

Об утверждении Программы реновации жилищного фонда города Семей на 2023-2029 годы

Постановление акимата города Семей области Абай от 10 июля 2023 года № 529

Сноска. Заголовок постановления в редакции постановления акимата города Семей области Абай от 13.08.2024 № 689 (вводится в действие по истечению десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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 Семей ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемую Программу реновации жилищного фонда города Семей на 2023-2025 годы.
2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на курирующего заместителя акима города Семей.
3. Настоящее постановление вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования.

Аким города

Н. Нурсагатов

Утверждена постановлением
акимата города Семей
от "10" июля 2023 года
№ 529

Программа реновации жилищного фонда города Семей на 2023-2025 годы

1. Общие положения

1. Программа реновации жилищного фонда города Семей на 2023- 2029 годы" (далее – Программа реновации) разработана 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 на 2023 - 2029 годы.

Сноска. Пункт 1 в редакции постановления акимата города Семей области Абай от 13.08.2024 № 689 (вводится в действие по истечению десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

2. Реновация жилищного фонда в городе – совокупность мероприятий, направленных на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных

условий проживания граждан, общественного пространства в целях предотвращения роста аварийного жилищного фонда в городе, обеспечения развития жилых территорий и их благоустройства.

3. Реновация предусматривает комплексную реконструкцию "старых" кварталов города путем сноса аварийного (ветхого) жилья и переселения из него граждан в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан.

4. Программа реновации принимается на срок до 2029 года и позволит устранить накопленный за последние десятилетия дисбаланс развития экологии города и не допустить массового появления в ближайшие 10-15 лет аварийного жилищного фонда в городе.

Сноска. Пункт 4 с изменением, внесенным постановлением акимата города Семей области Абай от 13.08.2024 № 689 (вводится в действие по истечению десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

5. Перечень, периоды и очередность объектов, подлежащих реновации, определяется с учетом износа строительных конструкций многоквартирных жилых домов, их соответствия эксплуатационным требованиям, а также мнения собственников помещений на основании заключения экспертной организации и утверждается местным исполнительным органом.

6. Местный исполнительный орган определяет и финансирует уполномоченную организацию для реализации Программы реновации.

Снос аварийных (ветхих) жилых домов будет производиться за счет средств местного бюджета (при наличии бюджетных средств)

Сноска. Пункт 6 с изменением, внесенным постановлением акимата города Семей области Абай от 13.08.2024 № 689 (вводится в действие по истечению десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

2. Актуальность реализации Программы реновации

7. Существующий жилищный фонд города по состоянию на 1 июня 2023 года составляет 1 464 многоквартирных жилых домов. В том числе:

Количество домов	1928-1930 г.г.	1931-1940 г.г.	1941-1950 г.г.	1951-1960 г.г.	1961-1970 г.г.	1971-1980 г.г.	1981-1990 г.г.	1991-2000 г.г.	2001-2020 г.г.	2021-2022 г.г.
1 464	2	22	4	156	234	204	463	214	105	60

Общее количество	Панельные	Кирпичные	Каркасные	Шлако-бетон	Крупнопанельные дома
1 464	239	996	12	15	202

8. Состояние аварийных жилых домов в городе:

по состоянию на 1 июня 2023 года в городе 10 жилых домов, общей площадью 4 231,7 кв. м., с населением 273 человек, признаны аварийными, согласно заключению экспертной организации.

Основу этой категории составляют многоквартирные жилые дома с низким нормативным сроком эксплуатации. Большая часть таких домов в период приватизации жилья была передана в частную собственность без проведения капитального ремонта или возмещения затрат на его выполнение. В дальнейшем капитальный ремонт данных домов практически не проводился в связи с отсутствием у собственников жилья необходимых средств, что привело к дальнейшему их обветшанию.

№ п/п	Количество домов	Общая площадь домов, м2	Количество квартир
1	10	4 231,7	78

3. Задача Программы реновации

9. Основная задача Программы реновации – не допустить массового появления аварийного жилищного фонда в городе и одновременно скорректировать накопленные за предыдущие десятилетия диспропорции развития города и сформировать городскую среду принципиально нового качества.

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 городу.

10. При реализации Программы реновации планируется решение следующих задач:

создание новой планировочной структуры городской среды со смешанной функцией, приспособленной для комфортного проживания, отдыха и работы;

строительство энергоэффективных многоквартирных жилых домов, снижение затрат на их эксплуатацию;

улучшение экологической обстановки;

обновление и модернизация инженерной инфраструктуры;

формирование современного архитектурного облика города.

4. Механизм и порядок реализации Программы реновации

11. Администратором программы, за исключением случаев финансирования Программы реновации за счет местного бюджета, будет определено государственное учреждение "Отдел жилищных отношений и жилищной инспекции города Семей области Абай", уполномоченной организацией от имени акимата города и определен

Администратор программы – Товарищество с ограниченной ответственностью (далее – уполномоченная организация), которое будет определено акиматом города Семей по согласованию с собственниками домов, участвующих в Программе реновации.

