



## Об утверждении Программы реновации аварийных и модернизации жилых домов города Астаны

Постановление Правительства Республики Казахстан от 28 декабря 2023 года № 1225.

Правительство Республики Казахстан ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемую Программу реновации аварийных и модернизации жилых домов города Астаны (далее – Программа).
2. Акимату города Астаны принять меры по реализации Программы.
3. Настоящее постановление вводится в действие со дня его подписания и подлежит официальному опубликованию

Премьер-Министр  
Республики Казахстан

А. Смаилов

Утверждена  
постановлением Правительства  
Республики Казахстан  
от 28 декабря 2023 года № 1225

## Программа реновации аварийных и модернизации жилых домов города Астаны

1. Паспорт Программы.
2. Введение.
3. Анализ текущей ситуации.
4. Цели, задачи, принципы и механизмы реализации Программы.
5. План мероприятий по реализации Программы.

### Глава 1. Паспорт Программы

Наименование Программы	Программа реновации аварийных и модернизации жилых домов города Астаны
Основания для разработки	Протокол совещания с участием Президента Республики Казахстан о вопросах развития города Астаны от 31 января 2023 года № 23-01-7.1 (пункт 11.13) Закрепление контроля по реализации поручений Президента Республики Казахстан, данных на совещании о вопросах развития города Астаны от 31 января 2023 года № 23-01-7.1.
Государственный орган, ответственный за разработку Программы	Акимат города Астаны
Цель Программы	Создание привлекательного облика столицы и комфортных условий жизнедеятельности населения

Задачи Программы	<p>Задача 1. Решение вопроса сноса аварийного жилья, улучшение жилищных условий граждан, проживающих в сложившейся части города Астаны.</p> <p>Задача 2. Развитие инженерно–коммуникационной инфраструктуры города Астаны.</p> <p>Задача 3. Привлечение частных застройщиков для освоения территории реновации.</p> <p>Задача 4. Модернизация жилых домов.</p> <p>Задача 5. Определение территорий приоритетной застройки, этапов сноса аварийного жилья, мероприятий по реновации городской среды.</p>
Источники и объем финансирования Программы	Внебюджетные средства: около 20 млрд тенге.

## Глава 2. Введение

Астана – состоявшийся административный, социально-экономический и политический центр Казахстана, столица, олицетворяющая социально-экономические и политические успехи нашего государства за годы независимости, демонстрирующая растущую мощь страны и высокий потенциал ее дальнейшего развития.

С самого начала переноса столицы перед градостроителями ставилась задача о сбалансированном территориальном развитии. Основными принципами генерального плана являются: компактность, полицентричность и сбалансированность развития территорий.

Необходимыми являются не только строительство нового административного центра и освоение новых территорий столицы, но и комплексное развитие сложившейся части города, включающее в себя мероприятия по реновации городской среды, в том числе всей системы жизнеобеспечения.

С учетом важности данного вопроса на совещании о вопросах развития города Астаны от 31 января 2023 года Президент Республики Казахстан Токаев К.К. поручил разработать программу реновации аварийных и модернизации жилых домов.

В этой связи Правительством Республики Казахстан принимаются комплексные меры, направленные на обеспечение комплексной застройки города Астаны.

## Глава 3. Анализ текущей ситуации

Согласно утверждѐнному в 2016 году Генеральному плану города Астаны (далее – Генеральный план) численность населения столицы до 2030 года по прогнозу должна была составить 1,2 млн человек, данный показатель был достигнут уже к концу 2021 года. По состоянию на 1 января 2023 года в столице проживает уже 1 млн 350 тыс. человек.

При этом за последние 3-4 года в столице была выполнена 5-6 годичная норма строительства жилья и в результате введено в эксплуатацию более 10 млн кв. м

готового жилья, что свидетельствует об ежегодной положительной динамике ввода объектов жилищного строительства.

