

Об утверждении Программы реновации жилищного фонда Карасайского района

Постановление акимата Карасайского района Алматинской области от 20 апреля 2023 года № 200

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 Карасайского района ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемые программу реновации жилищного фонда Карасайского района.
2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на курирующего данную сферу заместителя акима Карасайского района.
3. Настоящее постановление вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

Аким района

Ж. Естенов

Утверждено постановлением акимата
Карасайского района № _____
от "___" _____ 2023 г.

Программа реновации жилищного фонда в Карасайском районе

1. Общие положения

1.1. Программа реновации фонда концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры в Карасайском 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 (Далее – МИО) 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 МИО 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 МИО 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 МИО 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.

МИО 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 МИО 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 обще

домовыми 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.

МИО 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.

МИО 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 Карасайском районе

2.1. Основная задача Программы реновации – не допустить массового появления аварийного жилищного фонда в Карасайском районе и одновременно скорректировать

накопленные за предыдущие десятилетия диспропорции развития района и сформировать среду принципиально нового качества.

2.2. 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 района.

2.3. При реализации Программы реновации планируется решение следующих задач:

- 1) ликвидация аварийного (ветхого) жилья на территории района с учетом сейсмологической обстановки и износа зданий;
- 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 Карасайского района.

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

3.1. Администратором программы, за исключением случаев финансирования Программы за счет местного бюджета, будет определен отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта, автомобильных дорог и жилищной инспекции Карасайского района.

3.2. Финансирование Программы реновации жилищного фонда может осуществляться за счет 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.

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

3.4. Акимат города Каскелен и сельских округов (далее - Акиматы), структурные подразделения местного исполнительного органа, и НАО "Правительство для граждан" обязаны в течение 10 рабочих дней предоставить на основании запроса Администратора программу 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 юстиции и НАО "Правительство для граждан");

2) выписку из земельного кадастра с прилегающими земельными участками, необходимую для благоустройства нового жилого дома ("Отдел строительство, архитектуры и градостроительства Карасайского района" и "Отдел сельского хозяйства и земельных отношений Карасайского района");

3) о действующей инфраструктуре жилого дома и возможности увеличении мощностей инфраструктуры, точек ближайшего подключения водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, канализаций и т.д. (Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта, автомобильных дорог и жилищной инспекции Карасайского района);

4) протокол общего собрания жильцов, отражающее отношение жильцов к предлагаемым мероприятиям по реновации жилья (Акиматы на территории, которых расположены жилые дома, подлежащие реновации).

3.5. После получения необходимой информации Администратором программы подготавливается информационный документ на каждый жилой дом, подлежащий реновации. Решением комиссии, созданной акиматом района, принимается окончательное решение по объекту реновации.

3.6. Администратор программы размещает сформированное досье в открытом доступе на согласованной с местным исполнительным органе Интернет-ресурсе и средствах массовых информационных.

3.7. В случае необходимости выделения средств из местного бюджета Администратором программы будет определен Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Карасайского района. В таком случае, все мероприятия будут осуществляться в соответствии с действующими нормами законодательства на момент принятия решения о реновации жилого дома.

3.8. Привлечение частных инвестиций является приоритетной задачей Администратора программы и других ответственных структур местного исполнительного органа.

3.9. Представителем местного исполнительного органа во взаимодействиях с частными инвесторами будет выступать Администратор программы для реализации Программы реновации жилищного фонда – Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта, автомобильных дорог и жилищной инспекции Карасайского района.

3.10. Для привлечения потенциальных инвесторов информация, размещенная на Интернет-ресурсе должна на постоянной основе освещаться в средствах массовых информационных и других доступных средствах информирования.

3.11. Потенциальный инвестор помимо информации, размещенной на Интернет-ресурсе имеет право письменно запросить дополнительную необходимую информация по объекту. В таком случае, Администратор программы запрашивает необходимую информацию у ответственных отделов, Акиматов и НАО "Правительство для граждан", которые обязаны предоставить информация в течение 10 рабочих дней с момента поступления письменного запроса.

3.12. В случае заинтересованности Потенциальный инвестор подает заявку Администратору программы для заключения меморандума о сотрудничестве.

3.13. Меморандум о сотрудничестве должен включать в себя детальный план действий, согласованный всеми ответственными отделами и соответствующим Акиматом, включающий в себя все необходимые мероприятия по реновации жилого дома.

3.14. После заключения меморандума о сотрудничестве:

1) Акиматы, на территории которых находятся жилые дома, подлежащие реновации, совместно с Администратором программы при участии Инвестора организует общее собрание жильцов многоквартирного дома для ознакомления с условиями, предлагаемыми потенциальным инвестором. При этом, собрание считается правомочным, если на собрании принимали участие не менее двух третей от общего количества собственников квартир жилого дома;

2) Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Карасайского района организует мероприятия по ликвидации (сноса) ветхих аварийных домов, подлежащих реновации;

3) Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Карасайского района совместно с Инвестором разрабатывают и согласовывают эскизный проект планируемого жилого дома;

4) Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта, автомобильных дорог и жилищной инспекции Карасайского района предпринимает мероприятия по предоставлению технических условий на коммуникации, подведению инфраструктуры и увеличению мощностей, необходимых для проектируемого жилого дома;

5) Отдел сельского хозяйства и земельных отношений Карасайского района, предпринимает все необходимые мероприятий по изъятию и предоставлению Администратору программы либо инвестору земельных участков, необходимых для строительства и благоустройства проектируемого жилого дома;

6) все ответственные отделы и Акиматы, 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.

3.15. После получения одобрения жильцов жилого дома Администратор программы организует заключение основного инвестиционного соглашения на строительство с потенциальным инвестором. На основании заключенного Инвестиционного соглашения Администратор программы совместно с инвестором заключают трехсторонние соглашения с каждым собственником жилого и нежилого помещения, в котором закрепляются обязательства и гарантии Акимата Карасайского района и Инвестора по предоставлению временного жилья на момент строительства.

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

4.1. Всем собственникам жилых домов, включенных в Программу реновации, будут предоставляться на время строительства временное жилье либо ежемесячная денежная компенсация за аренду временного жилья до окончания строительства жилого дома:

- 1) в случае привлечения бюджетных средств за счет акимата Карасайского района;
- 2) в случае привлечения Инвестора за счет средств Инвестора.

4.2. Всем собственникам жилых и нежилых помещений в жилых домах, включенных в Программу реновации, будут предоставляться равнозначные помещения на безвозмездной основе, вне зависимости от количества проживающих, 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), соответствующий действующим нормам жилищного законодательства Республики Казахстан;

2) помещение соответствует стандартам благоустройства, установленным законодательством Республики Казахстан, а также имеет улучшенную отделку в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами.

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, организации дворовых озелененных территорий.

4.4. В целях реализации Программы реновации должно быть обеспечено строительство предназначенных для переселения монолитных (сборно-монолитных) многоквартирных домов, многоквартирных домов из современных панельных конструкций.

4.5. Такие многоквартирные дома должны обладать высокой энергетической эффективностью и соответствовать современным стандартам по приспособлению многоквартирных домов для мало мобильных групп граждан.

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