

Об утверждении Программы реновации жилищного фонда города Кокшетау до 2026 года

Постановление акимата города Кокшетау Акмолинской области от 6 апреля 2023 года № А-4/591

В соответствии со статьей 31 Закона Республики Казахстан "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан", постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736 "Об утверждении Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года", акимат города Кокшетау ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемую Программу реновации жилищного фонда города Кокшетау до 2026 года.
2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на курирующего заместителя акима города Кокшетау.
3. Настоящее постановление вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования.

Аким города

Файса Б.

Утверждена постановлением
акимата города Кокшетау
от 6 апреля 2023 года
№ А-4/591

Программа реновации жилищного фонда города Кокшетау до 2026 года 1. Общие положения

1. Программа реновации жилищного фонда города Кокшетау на 2022-2026 годы (далее - Программа) разработана на основании п. 5.2 "Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года", утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736 (далее – Концепция).

2. Программа направлена на обновление среды жизнедеятельности и благоприятные условия проживания граждан, общественного пространства, развитие жилых территорий и их благоустройства.

3. основополагающие положения Программы регламентированы пп.7 п.5.2 Концепции.

4. Местный исполнительный орган определяет и финансирует уполномоченную организацию для реализации Программы реновации жилищного фонда.

5. В Программе используются следующие понятия и определения:

1) реновация городской территории – преобразование городских пространств и территорий с формированием качественной комфортной городской среды, с обеспечением территории социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой, благоустройством, озеленением и рекреационными зонами;

2) реновация здания (жилого дома) – процесс замены неподлежащего сохранению либо нерационального для восстановления здания (жилого дома) путем сноса, с целью устранения его морального и физического износа. Реновация здания проводится после определения несоответствия эксплуатационных качеств (проведение технического обследования), нормативных сроков эксплуатации и получения согласия жильцов на реновацию. Процесс реновации жилья – это процесс замещения зданий, отслуживших свой срок новыми, возведенными с учетом современных требований;

3) техническое заключение по обследованию здания – экспертное заключение, составленное в соответствии с нормами и положениями законодательства Республики Казахстан, по форме, предусмотренной строительными правилами Республики Казахстан СП РК 1.04-101-2012 "Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений", о состоянии несущих и ограждающих конструкций и инженерных систем здания, подготовленное физическими и/или юридическими лицами, имеющими соответствующее разрешение для осуществления вышеуказанной деятельности;

оценка технического состояния - установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций, зданий и сооружений в целом и их энергоэффективности на основе сопоставления фактических значений количественно оцениваемых признаков со значениями этих же признаков, установленных проектом или нормативным документом;

срок службы - продолжительность нормальной эксплуатации строительного объекта до состояния, при котором его дальнейшая эксплуатация недопустима или нецелесообразна;

4) техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений - вид экспертных (изыскательских) работ, в результате которых, определяется фактическое состояние зданий и сооружений и их элементов, надежность и устойчивость, возможность дальнейшей эксплуатации зданий и сооружений, получение количественной оценки фактических показателей качества конструкций с учетом изменений, происходящих во времени, для установления состава и объема работ капитального ремонта, модернизации или реконструкции на объекте, а также изменения функционального назначения;

5) снос – полное или частичное устранение (демонтаж), ликвидация здания или сооружения, обусловленное (-ая) рядом причин или физическим и моральным износом объекта;

6) ветхое состояние здания, жилого дома (объекта) – состояние, при котором конструкция, основание (здание в целом) перестают удовлетворять заданным эксплуатационным, техническим нормам и требованиям, без опасности их обрушения и , соответственно, не представляет опасности для жизни жильцов, а оценка технического состояния такого объекта, соответствует физическому износу в пределах 60-80%;

7) физический износ здания, жилого дома (объекта) – степень утраты первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и других) в результате воздействия природных, климатических и иных факторов;

