналдық меншігіне 1072 пәтер өтеусіз берілді, бұл 56 авариялық тұрғын үйдің тұрғындарын көшіруді қамтамасыз етті. Жобаға қайта инвестициялауға 57,7 млрд теңге жіберілді.

Бүгінгі күні Астана қаласы бойынша авариялық деп танылған, жалпы саны 4710 пәтерден және жалпы ауданы 158,5 мың шаршы метрден тұратын 206 КТҮ бар. Тұрғындарды орналастыру және аталған авариялық жағдайдағы үйлерді кейіннен сүріп тастау 2029 жылдың соңына дейін жоспарланған.

4-тарау. Бағдарламаны іске асыру мақсаттары, міндеттері, қағидағтары мен тетіктері 1-параграф. Бағдарламаны іске асыру мақсаттары, міндеттері, қағидағтары

Қаланың қалыптасқан бөлігін жүйелі түрде реконструкциялау арқылы тұрғын үй құрылысындағы дәйекті қала құрылысы саясатын әзірлеу, аумақтың жинақы құрылысын ұйымдастыру, Астана қаласының бейнесіне Қазақстан Республикасының елордасына ғана тән бірегей ерекше рең беру бағдарламаның басты мақсаты болып табылады.

Алға қойылған мақсаттарға жету үшін:

- 1) авариялық тұрғын үйлерді сүріп тастау мәселесін шешу, Астана қаласының қалыптасқан бөлігінде тұратын азаматтардың тұрғын үй жағдайларын жақсарту;
- 2) Астана қаласының инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымын дамыту;
- 3) жаңартылатын аумақты игеру үшін жеке құрылыс салушыларды тарту;
- 4) тұрғын үйлерді жаңғырту;
- 5) негізгі құрылыс салынатын аумақтарды, авариялық үйлер сүріп тасталатын кезеңдерді, қаланы жаңарту жөніндегі іс-шараларды айқындау қажет.

Өмір сүруге қолайлы орта жасау халықтың тұрмыс сапасын арттырудың айқындаушы факторы болып табылады.

Толыққанды тыныс-тіршілік ортасын қалыптастыру және халыққа әлеуметтік стандарттарға сәйкес көрсетілетін қызметтер кешенін ұсыну үшін тұрғын үй қорын ұлғайту және қажетті тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамыту талап етіледі.

Сапалы қала құрылысы жобаларын (бас жоспарлар, құрылысты егжей-тегжейлі жоспарлау жобалары) жасау және іске асыру оңтайлы қоныстандыру жүйесін құру, аумақты ұтымды ұйымдастыру және инфрақұрылымға ұзақ мерзімді сұранысты айқындау есебінен халыққа қолайлы өмір сүру жағдайларын қамтамасыз етудің негізі болып табылады.

Қала аумағын кешенді дамыту, елорданың сәулеттік келбетін қалыптастыру және жаңартылатын ауданда кешенді құрылыс салу қағидаттары мен стандарты енгізіліп, қоғамдық кеңістіктерді (саябақтар, гүлзарлар, жағалау аймақтары, әлеуметтік-мәдени объектілер және халыққа арналған басқа да демалу орындары), көлік және жол инфрақұрылымын "қадамдық қолжетімділік" қағидаты бойынша дамытуды қамтамасыз етіледі.

Азаматтардың қауіпсіз өмір сүру жағдайларын қамтамасыз ету үшін сүріп тасталатын немесе күрделі жөнделуге тиіс авариялық үйлерді анықтау мақсатында тұрғын үйлердің техникалық жай-күйін бағалау (паспорттау) жүргізіледі.

Бағдарлама жергілікті атқарушы органдар (бұдан әрі – ЖАО) әзірлейтін қала аумағын жаңарту жөніндегі қала құрылысы жобалары бойынша іске асырылады, онда Бас жоспарға және егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларына сәйкес жаңартылатын әр аудан бойынша жаңартылатын аудандардың егжей-тегжейлі шекаралары көрсетіледі, тұрғын үй және әлеуметтік-мәдени нысандағы объектілерді, коммерциялық объектілерді және т.б. орналастыру бойынша жобалық ұсыныстар әзірленеді. Аталған қала құрылысының осы жобалары ЖАО-ның сәулет және қала құрылысы істері жөніндегі интернет-ресурсында орналастырылады.