По новому Генеральному плану прогнозная численность населения столицы к 2035 году (2,3 млн человек) ставит новые вызовы в части создания дополнительных источников воды, тепла и энергии, решения вопросов по водоотведению и канализации, в том числе ливневой.

Принимаются меры по снижению износа инженерно-коммуникационной инфраструктуры и увеличению мощностей источников энергообеспечения для последующего увеличения объемов вводимого жилья с сопутствующей инфраструктурой, а для достижения запланированных объемов ввода и обеспечения населения качественным жильем принято решение не снижать темпы жилищного строительства с учетом развития инженерной инфраструктуры.

В настоящее время столичный многоквартирный жилой фонд составляет 3309 многоквартирных жилых домов (далее – МЖД).

В рамках реализации государственных программ с 2018 года было отремонтировано 133 жилых дома. Потребность в капитальном ремонте испытывает 175 МЖД.

На сегодняшний день по городу Астане функционируют 10324 лифтовых оборудований, из них заменены 272 единицы лифтового оборудования. В настоящее время замены требует 288 лифтовых оборудований.

По состоянию на 2018 год в городе Астане всего насчитывалось 262 аварийных дома, дальнейшее проживание в которых несло риски для жизни и здоровья людей.

Снос аварийного жилья и переселения их жителей в период с 2018 по 2022 годы производили в рамках реализации проекта по сносу аварийного жилья, предусмотренного в рамках действующих на тот момент государственных программ: "Государственная программа развития регионов на 2020 – 2025 годы" и "Государственная программа жилищно-коммунального развития "Нұрлы жер" на 2020 – 2025 годы".

При реализации данного направления был применен опыт города Анкары по реализации Программы регенерации городской среды с участием государственного предприятия "ТОКИ", заключающийся в строительстве социального жилья уполномоченной организацией акимата – товариществом с ограниченной ответственностью "Елорда даму" (далее – уполномоченная организация). При этом доля построенного жилья безвозмездно передавалась жителям в собственность для переселения из аварийных домов, оставшаяся часть реализовывалась уполномоченной организацией на свободном рынке в целях реинвестирования вырученных средств в строительство новых жилых комплексов.

В рамках реализации проекта по сносу аварийного жилья с 2018 по 2022 годы введено в эксплуатацию 34 жилых дома или 342,4 тыс. кв. м жилья. В коммунальную

собственность города Астаны безвозмездно передано 1072 квартиры, что обеспечило переселение жителей из 56 аварийных домов. На реинвестирование проекта направлено 57,7 млрд тенге.

На сегодняшний день по городу Астане насчитывается 206 МЖД, признанных аварийными, с общим количеством 4710 квартир и общей площадью 158,5 тыс. кв. м жилья. Расселение жителей и последующий снос данных аварийных домов запланированы до конца 2029 года.

#### **Глава 4. Цели, задачи, принципы и механизмы реализации Программы**

##### **Параграф 1. Цели, задачи и принципы реализации Программы**

Главными целями Программы являются разработка последовательной градостроительной политики в жилищном строительстве, организация компактной застройки территории, придание облику города Астаны неповторимого оригинального колорита, присущего только столице Республики Казахстан, посредством системной реконструкции сложившейся части города.

Для достижения поставленной цели необходимо:

- 1) решение вопроса сноса аварийного жилья, улучшение жилищных условий граждан, проживающих в сложившейся части города;
- 2) развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры города;
- 3) привлечение частных застройщиков для освоения территории реновации;
- 4) модернизация жилых домов;
- 5) определение территорий приоритетной застройки, этапов сноса аварийного жилья, мероприятий по реновации городской среды.

Определяющим фактором повышения качества жизни населения является создание 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.

Основой обеспечения благоприятных условий проживания населения за счет создания оптимальной системы расселения, рациональной организации территории и определения долгосрочной потребности в инфраструктуре являются формирование и реализация качественных градостроительных проектов (генеральных планов, проектов детальной планировки).

