



Об утверждении Программы реновации жилищного фонда города Шымкент

Постановление акимата города Шымкент от 9 октября 2024 года № 5221

В соответствии с Концепцией развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736, акимат города Шымкент ПОСТАНОВЛЯЕТ :

1. Утвердить Программу реновации жилищного фонда города Шымкент согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Государственному учреждению "Управление строительства города Шымкент" в установленном законодательством Республики Казахстан порядке принять все меры, вытекающие из настоящего постановления.

3. Государственному учреждению "Управление строительства города Шымкент" в установленном законодательством Республики Казахстан порядке обеспечить:

1) в течение пяти рабочих дней со дня подписания направить настоящее постановление в республиканское государственное предприятие на праве хозяйственного ведения "Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан" Министерства юстиции Республики Казахстан в электронном виде на казахском и русском языках, удостоверенном электронной цифровой подписью ;

2) размещение настоящего постановления на интернет-ресурсе акимата города Шымкент после его официального опубликования.

4. Исполнение настоящего постановления возложить на руководителя государственного учреждения "Управление строительства города Шымкент" О. Таджибаева.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на курирующего заместителя акима города Шымкент.

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

Аким города Шымкент

Ф. Сыздықбеков

Приложение к постановлению
акимата города Шымкент
от "___" _____ 2024 года № ___

Программа реновации жилищного фонда в городе Шымкент

Глава 1. Общие положения

1. Программа реновации жилищного фонда в городе Шымкент (далее – Программа) разработана в соответствии с Концепцией развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы утвержденной Постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736.

2. Реновация жилищного фонда в городе Шымкент – совокупность мероприятий, направленных на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства в целях предотвращения роста аварийного жилищного фонда в городе Шымкент, обеспечения развития жилых территорий и их благоустройства.

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

4. Реализация Программы планируется сроком до 2030 года, которая позволит сократить количество аварийного (ветхого) жилья города Шымкент.

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 (далее – МИО).

6. МИО определяет администратора, уполномоченную организацию для реализации и финансирования проектов Программы реновации жилищного фонда.

7. В Программе используются следующие основные термины и определения:

1) аварийный многоквартирный жилой дом – многоквартирный жилой дом, в котором основные несущие конструкции (фундаменты, колонны, несущие стены, балки, перекрытия) утратили несущую способность и дальнейшая эксплуатация которого представляет опасность для жизни проживающих (пребывающих), признанный не подлежащим восстановлению заключением юридического лица, аккредитованного на осуществление технического надзора и технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений;

2) ветхий многоквартирный жилой дом – состояние, при котором конструкция, основание (здание в целом) перестают удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям. Оценка технического состояния соответствует физическому износу в пределах 60-80%;

3) физический износ – утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств жилого дома (прочности, устойчивости, надежности и других) в результате воздействия природных, климатических и иных факторов;

4) техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений - вид экспертных 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 целевого назначения;

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

6) жилой переселенческий фонд – совокупность всех жилых помещений, принадлежащих администратору Программы или уполномоченной организации, в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Казахстан.

Глава 2. Актуальность реализации Программы в городе Шымкент

8. Существующий жилищный фонд города Шымкент по состоянию на 1 января 2023 года составляет 2 429 многоквартирных жилых домов. В том числе:

Общее количество	1930-1960 гг.	1961-1991гг.	1992-2000 гг.		2001-2023 гг.
2 429	339	1 296	219		575

Общее количество	Монолитные	Кирпичные	Панельные	Каркасные
2 429	426	961	1018	24

Глава 3. Цели, задачи и показатели результатов реализации Программы

9. Целью Программы является снижение (устранение) морального и физического износа объектов реновации аварийного (ветхого) жилья, позволяющие улучшить показатель обеспеченности жильем граждан и будет способствовать устойчивому развитию территорий, созданию благоприятной среды жизнедеятельности, общественных пространств и благоустройству территории с учетом экономических, социальных, иных общественных интересов, позволит сформировать новый, современный облик города Шымкент.

