



## **Об утверждении программы реновации жилищного фонда Мунайлинского района**

Постановление акимата Мунайлинского района Мангистауской области от 7 июля 2023 года № 168-к

В соответствии с главой 5, подхода 2, пунктом 5 программы "Об утверждении концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы", утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года №736, акимат Мунайлинского района ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемую программу реновации жилищного фонда Мунайлинского района.
2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя акима района Н. Мустафаева.
3. Настоящее постановление вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

*Аким Мунайлинского района*

*Е. Кумискалиев*

Мунайлинского районного акимата

Приложение к постановлению  
от "03 " июля 2024 года № 168-к

## **Программа реновации жилищного фонда Мунайлинского района**

### **1. Общие положения**

1.1. Программа реновации жилищного фонда Мунайлинского района (далее – Программа реновации) подготовлены в соответствии с Концепцией развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы, утвержденной Постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736.

Местные исполнительные органы по согласованию с общественностью утверждают программу реновации жилищного фонда "старые кварталы" и будут устанавливать в ней механизм реализации и условия измерений, в том числе порядок и условия возмещения собственникам жилья на объектах, подлежащих реновации, а также механизмы финансирования, в том числе с привлечением уполномоченной организации.

При этом собственникам жилых помещений предоставляются новые квартиры, примерно по площади, но не менее однокомнатных квартир. Собственникам нежилых помещений возмещается его 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 местным исполнительным органом с учетом износа строительных конструкций жилого фонда, их соответствия эксплуатационным требованиям, а также мнения собственников.

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.

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 проектно-сметной документации 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 государственно-частное партнерство, 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.

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 многоквартирных жилых домов будут получены объективные данные по количеству домов и их техническим характеристикам, оснащенности общедомовыми приборами учета и автоматизированными системами регулирования теплоснабжения

Формируется реестр данных по каждому многоквартирному жилому дому, прошедшему паспортизацию и подлежащему капитальному ремонту. В рамках повышения энергоэффективности жилищно-коммунальной инфраструктуры на

возвратной основе будет продолжен капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума с элементами термомодернизации и переход на индивидуальные приборы учета с удаленной передачей ресурсов.

Проводится информационно-разъяснительная работа среди населения по вопросам энергосбережения и повышения энергоэффективности, что позволяет сформировать у собственников квартир, нежилых помещений представление о 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 жилищно-коммунального хозяйства будут обеспечивать государственное техническое обследование функционирующих многоквартирных жилых домов 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 Мунайлинском районе**

2.1. Основная задача Программы реновации – не допустить массового появления аварийного жилищного фонда в Мунайлинском 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 Мунайлинского района.

### **3. Механизм и порядок реализации Программы реновации жилищного фонда в Мунайлинском районе**

3.1. Администратором программы будет определен ГУ "Мунайлинский районный отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог".

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. Структурные подразделения местного исполнительного органа, акиматы сел и сельских округов (далее – Акиматы), территориальные подразделения центральных органов и НАО "Правительство для граждан" в течение 10 рабочих дней обязаны предоставить на основании запроса администратора следующую информацию:

1) о технических характеристиках многоквартирного жилого дома (общая площадь дома (квартир) и земельного участка, количество жильцов, наличия (отсутствия) 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 (ГУ "Мунайлинский районный отдел строительства, архитектуры и градостроительства" и ГУ "Мунайлинский районный отдел земельных отношений");

3) о действующей инфраструктуре жилого дома и возможности увеличении мощностей инфраструктуры, точек ближайшего подключения водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, канализаций и т.д. (ГУ "Мунайлинский районный отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог");

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. Информационный документ, подготовленный администратором программы, размещается в средствах массовой информации и в открытом доступе на интернет-ресурсе, согласованном с местным исполнительным органом.

3.7. В случае необходимости выделения средств из местного бюджета Администратором программы будет определен ГУ "Мунайлинский районный отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог". 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 – ГУ "Мунайлинский районный отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог".

3.10. Для привлечения потенциальных инвесторов информация, размещенная на Интернет-ресурсе должна на постоянной основе освещаться в средствах массовой информации 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) ГУ "Мунайлинский районный отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог", ГУ "Мунайлинский районный отдел строительства, архитектуры и градостроительства" совместно с акиматами сел, сельских округов организует мероприятия по ликвидации (сноса) ветхих аварийных домов, подлежащих реновации;

3) ГУ "Мунайлинский районный отдел строительства, архитектуры и градостроительства" в течение 5 рабочих дней совместно с инвестором разрабатывает и согласовывает эскизный проект планируемого жилого дома;

4) ГУ "Мунайлинский районный отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог" в течение 10 рабочих дней принимает мероприятия по созданию технических условий на коммуникации, подведению инфраструктуры и увеличению необходимых мощностей для проектируемого жилого дома;

5) ГУ "Мунайлинский районный отдел земельных отношений" за 5 рабочих дней принимает все необходимые мероприятия по получению и предоставлению уполномоченной организации или 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 Мунайлинского 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 привлечение бюджетных средств за счет акимата Мунайлинского района ;
- 2) в случае привлечение 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 законодательство Республики Казахстан;

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