Будут внедряться принципы и стандарты комплексного развития городской территории, формирования архитектурного облика столицы и комплексной застройки районов реновации с обеспечением развития по принципу "шаговой доступности"

общественных пространств (парков, скверов, набережных зон, социально-культурных объектов и других мест отдыха для населения), транспортной и дорожной инфраструктуры.

Для обеспечения безопасных условий проживания граждан будет проводиться оценка технического состояния (паспортизация) жилых домов с целью выявления аварийного жилья, подлежащего сносу или капитальному ремонту.

Реализация Программы будет осуществляться по разрабатываемым местными исполнительными органами (далее – МИО) градостроительным проектам реновации территории города, в которой будут детализированы границы районов реновации, разработаны проектные предложения по размещению объектов жилищного и социально-культурного назначения, коммерческих объектов и т.д. по каждому району реновации, согласно Генеральному плану и проектам детальной планировки. Данные градостроительные проекты размещаются на интернет-ресурсе МИО по делам архитектуры и градостроительства.

Согласно Программе под реновацией понимаются комплексная застройка в соответствии с утвержденными МИО проектами детальной планировки территории исторически сложившейся и утратившей свою привлекательность части города, определенной МИО, а также точечный снос аварийного жилья.

Реновация городских территорий – это программа комплексной реконструкции и обновления жилых районов, которая включает в себя снос и обновление инженерных сетей.

Снос:

ветхого и аварийного жилья;  
индивидуальных жилых домов;  
дачных участков;  
гаражных кооперативов.

Обновление инженерных сетей:

газификации;  
водопровода;  
теплоснабжения;  
канализации.

Комплексная застройка районов реновации будет осуществляться частными строительными компаниями и уполномоченной организацией.

## **Параграф 2. Снос аварийного жилья с участием уполномоченной организации.**

Снос аварийного жилья в городе Астане предусматривает организацию проектирования и строительства жилья уполномоченной организацией на выделенных

акиматом земельных участках, передачу доли построенного жилья в коммунальную собственность города, а также приобретение МИО жилья на рынке для переселения собственников аварийного жилья.

Работа по организации сноса аварийного жилья и строительству доступного жилья в городе осуществляется по следующему механизму:

- 1) определение районов и этапов реконструкции города;
- 2) анализ собственности в районах реконструкции;
- 3) достижение договоренности с собственниками домов, признанных аварийными в установленном законодательством Республики Казахстан порядке и подлежащих сносу ;
- 4) проектирование и строительство новых домов и инженерно-коммуникационной инфраструктуры;
- 5) передача доли введенных в эксплуатацию площадей либо приобретение МИО жилья на рынке для обеспечения жильем собственников сносимых объектов в соответствии с потребностями местного исполнительного органа;
- 6) переселение жильцов из домов, подлежащих сносу;
- 7) снос аварийного жилья;
- 8) продажа доли жилых и нежилых помещений во вновь построенных домах на свободном рынке в целях направления полученных доходов на реинвестирование в строительство новых объектов.

В рамках реализации механизма сноса аварийного жилья и переселения граждан акимат проводит следующие мероприятия:

- 1) привлекает специализированные организации для проведения технических обследований с указанием их степени износа и установления оснований для признания жилья аварийным;
- 2) при необходимости производит отвод земельных участков для проектирования и строительства жилых комплексов в районах реновации;
- 3) обеспечивает строительство инженерных сетей и выполнение благоустройства территории жилых домов, вводимых в эксплуатацию уполномоченной организацией;
- 4) обеспечивает переселение жителей аварийных домов в новые квартиры с соблюдением принципа предоставления равнозначных по площади взамен изымаемых в аварийных домах, но не менее однокомнатной квартиры.

Собственникам нежилых помещений в аварийных домах, при их согласии, предоставляются взамен изымаемых равнозначные площади нежилых помещений во вновь построенных объектах. В случае отказа собственников нежилых помещений от предлагаемых вариантов собственнику возмещается рыночная стоимость реквизируемого имущества.