10. Задачами Программы являются:

1) реновация аварийного (ветхого) жилья на территории города Шымкент с учетом износа;

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

3) развитие механизмов для привлечения в строительство внебюджетных средств;

4) создание благоприятных условий для привлечения инвесторов через создание стартовых площадок;

5) координация работ по комплексной застройке земельных участков на территориях, требующих реновации;

б) формирование благоприятного инвестиционного климата в сфере жилищного строительства и территориального развития.

11. Показатели результатов реализации Программы реновации:

- 1) снос аварийных (ветхих) жилых домов;
- 2) строительство взамен снесенных аварийных (ветхих) домов новых многоквартирных жилых домов;
- 3) улучшение архитектурного облика города;
- 4) модернизация и развитие инженерных и коммуникационных сетей;
- 5) повышение уровня экологичности районов путем благоустройства и озеленения территории объектов реновации;
- б) увеличение рабочих мест и повышение налоговых платежей.

Глава 4. Механизм и критерии реализации Программы.

12. Администратором Программы является государственное учреждение "Управление строительства города Шымкент" (далее – Администратор). Уполномоченной организацией является акционерное общество "Социально-предпринимательская корпорация "Shymkent" (далее – Уполномоченная организация).

13. Финансирование проектов Программы реновации может осуществляться: за счет местного бюджета, привлечение частных инвестиций, в том числе через механизмы государственно-частного партнерства, 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.

14. Перечень объектов, подлежащих реновации, определяется Администратором с учетом износа строительных конструкций жилого фонда, их соответствия эксплуатационным требованиям на основании заключения экспертной организации, а также мнения собственников помещений.

Администратор координирует работу по реализации проектов реновации.

Собственники потенциальных объектов реновации, могут самостоятельно обращаться к Администратору с просьбой о включении их объекта в Программу при соблюдении порядка, установленного законодательством в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

15. До принятия решения о финансировании проектов Программы реновации, собственники квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома принимают решение о проведении работ, связанных с реализацией инвестиционного проекта по реновации многоквартирного жилого дома.

Собрание созывается только по инициативе аппарата акима районов, Администратора и/или Уполномоченной организацией.

16. Собрание 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 и 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.

17. В случае несогласия собственников жилых и нежилых помещений объекта реновации (участие в программе, работа с потенциальным инвестором), реализация инвестиционного проекта будет прекращена.

18. До принятия решения о финансировании Уполномоченная организация осуществляет сбор информации по каждому жилому дому, подлежащему реновации с учетом расчетов прибыльности конкретного участка, его особенностей и рисков.

Структурные подразделения местного исполнительного органа, аппараты акимов районов, территориальные подразделения центральных органов и Филиал некоммерческого акционерного общества "Государственная корпорация " Правительство для граждан" по городу Шымкент (далее – НАО) обязаны в течение 10 рабочих дней предоставить на основании запроса Администратора или Уполномоченной организации необходимую информацию, в том числе:

1) аппараты акимов районов – представляет протокол общего собрания жильцов, отражающее отношение жильцов к предлагаемым мероприятиям по реновации жилья.

2) управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент – совместно с Инвестором разрабатывают и согласовывают эскизный проект планируемого жилого дома;

- по обращению соответствующей организации выделяет земельные участки объекта кондоминиума, предназначенные под программу реновации в соответствии с условиями Земельного кодекса Республики Казахстан;

- предоставляет выписку из земельного кадастра с прилегающими земельными участками, необходимую для благоустройства нового жилого дома;

3) управление энергетики и развития инфраструктуры города Шымкент предпринимает мероприятия по предоставлению технических условий на коммуникации, подведению инфраструктуры и увеличению мощностей, необходимых для проектируемого жилого дома;

- предоставляет информацию о действующей инфраструктуре жилого дома и возможности увеличения мощностей инфраструктуры, точек ближайшего подключения водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, канализаций и т.д.

- предусматривает развитие магистральных инженерных коммуникаций в соответствии с требованием норм Генерального Плана города Шымкент, действующего законодательства Республики Казахстан и градостроительных регламентов.

4) НАО – предоставляет информацию о технических характеристиках многоквартирного жилого дома (общая площадь дома (квартир) и земельного участка, количество собственников, наличия (отсутствия) обременений (арестов).

