



Об утверждении программы реновации жилищного фонда Толебийского района

Постановление акимата Толебийского района Туркестанской области от 7 декабря 2022 года № 609

В соответствии с пунктом-7, главой-5.2 "Об утверждении концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года", утвержденной Постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года за № 736, акимат Толебийского района ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить приложение № 1 к программе реновации жилищного фонда Толебийского района.

2. Определить отделы государственных учреждений "Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Толебийского района" и "Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта автомобильных дорог Толебийского района" уполномоченным для реализации программы.

3. Государственное учреждение "Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог" обеспечить в установленном порядке законодательством Республики Казахстан:

1) в течение десяти календарных дней со дня регистрации настоящего постановления направление его копии в бумажном и электронном виде на казахском и русском языках в республиканское государственное предприятие на праве хозяйственного ведения "Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан" для официального опубликования и включения в Эталонный контрольный банк нормативных правовых актов Республики Казахстан;

2) размещение настоящего постановления на интирнет-ресурсе акимата Толебийского района.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на курирующего данную сферу заместителя акима района Серикбаеву Л.

5. Настоящее постановление вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

Аким района

Телгараев Т.

Приложение к постановлению
акимата Толебийского района
от _____ 2022года
№ _____

Программы реновации жилищного фонда Толебийского района

1. Общие положения

1.1 Программа реновации фонда концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры в Толебийском районе до 2026 года (Далее – программа реновации) разработана в соответствии с государственной программой, утвержденной Постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736.

Местные исполнительные органы будут утверждены по согласованию с общественностью программы реновации жилищного фонда "старых кварталов" и установлены в ней механизм и критерии реализации, в том числе порядок и условия возмещения собственникам жилья в объектах, подлежащих реновации, а также механизмы финансирования, в том числе с привлечением уполномоченной организации.

При этом собственникам жилых помещений будут предоставляться новые квартиры в равнозначных по площади размерам, но не менее однокомнатной квартиры. Собственникам нежилых помещений возмещается ее стоимость.

В случае согласия собственника нежилого помещения, возмещение за реализуемое имущество может быть обеспечено путем предоставления равнозначных по площади нежилых помещений в строящихся объектах.

Перечень объектов, подлежащих реновации, определяется Местные исполнительные органы с учетом износа строительных конструкций жилого фонда, их соответствия эксплуатационным требованиям, а также мнения собственников.

Собственники индивидуальных жилых домов аварийного (ветхого) состояния могут обращаться в Местные исполнительные органы для включения в программу реновации при соблюдении порядка, установленного законодательством в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

В рамках реализации проектов по реновации жилищного фонда Местные исполнительные органы могут предусматривать строительство малогабаритного жилья и жилья I-IV классов комфортности с коммерческими помещениями и паркингами для реализации на рынке в целях реинвестирования проекта или реновации ветхого жилья.

Стоимость строительства общей площади жилья определяется на основе положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы на ПСД жилых домов.

Стоимость реализации 1 квадратного метра общей площади жилья определяется уровнем комфортности строящегося жилья и сложившейся конъюнктуры рынка недвижимости на момент реализации, но не ниже себестоимости строительства.

Финансирование проектов реновации жилищного фонда может осуществляться за счет средств местного бюджета и иных источников: привлечение частных инвестиций, в том числе через механизмы ГЧП, займы финансовых институтов, привлечение средств субъектов квазигосударственного сектора, в том числе за счет государственных ценных бумаг, доходы от продажи жилых и нежилых помещений в ходе реализации проекта.

Местные исполнительные органы может осуществлять строительство жилья на площадке сноса аварийного (ветхого) жилья. При этом снос аварийных (ветхих) жилых домов производится за счет средств местного бюджета.

Дочерняя организация АО Национальный управляющий холдинг "Байтерек" будет рассматривать совместное участие с Местные исполнительные органы в реализации проектов по реновации жилищного фонда при привлечении средств на внутреннем и (или) международных рынках капитала.

При этом в рамках облигационных займов допускается рассматривать финансирование строительства жилой части объектов со встречным обязательством реализации жилья очередникам соразмерно объему финансирования по ценовым параметрам, предусмотренным подпунктом 1) пункта 1 настоящего подраздела.