8) аварийное здание, жилой дом (объект) – здание (объект), в котором основные несущие конструкции (фундаменты, колонны, несущие стены, балки, перекрытия) утратили несущую способность, и дальнейшая эксплуатация которого, представляет опасность для жизни проживающих (пребывающих) в нем людей, признанное не подлежащим восстановлению в соответствии с заключением компании (юридическое лицо), аккредитованной на осуществление технического надзора и технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений;

9) объект реновации – существующее на территории, подлежащей реновации, отдельно стоящее жилое/нежилое здание, дом или сооружение, а также транспортные и инженерные коммуникации;

10) администратор – государственное учреждение, наделенное соответствующими государственными функциями;

11) уполномоченная организация – организация (учреждение), выполняющая функции реновации, а также осуществляющее содействие субъектам участвующим в процессе реновации;

12) уполномоченный орган – центральный исполнительный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства, осуществляющий руководство, а также в пределах своей компетенции межотраслевую координацию в сфере строительства. Формирование и финансирование проектов за счет средств республиканского бюджета осуществляется через уполномоченный орган.

13) жилой переселенческий фонд - совокупность всех жилых помещений, принадлежащих уполномоченной организации и/или инвестору (застройщику), в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Казахстан, предназначенных для переселения собственников жилья подлежащего реновации;

14) предпроектное исследование - комплекс мероприятий по сбору, анализу и оценке данных об участке реновации с выработкой рекомендаций по организации застройки, ее характеру, зонированию и функциональному наполнению участка реновации, транспортно-пешеходным связям, общественным пространствам и иным аспектам;

15) территория реновации - территория жилой застройки, согласно градостроительным проектам города Кокшетау, со всеми зданиями, находящимися в еҰ пределах;

16) проект реновации - проектно-изыскательские работы, проводимые на территории реновации и выполняемые в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

17) "Зеленое" здание – для целей реализации Программы под зеленым зданием подразумевается здание, имеющее сертификат "ӨМІР" любого уровня.

18) "Зеленые" технологии – совокупность методов, процессов, материалов, изделий, используемых при осуществлении Проекта, нацеленных на минимизацию негативного воздействия Проекта на здоровье людей, окружающую среду и повышение экономической отдачи Проекта в долгосрочной перспективе.

2. Анализ текущей ситуации

6. Программа учитывает как внутренний опыт по реновации жилищного фонда, так и опыт различных стран в этом направлении, в связи с чем, в основу метода достижения целей настоящей Программы, заложены принципы комплексного подхода оценки (анализа) и планирования реновации жилищного фонда и прилегающей территории, общественное обсуждение проектов реновации конкретных участков, а также получение согласия жителей на переселение.

7. Строительный сектор в областном центре является одним из крупнейших секторов экономики.

Индекс физического объема строительных работ демонстрирует ежегодный рост. По итогам 2017–2021 годов демонстрируется планомерное повышение вводимых в эксплуатацию квадратных метров жилья.

В строительном секторе областного центра на 1 января 2022 года функционируют порядка 30 независимых частных организаций различных форм собственности.

Объем жилищного строительства демонстрирует положительный тренд со среднегодовым приростом порядка 6%. Всего за последние три года в эксплуатацию введены более 660 тыс. кв.м. жилья только за счет частных инвестиций. Определяющими факторами доступности жилья для граждан являются цены на недвижимость и соответствующая покупательская способность.

Цены на жилье первичного рынка с 2016 года выросли со 170 тыс.тенге до 280-320 тыс.тенге к четвертому кварталу 2022 года.

Государственные меры поддержки обеспечения населения доступным жильем и перманентная урбанизация способствуют росту численности очередников на получение жилья из коммунального жилищного фонда местных исполнительных органов. Так, на 1 октября 2022 года число очередников превысило 9 тыс. человек.

Наряду с вводом в эксплуатацию нового жилья идет процесс изнашивания жилищного фонда. Более 50% существующих МЖД (без учета новых МЖД построенных с 2017 года) старше 1970 годов, то есть более 50 лет эксплуатации. При этом, с 2017 года каждый год вводится в эксплуатацию от 15 до 20 многоквартирных жилых домов разной этажности и площади (от 5-ти до 12-ти этажей) строящихся за счет средств частных застройщиков.