Бағдарламаға сәйкес ЖАО айқындаған, тарихи қалыптасқан және қаланың өз тартымдылығынан айырылған бөлігінде ЖАО бекіткен егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларына сәйкес кешенді құрылыс салу, сондай-ақ авариялық тұрғын үйлерді белгілеп сүріп тастау жаңарту деп түсініледі.

Қала аумақтарын жаңарту – бұл инженерлік желілерді сүріп тастау мен жаңартуды қамтитын тұрғын аудандарды кешенді реконструкциялау және жаңарту бағдарламасы.

Сүріп тасталатын объектілер:

тозығы жеткен және авариялық тұрғын үй;

жеке тұрғын үйлер;

саяжай учаскелері;

гараж кооперативтері.

Жаңартылатын инженерлік желілер:

газдандыру;

су құбыры;

жылумен жабдықтау;

кәріз.

Жаңартылатын аумақтарда кешенді құрылыс салуды жеке құрылыс компаниялары мен уәкілетті ұйым жүзеге асырады.

2-параграф. Авариялық үйді уәкілетті ұйымның қатысуымен сүру

Астана қаласында авариялық үйлерді сүріп тастау әкімдік бөлген жер учаскелерінде тұрғын үй құрылысын жобалау мен салуды уәкілетті ұйымның ұйымдастыруын,

салынған тұрғын үйлер үлесін қаланың коммуналдық меншігіне беруді, сондай-ақ ЖАО-ның авариялық тұрғын үйлердің меншік иелерін көшіру үшін нарықтан тұрғын үй сатып алуды көздейді.

Қалада авариялық күйдегі үйлерді сүріп тастауды және қолжетімді тұрғын үй салуды ұйымдастыру жұмысы мына тетік бойынша жүзеге асырылады:

- 1) қаланың реконструкцияланатын аудандары мен кезеңдерін айқындау;
- 2) реконструкцияланатын аудандардағы меншікті талдау;
- 3) Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен авариялық деп танылған және сүріп тасталатын үйлердің меншік иелерімен уағдаластыққа қол жеткізу ;
- 4) жаңа үйлер мен инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды жобалау және салу;

5) жергілікті атқарушы органның қажеттілігіне сәйкес сүріп тасталатын объектілердің меншік иелерін тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін пайдалануға берілген алаңдардан үлес беру не ЖАО-ның нарықтан тұрғын үй сатып алуы;

- 6) сүрілетін үйлерден тұрғындарды көшіру;
- 7) авариялық тұрғын үйді сүріп тастау;
- 8) алынған кірісті жаңа объектілер құрылысына қайта инвестициялауға жұмсау мақсатында жаңадан салынған үйлердегі тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардың үлесін еркін нарықта сату.

Әкімдік авариялық тұрғын үйлерді сүріп тастау және азаматтарды көшіру тетігін іске асыру шеңберінде мына іс-шараларды жүргізеді:

- 1) тозу дәрежесі көрсетілетін және оны авариялық деп тану негіздері белгіленетін техникалық зерттеп-қарауды жүргізу үшін мамандандырылған ұйымдарды тартады;
- 2) қажет болған жағдайда жаңартылатын аудандарда тұрғын үй кешендерін жобалау және салу үшін жер учаскелерін бөледі;
- 3) уәкілетті ұйым пайдалануға берген тұрғын үйлердің инженерлік желілерін салуды және аумақтарын абаттандыруды қамтамасыз етеді;
- 4) авариялық үйлердің орнына ауданы жағынан бірдей, бірақ кемінде бір бөлмелі пәтер қағидатын сақтай отырып, авариялық үйлердің тұрғындарын жаңа пәтерлерге көшіруді қамтамасыз етеді.

Авариялық тұрғын үйлердегі тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері келіскен жағдайда алынған тұрғын емес үй-жайдың орнына жаңадан салынған объектілерден ауданы жағынан бірдей тұрғын емес үй-жай берілуі мүмкін. Тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері ұсынылған нұсқалардан бас тартқан жағдайда меншік иесіне реквизицияланған мүліктің нарықтық құны өтеледі.

Сүріп тасталатын КТҮ тізбесі тұрғын үйлердің құрылыс конструкцияларының тозуы, олардың пайдалану талаптарына сәйкестігі, сондай-ақ үй-жай иелерінің пікірлері ескеріле отырып айқындалады.

Тұрғын үйлерді жаңарту жөніндегі жобаларды іске асыру шеңберінде уәкілетті ұйым жобаға қайта инвестициялау мақсатында нарықта сату немесе ескі тұрғын үйді жаңарту үшін шағын габаритті үй де, коммерциялық үй-жайлары мен паркингі бар жайлылығы I-IV сыныпты тұрғын үй де салуды көздей алады.