5) все ответственные управления и аппараты акима районов 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.

19. После получения необходимой информации Уполномоченная организация Программы подготавливает информационный документ на объекты реновации.

Уполномоченная организация размещает сформированное досье в открытом доступе на официальном интернет-ресурсе акимата города Шымкент.

20. Для привлечения потенциальных инвесторов информация размещенная на официальном интернет - ресурсе акимата города Шымкент должна на постоянной основе освещаться в средствах массовой информации и других доступных средствах информирования.

Инвестор помимо информации, размещенной на интернет-ресурсе, имеет право письменно запросить дополнительную необходимую информацию по объекту.

21. Привлечение частных инвестиций является приоритетной задачей Уполномоченной организации и других ответственных структур местного исполнительного органа.

22. В случае заинтересованности Инвестор подает заявку Администратору или в Уполномоченную организацию для заключения меморандума (соглашение) о сотрудничестве.

23. Меморандум (соглашение) о сотрудничестве должен включать в себя детальный план действий, согласованный всеми ответственными управлениями, включающий в себя все необходимые мероприятия по реновации жилого дома.

24. После заключения меморандума (соглашение) о сотрудничестве в течении 15 (пятнадцати) календарных дней Уполномоченная организация совместно с Инвестором, представителями аппаратов акимов районов организуют общее собрание с собственниками жилых, коммерческих помещений аварийного (ветхого) жилья для ознакомления с условиями, предлагаемыми Инвестором. При этом, собрание считается правомочным, если на собрании принимали участие не менее двух третей от общего количества собственников квартир жилого дома.

25. После исполнения всех обязательств по меморандуму (соглашению) о сотрудничестве, и получения одобрения собственников участия в Программе

реновации Уполномоченная организация заключает договор о совместной деятельности (далее - Договор) на реализацию проекта с Инвестором.

Обязанности сторон по реализации Программы.

Уполномоченная организация:

- 1) предоставляет инвестору информацию об объектах реновации;
- 2) принимает участие в выездных, разъяснительных собраниях с собственниками объекта реновации;
- 3) сопровождает потенциального Инвестора в работе с местным исполнительным органом;
- 4) содействует в работе по получению необходимых технических условий для разработки проектно-сметной документации;
- 5) содействует в работе по получению технических условий на коммуникации, подведению инфраструктуры и увеличению мощностей, необходимых для проектируемого многоквартирного жилого дома;
- 6) при необходимости учувствует в проекте путем финансирования, а также путем предоставления активов в качестве переселенческого фонда;

Инвестор:

- 1) представляет график организации и производства работ по строительству жилья, а также по переселению жильцов из аварийных (ветхих) домов на возводимые дома;
- 2) проводит совместно с Администратором и Уполномоченной организацией работы с жильцами, проживающих в аварийных (ветхих) домах, в частности: информирование, проведение собраний, переселение, определение этажности и квартир, согласование сроков заселения;
- 3) проводит снос аварийных (ветхих) домов, подлежащих реновации;
- 4) разрабатывает и согласовывает эскизный проект планируемого жилого дома;
- 5) предоставление на время строительства временного жилья, за счет средств Инвестора либо ежемесячная денежная компенсация за аренду временного жилья до окончания строительства жилого дома;
- 6) проводит строительство жилых домов и прилегающих территорий и их сдача в соответствии с графиком реализации Программы, устанавливаемым в Договоре;
- 7) после сдачи жилых домов в эксплуатацию, проводит подписание с каждым собственником жилья нотариально заверенного договора мены, на основе представленных документов на право собственности от каждой из сторон;
- 8) осуществляет мену жилья и нежилых помещений равнозначным по площади размерам, но не менее однокомнатной квартиры, и заселение.
- 9) разрабатывает проектно-сметную документацию на подъездные автомобильные дороги к вновь возводимым жилым домам и их строительство согласно схеме застройки территории;

10) разрабатывает проектно-сметную документацию на инженерную инфраструктуру вновь возводимых жилых домов и ее реализация или их капитальная модернизация согласно этапам строительства жилых домов;

11) разрабатывает проект детальной планировки на территории реновации без изъятия земель под домами.