К примеру, за 2021 год введено в эксплуатацию 25 МЖД, а за 2022 год – 31 МЖД.

Опираясь на текущую ситуацию, необходимо отметить сильные стороны реализации программы реновации:

- выгодное расположение сносимого ветхого жилья;
- наличие необходимой инфраструктуры;
- возможность задействования бюджетных средств и привлечение частных инвестиций для обеспечения доступного жилья;
- постоянный рост объемов жилищного строительства и государственного финансирования.

3. Цель и задачи Программы

8. Основной целью Программы является обеспечение собственников ветхого жилья новыми квартирами, обновление и улучшение жилищного фонда и приведение в соответствие с действующими требованиями нормативно-технической базы Республики Казахстан, обновление инфраструктуры и снятие социального напряжения, а также формирование общественных пространств и благоустройство территории с учетом экономических, социальных и иных общественных интересов, путем создания благоприятной, безопасной, экологичной и комфортной среды жизнедеятельности населения города Кокшетау.

Определяющим фактором повышения качества жизни населения является создание безопасной и комфортной среды проживания.

Для полноценной среды жизнедеятельности и предоставления населению комплекса услуг в соответствии с социальными стандартами требуются наращивание жилищного фонда и развитие необходимой жилищно-коммунальной инфраструктуры.

9. Задачами Программы являются:

1) ликвидация ветхого жилья на территории реновации, а также не допущение массового появления аварийного жилищного фонда в городе Кокшетау, с учетом формирования городской среды принципиально нового качества;

2) структурирование кварталов города;

3) обеспечение граждан благоустроенным жильем, повышение уровня жизни населения г. Кокшетау;

4) формирование усовершенствованного архитектурного облика города Кокшетау;

5) развитие механизмов по привлечению в строительство внебюджетных средств, сохранение и направление государственных инвестиций на социальные нужды первоочередного значения;

6) формирование благоприятного инвестиционного климата в сфере жилищного строительства и территориального развития;

7) координация работ по комплексной реконструкции и застройке земельных участков на территориях города, требующих реновации;

8) решение социальных проблем, связанных с переселением граждан, в том числе временного переселения жильцов зданий (домов), подлежащих реновации;

9) строительство энергоэффективных многоквартирных жилых домов, снижение затрат на их эксплуатацию, тем самым снижение нагрузки на государственный бюджет;

10) координация инвесторов, их деятельности по комплексной застройке территорий реновации;

11) внедрение концепции "зеленого" строительства.

4. Основные направления и показатели результатов реализации Программы

10. Программа предполагает реализацию проектов по реновации ветхого жилья в городе Кокшетау по следующим трем направлениям:

Первое направление – создание местным исполнительным органом (далее – МИО) переселенческого фонда.

МИО будет создан необходимый переселенческий фонд путем увеличения количества квартир, предоставляемых для временного проживания жителям сносимых ветхих домов.

При этом, уполномоченная организация совместно с заказчиком (инвестором) строительства жилого дома (либо государственного социального жилья) осуществляет снос аварийного или ветхого жилья и строительство жилых домов на территории реновации за счет собственных и/или привлекаемых средств (государственные инвестиции) в рамках Концепции.

Данное направление также может предусматривать привлечение единого оператора, на условиях предусмотренных Концепцией, а именно финансирование проектов строительства (приобретения) социального кредитного жилья и реновации жилищного фонда путем предоставления МИО облигационных займов по единой ставке 4,25 % годовых за счет микширования средств Национального фонда Республики Казахстан и привлеченных рыночных средств.