Тұрғын үйдің жалпы ауданын салу құны тұрғын үйлердің жобалау-сметалық құжаттамасына (бұдан әрі – ЖСҚ) ведомстводан тыс кешенді сараптаманың оң қорытындысы негізінде айқындалады.

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

Тұрғын үйлерді жаңарту жобаларын қаржыландыру, сондай-ақ жеке инвестициялар тарту, мемлекеттік-жекешелік әріптестік (бұдан әрі – МЖӘ) тетіктері арқылы, қаржы институттарының қарыздарын, квазимемлекеттік сектор субъектілерінің қаражатын тарту, мемлекеттік бағалы қағаздар (бұдан әрі – МБК), жобаны іске асыру барысында тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды сатудан түсетін кірістер есебінен жүзеге асырылады.

ЖАО тұрғын үй салуды авариялық тұрғын үй сүріп тасталған алаңда жүзеге асыра алады. Бұл ретте авариялық тұрғын үйлерді сүріп тастауды ЖАО жүргізеді.

Әкімдік сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі, мемлекеттік жоспарлау, бюджетті атқару саласындағы уәкілетті органдармен келісу бойынша Қазақстан Республикасының Ұлттық қорын басқару жөніндегі кеңес (бұдан әрі – ҚР ҰК) хаттамаларының талаптарына және (немесе) нарықтық жағдайларда, сондай-ақ Қазақстан Республикасы Үкіметінің 23 қыркүйектегі № 736 қаулысымен бекітілген Тұрғын үй коммуналдық инфрақұрылымын дамытудың 2023-2029 жылдарға арналған тұжырымдамасы (бұдан әрі – Тұжырымдама) шарттарына сәйкес тұрғын үй құрылысын қаржыландыруға МБК шығару көлемін болжайды.

ҚР ҰК басқару жөніндегі кеңес шешімдеріне сәйкес тартылған нарықтық қаражатты араластыру құқығымен әкімдік шығарған МБК-ны Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторы – "Қазақстан тұрғын үй компаниясы" акционерлік қоғамы (бұдан әрі – бірыңғай оператор) сатып алады.

3-параграф. Жеке құрылыс салушылардың жаңарту аудандарында кешенді құрылыс салуы

Жаңартылатын аудандарда кешенді құрылыс салуды, оның ішінде авариялық үйлерді сүріп тастауды жеке құрылыс салушылар да жүзеге асырады.

Инвестициялық тартымдылықты арттыру үшін әкімдік жаңартылатын аудандарды магистральды инженерлік желілермен (жылумен, электрмен, сумен жабдықтау, шаруашылық-тұрмыстық және нөсер кәрізі), жолдармен, кіреберіс жолдармен қамтамасыз етеді.

Жеке құрылыс салушылар жаңартылатын аудандар шекараларындағы аумақтарды коммерциялық және тұрғын үй объектілерін салу үшін жеке және заңды тұлғаларға жеке меншік құқығында тиесілі жылжымайтын мүлік объектілерін меншік иелерімен келісе отырып сатып алу шартымен өздері босатады.

Бірыңғай оператор жеке құрылыс салушыларды Бағдарламаны іске асыруға ынталандыру мақсатында:

1) уәкілетті орган бекіткен норматив бойынша алынған кредиттік қаражаттан тұрғын үй көлемінің кемінде 50 %-ын әлеуметтік мақсатта өткізу бөлігіндегі қарсы талаптарды сақтай отырып, құрылыс салушы тұрғын үй салуға алған кредиттер бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін субсидиялау тетігін;

2) құрылыс салушыларға Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнамасы шеңберінде үлестік құрылысты аяқтауға кепілдік беруді;

3) ішкі және халықаралық капитал нарықтарында нарықтық шарттарда қаражат тарта отырып, ақылылық, жеделдік және қайтарымдылық қағидаттарында, сондай-ақ қаражаттың рентабельділігі мен қайтарымдылығын қамтамасыз ететін құрылыс пен өткізудің баға параметрлерімен жеке құрылыс салушылармен инвестициялық жобаларды жобалық қаржыландыруды қамтамасыз етеді.

Аумақтарда кешенді құрылыс салу шеңберінде тұрғын үй құрылысын қаржыландыру мақсатында жеке құрылыс салушылармен МЖӘ қағидаты бойынша әріптестік мәселесі пысықталады. Бірыңғай оператор жобаларды іске асыру тәртібі мен шарттарын жобалардың рентабельділігі мен қаражаттың қайтарымдылығына қарай айқындайды.