26. На основании заключенного Договора Уполномоченной организацией Программы совместно с Инвестором заключаются трехсторонние соглашения с каждым собственником жилого и нежилого помещения, в котором закрепляются обязательства и гарантии Инвестора по предоставлению нового жилья и предоставления временного жилья на период строительства.

Строительство жилья в рамках Программы реновации за счет местного бюджета.

27. Администратор будет осуществлять строительство жилья на площадке сноса аварийного (ветхого) жилья в случае проведения реновации за счет местного бюджета. В таком случае, все мероприятия будут осуществляться в соответствии с действующими нормами законодательства на момент принятия решения о реновации жилого дома.

Администратор проводит работы с собственниками жилья, включающие: информирование, проведение собраний, переселение, определение этажности и квартир, согласование сроков заселения.

Администратор производит снос аварийных (ветхих) жилых домов за счет средств местного бюджета

28. В рамках реализации проектов по реновации жилищного фонда Администратор может 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 кв. метра общей площади жилья будет зависеть от уровня комфортности строящегося жилья и сложившейся конъюнктуры рынка недвижимости на момент реализации, но не ниже себестоимости строительства.

29. Дочерняя организация АО "НУХ "Байтерек" может совместно с Администратором участвовать в проектах по реновации жилищного фонда при привлечении средств на внутреннем и международных рынках капитала, согласно внутренним документам.

29-1. Для достижения цели Программы Уполномоченная организация имеет право обменять имеющиеся в собственности квартиры на объекты, подлежащие реновации с соблюдением положений пунктов 14 – 17 настоящей Программы.

Уполномоченной организацией собственникам объекта реновации предоставляются квартиры в чистовой отделке равнозначной по количеству комнат, общая площадь которых не ниже площади получаемого в обмен объекта реновации.

При отсутствии на балансе у Уполномоченной организации квартиры с чистовой отделкой, соответствующей количеству комнат для обмена, Уполномоченная организация имеет право предложить для обмена квартиру с большей комнатностью.

Обмен осуществляется по балансовой стоимости передаваемой Уполномоченной организацией квартиры.

Возмещение (доплата) от собственников объекта реновации за улучшение жилищных условий – увеличение площади и/или комнатности полученных в обмен квартир, не требуется.

Распределение квартир для обмена осуществляется Администратором Программы на основе данных об объекте реновации и предоставляемого Уполномоченной организацией списка квартир, имеющих на балансе у Уполномоченной организации.

Глава 5. Порядок и условия возмещения собственникам жилья в объектах, подлежащих реновации

30. Собственникам жилых помещений в жилых домах, включенных в Программу реновации предоставляются новые квартиры в строящихся объектах в равнозначных по площади размерах, но не менее однокомнатной квартиры. Собственникам нежилых помещений возмещается ее стоимость.

В случае реализации проекта реновации за счет местного бюджета, денежная компенсация стоимости жилого и нежилого помещения не возмещается.

31. Собственникам нежилых помещений в жилых домах, включенных в Программу, в случае несогласия возмещение за реализуемое имущество может быть обеспечено путем предоставления равнозначных по площади нежилых помещений в строящихся объектах.

32. Одновременно жилые и нежилые помещения должны соответствовать следующим требованиям:

- соответствие строительным нормам, установленным законодательством Республики Казахстан, а также в улучшенной отделке в соответствии с требованиями, установленными нормативным правовым актами;

- создание условий в многоквартирных домах для маломобильных групп граждан, в том числе внутри квартиры.

Допускается улучшение жилищных условий жителей аварийных (ветхих) многоквартирных домов за доплату в новых жилых помещениях, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые ими в ветхих жилых домах.

33. Территория для строительства новых многоквартирных домов, на площадке сноса аварийного (ветхого) жилья, обеспечиваются объектами коммунальной,

транспортной, социальной инфраструктуры в соответствии с планом детальной планировки, нормативами градостроительного проектирования и иными требованиями, определенными законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

34. При реализации Программы 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 в соответствии с правилами и нормами Законодательства РК в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

35. 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.

В случае реализации проекта реновации за счет местного бюджета, денежная компенсация арендного (временного) жилья не предоставляется.