Второе направление - реализация уполномоченной организацией совместно с инвесторами проектов реновации территории, либо жилого дома (здания) за счет собственных и/или привлекаемых средств, независимо от наличия переселенческого фонда. При этом, приведение в соответствие градостроительной документации осуществляется не только уполномоченной организацией, но и инвестором (по

согласованию). Также реализация наружных инженерных сетей до границ застройки на участке реновации осуществляется не только МИО, но и инвестором с учетом возмещения затраченных инвестором средств в рамках действующего законодательства

Третье направление - реализация инвесторами проектов реновации территории, либо жилого дома или здания в рамках Программы без участия уполномоченной организации за счет собственных и/или привлекаемых средств. При этом, мероприятия по реализации проекта осуществляются без привлечения и участия уполномоченной организации в рамках действующего законодательства, то есть инвестор самостоятельно проводит реновацию на добровольной основе и договорных условиях.

11. Перечень ветхих зданий города Кокшетау, указан в Приложении 1 к Программе и подлежит ежегодной корректировке после проведения анализа и технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений, предлагаемых для реновации.

12. Показатели результатов реализации Программы, являются прогнозными, и будут ежегодно корректироваться, после проведения необходимых для реновации мероприятий.

13. Прогнозные показатели результатов реализации Программы:

- 1) снос 150 ветхих домов или 775 квартир;
- 2) строительство около 32 жилых домов или 2240 квартир на территориях, подлежащих реновации;
- 3) улучшение архитектурного облика города Кокшетау;
- 4) модернизация и развитие инженерных и коммуникационных сетей;
- 5) повышение уровня экологичности районов города путем благоустройства и озеленения города (строительство скверов, аллей, общественных пространств на территориях подлежащих реновации в комплексах проектов МЖД);
- 6) обеспечение территории реновации объектами социальной инфраструктуры (строительство дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений), создание безопасной, качественной и комфортной среды для жизнедеятельности человека (населения города, отдельного района города);
- 7) увеличение числа рабочих мест;
- 8) развитие малого и среднего бизнеса.

5. Механизм и критерии реализации Программы

14. Уполномоченной организацией по исполнению Программы, от имени акимата города Кокшетау является государственное учреждение "Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Кокшетау", БИН 050140008027 (далее – уполномоченная организация).

15. Администратором Программы является государственное учреждение "Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта, автомобильных дорог и жилищной инспекции города Кокшетау" БИН 050140006348 (далее – администратор).

16. При реализации программы согласно первому направлению (п.8 Программы), заказчиком (застройщиком) от имени акимата города Кокшетау будет являться государственное учреждение "Отдел строительства города Кокшетау" БИН 060140007229, а администратором Программы наряду с Отделом строительства города Кокшетау, будет выступать государственное учреждение "Управление строительства, архитектуры и градостроительства Акмолинской области" БИН 000140001467.

17. Администратор осуществляет необходимое для реализации Программы финансирование, оказывает необходимое содействие при реализации проектов реновации в рамках действующего законодательства Республики Казахстан.

18. Уполномоченная организация, для реализации проектов в рамках Программы, вправе инициировать рассмотрение вопроса о привлечении и/или делегировании функции/обязательств юридическому лицу (в том числе со стопроцентной долей участия в уставном капитале, принадлежащей государству), представленному Уполномоченной организацией и утвержденному МИО на основании внутреннего нормативного документа.

19. Перечень и очередность объектов, подлежащих реновации, определяется с учетом износа строительных конструкций жилого фонда, их соответствия эксплуатационным требованиям (срок службы) на основании заключения аккредитованной экспертной организации, а также мнения собственников помещений, зданий, квартир в жилом (ых) доме (-ах) подлежащих реновации.

20. Собрание собственников ветхого (аварийного) жилья правомочно принимать решение при наличии более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений. Решение принимается при согласии более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.

Если собрание, объявленное ранее в явочном порядке, не состоялось из-за отсутствия кворума, собрание проводится путем письменного опроса. Решение о проведении письменного опроса и его сроках принимает совет дома.

Совет дома вправе путем письменного опроса определить инициативную группу из числа собственников квартир, нежилых помещений для организации собрания.

21. В случае принятия на собрании отрицательного решения, работы, связанные с реализацией инвестиционного проекта по реновации многоквартирного жилого дома проводиться не будут.