Құрылыс салушылар Бағдарлама шеңберінде құрылыс салуға алған кредиттер бойынша субсидиялау мөлшерлемесі "Тұрғын үй құрылысы мақсаттары үшін жеке кәсіпкерлік субъектілеріне екінші деңгейдегі банктер беретін кредиттер бойынша сыйақы мөлшерлемелерін субсидиялау қағидаларын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2017 жылғы 31 қаңтардағы № 35 бұйрығына сәйкес жүзеге асырылады.

4-параграф. Тұрғын үйлерді жаңғырту

Тұрғын үйлерді жаңғырту объектілердің көлемі мен мақсатын өзгертпестен, күрделі жөндеу жүргізу арқылы олардың тұтыну сапасын жетілдіру процесін білдіреді.

Тұрғын үйлердің жай-күйін жақсарту үшін ЖАО кондоминиум объектілерінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізеді.

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

Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымының энергиялық тиімділігін арттыру шеңберінде кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу: төбені, кіреберісті

, жөртөлені, қасбетті жөндеу, лифт жабдығын (бар болса) жөндеу (ауыстыру), жылу тұтынуды реттеудің автоматтандырылған жүйесін, үйге ортақ жылу энергиясын есепке алу аспаптарын, үйге ортақ инженерлік желілерді және өрт қауіпсіздігі жүйесін орнату жалғасады.

Әкімдік өз құзыреті шеңберінде кондоминиум объектілерінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге тұрғындар төлеген қаражат сомаларын басқа кондоминиум объектілерін жөндеуге жұмсайды.

КТҮ-де күрделі жөндеу жүргізудің негізгі факторы – үй-жай (пәтер) меншік иелері келісімінің болуы.

Әкімдік КТҮ тізбесін жасау үшін пәтерлер мен үй-жай иелерінің жалпы жиналысына бастама жасайды.

КТҮ-дегі пәтерлер мен тұрғын емес үй-жай иелері жиналыста:

1) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу, жөндеу (ауыстыру) жүргізуге қатысу;

2) жеке (бөлек) меншіктегі тұрғын және (немесе) тұрғын емес аудандардың пайдалы алаңының осы кондоминиум объектісіндегі барлық тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардың пайдалы аудандарының жиынына қатынасын айқындайтын, әрбір пәтерге, тұрғын емес үй-жайға жүктелетін кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің лифтіні жөндеуге (ауыстыруға) арналған шығыстар сомасын бекіту;

3) пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің қаражатын 7-ден 15 жылға дейін қайтару мерзімі мәселелері бойынша кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу, лифтілерде жөндеу (ауыстыру) жүргізуге қатысу туралы шешім қабылдайды.

Бұл ретте пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің жалпы санының жартысынан астамы қатысқан кезде жиналыс шешім қабылдауға құқылы.

Шешім пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің жалпы санының басым көпшілігі келіскен кезде қабылданады.

Жиналыс қабылдаған хаттамамен ресімделген шешімдер сотта даулы және өзге де мәселелерді қараған кезде құжат болып табылады.

Тегі, аты, әкесінің аты (бар болса) және өзге де дербес деректері пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың нөмірлері көрсетілген дауыс беру парағы (дауыс берген пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар иелерінің тізімі) Қазақстан Республикасының тұрғын үй қатынастары заңнамасына сәйкес ресімделеді. Сондай-ақ кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге жұмсалған шығыстың кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіндегі меншік иесіне тиесілі үлеске сәйкес әрбір пәтерге, тұрғын емес үй-жайға жүктелетін сомасының есеп-қисабы жиналыс хаттамасының ажырамас бөлігі болып табылады, тігіледі және нөмірленеді.

Пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері келіскен кезде әкімдік оларды күрделі жөндеу жүргізу талап етілетін КТҮ тізбесіне енгізеді, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін техникалық зерттеп-қарауды ұйымдастыруды қамтамасыз етеді, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге ЖСҚ әзірлейтін жобалау ұйымын айқындауға конкурс өткізеді.

Бұл ретте ЖАО құрылымдық бөлімшесінің қайтарымды қаражаты есебінен күрделі жөндеу жүргізуге ЖСҚ әзірлейтін жобалау ұйымын пәтерлер мен тұрғын емес үй-жай иелерінің конкурс өткізбей айқындауына жол беріледі.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу "Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 28-бабына сәйкес бекітілген сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес жүргізіледі.