Перечень МЖД, подлежащих сносу, определяется с учетом износа строительных конструкций жилых домов, их соответствия эксплуатационным требованиям, а также мнения собственников помещений.

В рамках реализации проектов по реновации жилых домов уполномоченная организация может предусматривать строительство как малогабаритного жилья, так 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 проектно-сметной документации (далее – ПСД) жилых домов.

Стоимость реализации 1 квадратного метра общей площади жилья определяется уровнем комфортности строящегося жилья и сложившейся конъюнктурой рынка недвижимости на момент реализации, но не ниже себестоимости строительства.

Финансирование проектов реновации жилых домов осуществляется, в том числе, за счет привлечения частных инвестиций, через механизмы государственно-частного партнерства (далее – ГЧП), займы финансовых институтов, привлечение средств субъектов квазигосударственного сектора, за счет государственных ценных бумаг (далее – ГЦБ), доходов от продажи жилых и нежилых помещений в ходе реализации проекта.

МИО может осуществлять строительство жилья на площадке сноса аварийного жилья. При этом снос аварийных жилых домов производится МИО.

Акимат по согласованию с уполномоченными органами в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, государственного планирования, исполнения бюджета прогнозирует объем выпуска ГЦБ на финансирование строительства жилья в соответствии с условиями протоколов Совета по управлению Национальным фондом Республики Казахстан (далее – НФ РК) и (или) на рыночных условиях, а также условий Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736.

Выпущенные акиматом ГЦБ будет приобретать единый оператор жилищного строительства – акционерное общество "Казахстанская жилищная компания" (далее – единый оператор) в соответствии с решениями Совета по управлению НФ РК с правом микширования с привлеченными рыночными средствами.

### **Параграф 3. Комплексная застройка районов реновации частными застройщиками**

Комплексная застройка районов реновации, в том числе сноса аварийных домов, будет осуществляться, в том числе, частными застройщиками.

Для повышения инвестиционной привлекательности акимат обеспечит районы реновации магистральными инженерными сетями (тепло-, электро-, водоснабжение, хозяйственно-бытовая и ливневая канализации), дорогами, подъездными путями.

Освобождение территории в границах районов реновации под строительство коммерческих и жилых объектов частные застройщики осуществляют самостоятельно с условиями выкупа объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности физическим и юридическим лицам, по договоренности с собственниками.

В целях стимулирования застройщиков для реализации Программы единым оператором будут обеспечиваться:

1) механизм субсидирования части ставки вознаграждения по кредитам, полученным застройщиком на строительство жилья, с соблюдением встречных требований по реализации части не менее 50 % объема жилья для социального назначения от полученных кредитных средств по нормативу, утвержденному уполномоченным органом;

2) предоставление застройщикам гарантий на завершение долевого строительства в рамках законодательства Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве;

3) проектное финансирование инвестиционных проектов с частными застройщиками на принципах платности, срочности и возвратности с привлечением средств на внутреннем и международных рынках капитала на рыночных условиях, а также с ценовыми параметрами строительства и реализации, обеспечивающими рентабельность и возвратность средств.

Будут проработаны вопросы партнерства с частными застройщиками по принципу ГЧП в целях финансирования строительства жилья в рамках комплексной застройки территорий. Порядок и условия реализации проектов будут определяться единым оператором исходя из рентабельности проектов и возвратности средств.

Субсидирование ставки вознаграждения по кредитам, полученным застройщиками для строительства в рамках Программы, будет осуществляться в соответствии с приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 31 января 2017 года № 35 "Об утверждении Правил субсидирования ставки вознаграждения по выдаваемым кредитам банками второго уровня субъектам частного предпринимательства для целей жилищного строительства".

#### **Параграф 4. Модернизация жилых домов**

Модернизация жилых домов представляет собой процесс совершенствования потребительских качеств объектов без изменения их объема и назначения путем проведения капитального ремонта.