22. Собственники потенциальных объектов реновации и/или домов, прилегающих к ним, могут самостоятельно обращаться в уполномоченную организацию с просьбой о

включении их домов в программу (проект) реновации, при соблюдении порядка, установленного законодательством Республики Казахстан в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, а также Программой.

23. До принятия решения о включении в программу (проект) реновации объекта, здания/помещения, жилого дома, соответствующие учреждения акимата города совместно с уполномоченной организацией подготавливают информацию и сведения по каждому жилому дому, а также зданию, сооружению (объекту), расположенному на территории подлежащей реновации, включая:

- технические характеристики многоквартирного жилого дома, общую площадь дома и земельного участка, количество собственников жилья;
- данные земельного кадастра с прилегающими земельными участками;
- информацию о действующей инфраструктуре жилого дома и возможности увеличения мощностей инфраструктуры, точек ближайшего подключения инженерных коммуникаций (водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, канализаций и т.д.);
- протокол общего собрания не менее 2/3 собственников недвижимого имущества, отражающего отношение собственников жильцов к предлагаемым мероприятиям по реновации жилого дома.

Структурные подразделения местного исполнительного органа, территориальные подразделения центральных органов и некоммерческое акционерное общество " Правительство для граждан" (далее - НАО) обязаны в течение 10 рабочих дней предоставить на основании запроса Администратора или Уполномоченной организации программы необходимую информацию, в том числе, но не ограничиваясь этим:

- о технических характеристиках многоквартирного жилого дома (общая площадь дома (квартир) и земельного участка, количество жильцов, наличии (отсутствии) обременений (арестов) (территориальные органы юстиции и НАО);
- выписку из земельного кадастра с прилегающими земельными участками, необходимую для благоустройства нового жилого дома.

24. После получения необходимой информации Администратором Программы совместно с Уполномоченной организацией подготавливается информационный документ на каждый жилой дом, подлежащий реновации.

25. Администратор программы размещает сформированное досье в открытом доступе на официальном интернет-ресурсе акимата города Кокшетау.

26. После получения необходимой информации уполномоченной организацией и присвоения соответствующему участку статуса "Объект реновации", проводится техническое обследование надежности и устойчивости зданий/сооружений, а также предпроектное обследование земельного участка с целью выработки рекомендаций по пространственной организации, зонированию, этажности и плотности, функциональному наполнению и транспортным решениям, которые в дальнейшем

предоставляются заинтересованным инвесторам и застройщикам в качестве технического задания (задания на проектирование).

27. Предпроектное исследование участка и техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений проводятся в порядке, предусмотренном строительными правилами СП РК 1.02-105-2014 "Инженерные изыскания для строительства", СП РК 1.04-101-2012 "Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений", "Правила осуществления технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений № 702 от 19 ноября 2015 года", и осуществляются специализированными организациями, соответствующими требованиям законодательства Республики Казахстан.

28. Техническое задание (задание на проектирование) размещается в открытом доступе на официальном интернет-ресурсе уполномоченной организации для привлечения потенциальных инвесторов. Информация, размещенная на интернет - ресурсе может дублироваться в средствах массовой информации и других доступных средствах информирования.

29. В случае заинтересованности, потенциальный инвестор направляет заявку в уполномоченную организацию на участие в конкурсе.

30. Отбор потенциальных инвесторов проводится на конкурсной основе (открытого конкурса, конкурса в упрощенном порядке на основании внутреннего нормативного документа) и прямых переговоров. Основание для отбора претендентов для прямых переговоров регламентируется согласно требованиям Закона Республики Казахстан "О государственно-частном партнерстве".

Критерии отбора потенциальных инвесторов (застройщиков) установленных внутренним нормативным документом, утвержденным МИО:

- общая площадь построенных объектов жилищно-гражданского назначения за предшествующие 3 года на момент подачи заявки на участие в конкурсе;
- показатель финансовой устойчивости;
- отсутствие обременений на осуществление требуемых видов деятельности;
- наличие необходимого количества рабочей силы и специализированной техники, в зависимости от объемов предполагаемого строительства.