Ортақ мүлікті күрделі жөндеу бойынша жұмыстарда мыналар көзделген:

1) жұмыстың ең аз түрі – жылу тұтынуды реттеудің автоматтандырылған жүйесін және үйге ортақ жылу энергиясын есепке алу аспаптарын орнатып, тұрғын үйдің шатырын, кіре берісін және жертөлесін жөндеу, сондай-ақ ғимараттың техникалық мүмкіндігін ескере отырып, халықтың жүріп-тұруы шектеулі топтары үшін қолжетімді орта құру;

2) жұмыстың ең көп түрі – жылу тұтынуды реттеудің автоматтандырылған жүйесін және үйге ортақ жылу энергиясын есепке алу аспаптарын орната отырып, үйге ортақ инженерлік желілер мен өрт қауіпсіздігі жүйелерін міндетті түрде орната/қайта жабдықтай отырып, шатырды, кіреберісті және жертөлени, қасбетті жөндеу, лифт жабдығын (бар болса) жөндеу (ауыстыру), сондай-ақ ғимараттың техникалық мүмкіндігін ескере отырып, халықтың жүріп-тұруы шектеулі топтары үшін қолжетімді орта құру.

Лифт жабдығына (бар болса), жертөлеге (инженерлік желілерді қоса алғанда) жөндеу жүргізу (ауыстыру), сондай-ақ пәтерлер мен тұрғын емес үй-жай иелерінің жиналысында қабылданған жұмыстардың жекелеген түрлері жоғарыда аталған күрделі жөндеу жұмыстарына жатпайды.

Қаражаттың қайтарымдылығын қамтамасыз ету шартымен КТҮ кіреберістерінің біріндегі лифтіні ауыстыруды (жөндеуді) ұйымдастыру мен қаржыландыруды пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың иелері жүзеге асырған кезде пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің жалпы санының үштен екісінен астамының келісімі болса, КТҮ осы кіреберісіндегі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың иелері тиісті хаттама ресімдеп, лифтіні ауыстыру (жөндеу) туралы шешім қабылдай алады.

КТҮ осы кіреберісіндегі лифтіні ауыстыру (жөндеу) жөніндегі шығыстарды пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері төлейді.

Бағдарламаны іске асыру жөніндегі іс-шаралар жоспары

Р/с №	Іс-шараның атауы	2024 жыл	2025 жыл	2026 жыл	2027 жыл	2028 жыл	Барлығы	Жауапты мемлекеттік орган	Аяқталу нысаны
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1-міндет. Авариялық үйлерді бұзу мәселесін шешу, Астана қаласының бұрынғы бөлігінде тұратын азаматтардың тұрғын үй жағдайларын жақсарту									
1.	Авариялық үйді бұзу	33 үй (704 пәтер)	22 үй (787 пәтер)	25 үй (675 пәтер)	29 үй (745 пәтер)	32 үй (765 пәтер)	141 үй (3 676 пәтер.)	Астана қаласының әкімдігі	жаңа тұрғын үй беру/авариялық үйді бұзу туралы акт
2-міндет. Астана қаласының инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымын дамыту									
1.	Инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым	8 км	8 км	9 км	11 км	11 км	47 км	Астана қаласының әкімдігі	пайдалануға беру актісі
3-міндет. Жаңартылатын аумақты игеру үшін жеке құрылыс салушыларды тарту									
1.	Жеке құрылыс салушылардың	-	-	-	70 га	70 га	140 га	Астана қаласының әкімдігі	пайдалануға беру актісі
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	жаңарту аудандарында кешенді құрылыс салуы								
4-міндет. Тұрғын үйлерді жаңғырту									
1	КТҮ күрделі жөндеу	25	25	25	25	25	125	Астана қаласының әкімдігі	пайдалануға беру актісі
2	КТҮ лифтілерін ауыстыру	30	30	30	30	30	150	Астана қаласының әкімдігі	лифтті пайдалануға қабылдау туралы актісі

5-міндет. Басым құрылыс аумағын, авариялық тұрғын үйлерді бұзу кезеңдерін, қала ортасын реновациялау жөніндегі іс-шараларды айқындау

Сәулет, қала құрылысы және жер қатынастары жөніндегі уәкілетті органның сайтында жаңартылатын аудандардың картасын орналастыру	сайтта орналастыру	-	-	-	-	-	Астана қаласының әкімдігі	сайтта орналастыру
--	--------------------	---	---	---	---	---	---------------------------	--------------------