Для обеспечения безопасных условий проживания граждан будет проводиться оценка технического состояния (паспортизации) жилищного фонда с целью выявления аварийного жилья, подлежащего сносу или капитальному ремонту.

В результате проведения инвентаризации МЖД будут получены объективные данные по количеству домов и их техническим характеристикам, оснащенности общедомовыми приборами учета и автоматизированными системами регулирования теплотребления.

Будет сформирован реестр данных по каждому МЖД, прошедших паспортизацию и подлежащих капитальному ремонту. В рамках повышения энергоэффективности жилищно-коммунальной инфраструктуры будет продолжен капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума с элементами термомодернизации на возвратной основе и перехода на индивидуальные приборы учета ресурсов с дистанционной передачей.

Будет проводиться информационно-разъяснительная работа среди населения по вопросам энергосбережения и повышения энергоэффективности, что позволит сформировать у собственников квартир, нежилых помещений понимание необходимости бережного отношения к общему имуществу объекта кондоминиума и экономии энергоресурсов.

Местные исполнительные органы в пределах компетенции будут использовать суммы средств, выплаченных жителями за капитальный ремонт общего имущества объектов кондоминиума, на ремонт других объектов кондоминиума и обеспечивать финансирование содержания уполномоченной организации, специализирующейся на ремонте жилых домов, за счет местного бюджета. Будет автоматизирован механизм назначения жилищной помощи малообеспеченным гражданам для оплаты коммунальных услуг, что ускорит получение государственной услуги.

Местные исполнительные органы в рамках внедрения реформы в сфере ЖКХ будут обеспечивать государственное техническое обследование функционирующих МЖД и регистрацию объектов кондоминиума за счет средств местного бюджета, что позволит

в целом по республике обеспечить 100% регистрацию объекта кондоминиума и создать законные предпосылки для использования собственниками квартир, нежилых помещений отдельных частей общего имущества объекта кондоминиума.

Принцип "один дом – одно объединение собственников имущества – один счет" предусматривает индивидуальный подход по управлению каждым домом и обеспечивает прозрачность за расходованием средств на содержание объекта кондоминиума.

В целях повышения качества обслуживания сервисными организациями и улучшения условий проживания граждан будут приняты меры по совершенствованию жилищного законодательства в части вопросов управления и содержания общего имущества объекта кондоминиума многоквартирных жилых домов.

2. Задача программы реновации жилищного фонда в Тoleбийском районе

2.1 Основной задачей программы реновации является недопущение массового появления аварийного жилищного фонда в Тoleбийском районе и одновременно коррекция накопленного за прошедшие десятилетия дисбаланса городского развития и формирование принципиально новой городской среды.

Реализация Программы реновации, предусматривающей качественное обновление жилищного фонда, позволит улучшить показатель обеспеченности жильем граждан и будет способствовать устойчивому развитию жилых территорий, созданию благоприятной среды жизнедеятельности, общественных пространств и благоустройству территории с учетом экономических, социальных, иных общественных интересов, позволит сформировать новый, современный облик Тoleбийскому району.

2.2 При реализации Программы реновации планируется решение следующих задач:

- 1) создание новой планировочной структуры городской среды со смешанной функцией, приспособленной для комфортного проживания, отдыха и работы;
- 2) строительство энергоэффективных многоквартирных жилых домов, снижение затрат на их эксплуатацию;
- 3) улучшение экологической обстановки;
- 4) обновление и модернизация инженерной инфраструктуры;
- 5) формирование современного архитектурного облика Тoleбийского района.

3. Механизм и порядок реализации Программы реновации жилищного фонда в Тoleбийском районе

3.1 Финансирование Программы реновации жилищного фонда может осуществляться за счет местного и местного бюджета и иных источников:

- 1) привлечение частных инвестиций, в том числе через механизмы государственно-частного партнерства;
- 2) займы банков второго уровня;
- 3) привлечение средств субъектов квазигосударственного сектора;
- 4) доходов от продажи жилых и нежилых помещений в ходе реализации проектов по Программе реновации.

3.2 До принятия решения о финансировании осуществляется сбор информации по каждому жилому дому, подлежащему реновации.