Требования для участия в конкурсе, в том числе соответствие требованиям стандартов "зеленого" строительства, подтверждаемого сертификатом оценки экологической эффективности зданий, устанавливаются уполномоченной организацией и размещаются на интернет-ресурсе уполномоченной организации, администратора или акимата города в открытом доступе не менее чем за 10 (десять) рабочих дней до объявления конкурса.

31. С победителем конкурса или инвестором (на основании прямых переговоров) заключается меморандум (соглашение) о сотрудничестве (договор о совместной реализации проекта) (далее – Соглашение).

32. После заключения меморандума (соглашения) о сотрудничестве, потенциальным инвестором совместно с уполномоченной организацией и администратором организуются общественные обсуждения для ознакомления с предлагаемым планом застройки территории реновации.

33. После проведения общественных обсуждений, администратор и уполномоченная организация организуют работу по уточнению и предоставлению данных для подготовки к заключению договоров с каждым собственником ветхого жилья.

34. На основании заключенного Соглашения Администратор программы совместно с инвестором заключают трехсторонние соглашения с каждым собственником жилого и нежилого помещения, в котором закрепляются обязательства и гарантии акимата города Кокшетау и Инвестора по предоставлению временного жилья на момент строительства.

35. Соглашение должно включать в себя детальный план действий, включающий в себя все необходимые мероприятия для реновации.

36. Соглашение учитывает следующие обязательные шаги:

Уполномоченная организация:

1) предоставляет необходимые исходные данные для разработки проектно-сметной документации;

2) по обращению инвестора, поэтапно, в соответствии с детальным планом действий, предусмотренным Соглашением, передает земельные участки для реализации проекта в краткосрочное возмездное землепользование (аренду) в рамках п.1 ст. 48 Земельного Кодекса Республики Казахстан;

3) по договоренности с Инвестором, в случае наличия собственного жилого фонда, предоставляет жилье для временного проживания жильцов сносимых домов на время до окончания строительства нового жилого дома, в рамках второго направления Программы, при условии окупаемости и возвратности;

4) В рамках компетенции исполняет обязательства по оказанию всестороннего содействия для реализации Программы.

Инвестор:

1) представляет график организации и производства работ по строительству жилых домов, объектов социально-культурного назначения и благоустройству участка реновации, а также по переселению жильцов из аварийных или ветхих домов во временное жилье, с дальнейшим переселением в возводимые дома;

2) после заключения инвестиционного соглашения проводит совместно с уполномоченной организацией информирование и собрания собственников недвижимого имущества, проживающих в аварийных или ветхих домах, их переселение и согласование сроков заселения;

3) осуществляет переселение жителей, в том числе путем выкупа (приобретения) жилья, предоставление на время строительства временного жилье, за счет собственных средств или использование предоставленного уполномоченной организацией переселенческого фонда или др. варианты в рамках действующего законодательства;

4) проводит снос ветхих домов, определенных проектом реновации;

5) обеспечивает строительство жилых домов, объектов социально-культурного назначения и благоустройство прилегающих территорий, соответствующих нормам, стандартам и требованиям законодательства Республики Казахстан, и их сдачу в соответствии с проектом реновации и Соглашением;

6) проводит подписание с каждым собственником жилья нотариально заверенного договора мены, на основе представленных документов на право собственности от каждой из сторон, включая заключение договора мены по предоставляемому на период строительства жилью, собственником которого является инвестор;

7) осуществляет мену жилых помещений. При этом собственникам жилых помещений будут предоставляться новые квартиры в равнозначных по площади размерах, но не менее однокомнатной квартиры;

8) организует заселение жильцов снесенных домов в новые дома.