12. Финансирование Программы реновации может осуществляться за счет местного бюджета и иных источников:

за счет привлечения частных инвестиций, в том числе через механизмы государственно-частного партнерства;

за счет займов банков второго уровня;

за счет привлечения средств субъектов квазигосударственного сектора;

за счет доходов от продажи жилых и нежилых помещений в ходе реализации проектов по Программе реновации.

13. До принятия решения о финансировании Администратором программы осуществляется сбор информации по каждому жилому дому, подлежащему реновации. Структурные подразделения местного исполнительного органа, районные акиматы, территориальные подразделения центральных органов и НАО "Правительство для граждан" обязаны в течение 10 рабочих дней предоставить на основании запроса Администратора 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 "Правительство для граждан");

выписку из земельного кадастра с прилегающими земельными участками, необходимую для благоустройства нового жилого дома, ответственные отделы: государственное учреждение "Отдел архитектуры и градостроительства города Семей области Абай" и государственное учреждение "Отдел земельных отношений города Семей области Абай";

о действующей инфраструктуре жилого дома и возможности увеличения мощностей инфраструктуры, точек ближайшего подключения водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, канализации ответственный отдел: государственное учреждение "Отдел жилищно-коммунального хозяйства города Семей области Абай";

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

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

15. В случае необходимости выделения средств из местного бюджета Администратором программы будет определено государственное учреждение "Отдел

строительства города Семей области Абай". В таком случае, все мероприятия будут осуществляться в соответствии с действующими нормами законодательства на момент принятия решения о реновации жилого дома.

16. 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.

17. Уполномоченным представителем местного исполнительного органа во взаимодействиях с частными инвесторами будет выступать уполномоченная организация для реализации Программы реновации.

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

19. Потенциальный инвестор помимо информации, размещенной на интернет-ресурсе, имеет право письменно запросить дополнительную необходимую информацию по объекту. В таком случае, Администратор программы или уполномоченная организация запрашивает необходимую информацию у ответственных управлений и районных акиматов местного исполнительного органа, территориальных подразделений центральных органов и НАО "Правительство для граждан", которые обязаны предоставить информацию в течение 10 рабочих дней с момента поступления письменного запроса.

20. В случае заинтересованности Потенциальный инвестор подает заявку Администратору программы или уполномоченной организации для заключения Меморандума о сотрудничестве.

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

22. После заключения Меморандума о сотрудничестве:

все ответственные отделы акимата города 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;

акимат города 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;

отдел строительства города организовывает мероприятия по ликвидации (сноса) ветхих аварийных домов, подлежащих реновации;

отдел архитектуры и градостроительства города совместно с Инвестором разрабатывают и согласовывают эскизный проект планируемого жилого дома;

отдел жилищно-коммунального хозяйства предпринимает мероприятия по предоставлению технических условий на коммуникации, подведению инфраструктуры и увеличению мощностей, необходимых для проектируемого жилого дома;

отделы земельных отношений, архитектуры и градостроительства города совместно с отделом жилищных отношений и жилищной инспекции города предпринимает все необходимые мероприятия по изъятию и предоставлению уполномоченной организации либо инвестору земельных участков, необходимых для строительства и благоустройства проектируемого жилого дома.

23. После получения одобрения жильцов жилого дома Администратор программы организует заключение основного инвестиционного соглашения на строительство с потенциальным инвестором.

24. На основании заключенного Инвестиционного соглашения Администратором программы совместно с Инвестором заключаются трехсторонние соглашения с каждым собственником жилого и нежилого помещения, в которых закрепляются обязательства и гарантии акимата города и Инвестора по предоставлению временного жилья на момент строительства.

5. Гарантии жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при реализации Программы реновации

25. Всем собственникам в жилых домах, включенных в Программу реновации, будут предоставляться на время строительства временное жилье за счет средств Инвестора либо ежемесячная денежная компенсация за аренду временного жилья до окончания строительства жилого дома.

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

общая площадь и количество комнат в таком жилом помещении (нежилом помещении) не меньше общей площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении (нежилом помещении), но не менее однокомнатной квартиры, соответствующей действующим нормам жилищного законодательства Республики Казахстан;

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

помещение находится в многоквартирном доме, расположенном в том же районе города и включенном в Программу реновации.

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

28. 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 зоне, организации дворовых и внутриквартальных озелененных территорий.

29. В целях реализации Программы реновации должно быть обеспечено строительство предназначенных для переселения монолитных (сборно-монолитных) многоквартирных домов, многоквартирных домов из современных панельных конструкций. Такие многоквартирные дома должны обладать высокой энергетической эффективностью и соответствовать современным стандартам по приспособлению многоквартирных домов для маломобильных групп граждан.