3.3 Структурные подразделения местного исполнительного органа, территориальные подразделения центральных органов и НАО "Правительство для граждан" обязаны в течение 15 рабочих дней предоставить на основании запроса необходимую информацию, в том числе, но не ограничиваясь этим:

- 1) о технических характеристиках многоквартирного жилого дома (общая площадь дома (квартир) и земельного участка, количество жильцов, наличии (отсутствии) обременений (арестов) (территориальные органы НАО "Правительство для граждан");

- 2) выписку из земельного кадастра с прилегающими земельными участками, необходимую для благоустройства нового жилого дома (государственное учреждение "Отдел земельных отношений Тoleбийского района", государственное учреждение "Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Тoleбийского района");

3.4 После получения необходимой информации Администратором Программы реновации подготавливается информационный документ на каждый жилой дом, подлежащий реновации.

Администратор Программы реновации размещает сформированное досье в открытом доступе на согласованном с местным исполнительным органом интернет-ресурсе.

3.5 Привлечение частных инвестиций является приоритетной задачей Администратора Программы реновации и других ответственных структур местного исполнительного органа.

3.6 Для привлечения потенциальных инвесторов информация, размещенная на интернет-ресурсе уполномоченной организации должна на постоянной основе освещаться в средствах массовой информации и в других доступных средствах информирования.

3.7 Потенциальный инвестор помимо информации, размещенной на интернет-ресурсе имеет право письменно запросить дополнительную необходимую информацию по объекту. В таком случае, Администратор Программы реновации или уполномоченная организация запрашивает необходимую информацию у ответственных лиц, территориальных подразделений центральных органов и НАО "Правительство для граждан", которые обязаны предоставить информацию в течение 15 рабочих дней с момента поступления письменного запроса.

4. Гарантии жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при реализации Программы реновации жилищного фонда

4.1 Всем собственникам квартир и нежилых помещений в жилых домах, включенных в Программу реновации, будут предоставляться равнозначные жилые и нежилые помещения на безвозмездной основе, одновременно соответствующие следующим требованиям:

1) общая площадь и количество комнат в таком жилом помещении (нежилом помещении) не меньше общей площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении (нежилом помещении), соответствующее действующим нормам жилищного законодательства Республики Казахстан;

4.2 Вместо равнозначного помещения собственник помещения в многоквартирном доме, включенном в Программу реновации, вправе получить равноценное возмещение в денежной форме. При этом размер равноценного возмещения определяется в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

4.3 При реализации Программы реновации должно быть обеспечено создание комфортной среды проживания граждан, в том числе путем установления дополнительных требований к благоустройству территории, формированию улично-дорожной сети, парковочного пространства, тротуаров, при фасадной зоны, организации дворовых и внутриквартальных озелененных территорий.

Действующие проекты реновации, реализуемые уполномоченной организацией и инвесторами

№	Наименование	Снос			Строительство		
		К-во домов	К - в о квартир	Площадь квартир м2	К-во домов	К - в о квартир	Площадь квартир м2
1	Ленгiр қаласы Базарная № 66,68, 70,72	4	65	2 730	4	65	2 730
2	Ленгiр қаласы Қ.Дүйсемур атұлы № 77,79,81,83	4	60	2 520	4	60	2 520
всего:		8	125	5 250	8	125	5 250
1	Бiрiншi-Мамыр е.м Д.Умбеталиев №7	1	16	672	1	16	672
2	Бiрiншi-Мамыр е.м	1	16	672	1	16	672

	Д.Умбетали ев №9						
всего:		2	32	1344	2	32	1344
1	Көксәйек е.м. Төлеби №134	1	16	952	1	16	952
2	Көксәйек е.м. Төлеби №138	1	8	543	1	8	543
3	Көксәйек е.м. Төлеби №1	1	16	1 130	1	16	1 130
4	Көксәйек е . м . Қошанбаев №1	1	16	580	1	16	580
5	Көксәйек е . м . Қошанбаев №2	1	8	288	1	8	288
всего:		5	64	3 493	5	64	3 493
Итого к-во:		15	221	10 087	15	221	10 087

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»
Министерства юстиции Республики Казахстан