Собственники ветхого (аварийного) жилья определенного Программой:

1) предоставляют правоустанавливающие документы на недвижимость;

2) предоставляют справки об отсутствии задолженностей по оплате коммунальных услуг;

3) на период строительства, переселяются в предоставляемое жилье безвозмездно, за исключением оплаты коммунальных услуг. В случае отсутствия переселенческого фонда собственникам ветхого (аварийного) жилья выплачивается ежемесячная денежная компенсация за аренду равнозначного по площади временного жилья до окончания строительства жилого дома. Размер ежемесячной компенсации определяется среднерыночными показателями на момент осуществления Программы.

37. ГУ "Отдел строительства города Кокшетау" предусматривает развитие магистральных инженерных коммуникаций в соответствии с требованием норм действующего законодательства Республики Казахстан, Генерального плана города Кокшетау и градостроительных регламентов.

Подводящие и внутриплощадочные инженерные сети реализуются в рамках п. 6 и 7 Концепции.

38. Уполномоченная организация в лице ГУ "Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Кокшетау" предпринимает все необходимые мероприятия по изъятию и предоставлению уполномоченной организации либо инвестору земельных участков, необходимых для строительства и благоустройства проектируемого жилого дома.

Все ответственные структурные подразделения местного исполнительного органа принимают обязательства по оказанию содействия в приоритетном порядке по получению по всем разрешительным документам, в рамках действующего законодательства Республики Казахстан, в реализации инвестиционного проекта по реновации жилого дома.

39. В рамках реализации проектов по реновации жилищного фонда может предусматриваться строительство малогабаритного жилья и жилья I-IV классов комфортности с коммерческими помещениями и паркингами в соответствии с градостроительными требованиями и Генеральным планом города Кокшетау.

6. Порядок и условия возмещения жилых, нежилых и/или коммерческих площадей собственникам в объектах, подлежащих реновации

40. Собственникам жилых помещений (домов) предоставляются новые квартиры в равнозначных по площади размерах, но не менее однокомнатной квартиры, в соответствии с утвержденным проектом.

Квартиры предоставляются в чистовой отделке, включающей в себя виды работ указанных в Приложении 1 Программы. В целях самостоятельной реализации квартиры собственником для дальнейшего проживания, по согласованию с застройщиком, возможно предусмотреть предоставление квартиры в улучшенной (предчистовой) отделке, включающей в себя виды работ указанных в Приложении 1 Программы.

41. Вместо равнозначного помещения собственник помещения в многоквартирном доме, включенном в Программу, по согласованию с инвестором, вправе получить равноценное возмещение в денежной или в натуральной форме. При этом размер равноценного возмещения определяется в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

42. Допускается улучшение жилищных условий жителей ветхих или аварийных многоквартирных домов за доплату по рыночной стоимости (на момент реализации в новых жилых помещениях), имеющих намерение приобрести большее количество комнат, чем ранее принадлежащие им в ветхих жилых помещениях.

43. Собственникам нежилых и/или коммерческих помещений в жилых домах, включенных в программу реновации, возмещается ее стоимость или предоставляются равнозначные по площади и назначению помещения в строящихся объектах. Допускается увеличение предоставляемых нежилых и/или коммерческих помещений за доплату по рыночной стоимости на момент реализации.

В случае согласия собственника нежилого помещения, на возмещение, обеспеченное путем предоставления равнозначных по площади нежилых помещений в строящихся объектах, должны быть соблюдены условия:

- соответствие строительным нормам и правилам, установленным законодательством Республики Казахстан;

- предоставление помещений в улучшенной (предчистовой) отделке в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Республики Казахстан;

- создания условий в многоквартирных домах для маломобильных групп граждан.

44. Территория для строительства новых многоквартирных домов, на площадке сноса аварийного или ветхого жилья, обеспечивается объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры в соответствии с Генеральным планом, проектом детальной планировки, нормативами градостроительного проектирования и иными требованиями, определенными законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

45. 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, организации освещенности территорий (реализует Инвестор либо инвестор совместно со структурными подразделениями акимата в рамках пп. 2 п. 5.2 Концепции).

7. Необходимые ресурсы

46. 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.

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