Для улучшения состояния жилых домов МИО будет осуществляться капитальный ремонт общего имущества объектов кондоминиума.



Будет сформирован реестр данных по каждому МЖД, прошедшему паспортизацию и подлежащему капитальному ремонту.

В рамках повышения энергоэффективности жилищно-коммунальной инфраструктуры будет продолжен капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума: ремонт кровли, подъезда, подвала, фасада, ремонт (замена) лифтового оборудования (при наличии), установка автоматизированной системы регулирования теплоснабжения, общедомовых приборов учета тепловой энергии, общедомовых инженерных сетей и систем пожарной безопасности.

Акимат в пределах компетенции будет использовать суммы средств, выплаченных жителями за капитальный ремонт общего имущества объектов кондоминиума, на ремонт других объектов кондоминиума.

Основным фактором для проведения капитального ремонта в МЖД будет являться наличие согласий собственников помещений (квартир).

Для формирования перечня МЖД акимат инициирует собрание собственников квартир и нежилых помещений.

Собственники квартир и нежилых помещений в МЖД принимают решение на собрании об участии в проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, ремонта (замены) лифтов по следующим вопросам:

- 1) участие в проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, ремонта (замены);
- 2) утверждение суммы расходов на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, ремонт (замену) лифтов общего имущества объекта кондоминиума, возлагаемую на каждую квартиру, нежилое помещение, которая определяется отношением полезной площади жилых и (или) нежилых площадей, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, к сумме полезных площадей всех жилых и нежилых помещений, находящихся в данном объекте кондоминиума;
- 3) срок возврата средств собственниками квартир и нежилых помещений от 7 до 15 лет.

При этом собрание правомочно принимать решение при наличии более половины от общего числа собственников квартир и нежилых помещений.

Решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир и нежилых помещений.

Принятые собранием решения, оформленные протоколом, являются документом при рассмотрении спорных и иных вопросов в суде.

Лист голосования (список проголосовавших собственников квартир, нежилых помещений) с указанием фамилии, имени, отчества (при его наличии) и иных персональных данных, номеров квартир, нежилых помещений оформляется согласно жилищному законодательству Республики Казахстан. Также расчет суммы расходов на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, возлагаемый на

каждую квартиру, нежилое помещение в соответствии с долей в общем имуществе объекта кондоминиума, принадлежащей собственнику, является неотъемлемой частью протокола собрания, прошивается, нумеруется.

При согласии собственников квартир и нежилых помещений акимат включает соответствующий объект в перечень МЖД, требующих проведения капитального ремонта, обеспечивает организацию технического обследования общего имущества объекта кондоминиума, проводит конкурс на определение проектной организации по разработке ПСД на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума.

При этом без проведения конкурса допускается определение собственниками квартир и нежилых помещений проектной организации по разработке ПСД для проведения капитального ремонта за счет возвратных средств структурного подразделения МИО.

Капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума проводится в соответствии с требованиями государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства, утвержденных согласно статье 28 Закона Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан".

Работы по капитальному ремонту общего имущества предусматривают:

1) минимальный вид работ – ремонт кровли, подъезда и подвала жилого дома с установкой автоматизированной системы регулирования теплоснабжения и общедомовых приборов учета тепловой энергии, а также создание с учетом технической возможности здания доступной среды для маломобильных групп населения;

2) максимальный вид работ – ремонт кровли, подъезда, подвала, фасада, ремонт (замена) лифтового оборудования (при наличии) с обязательной установкой автоматизированной системы регулирования теплоснабжения и общедомовых приборов учета тепловой энергии, установкой/переоборудованием общедомовых инженерных сетей и систем пожарной безопасности, а также создание с учетом технической возможности здания доступной среды для маломобильных групп населения.

Исключением из вышеизложенного является проведение ремонта (замены) лифтового оборудования (при наличии), подвала (включая инженерные сети), а также отдельные виды работ, принятые на собрании собственников квартир, нежилых помещений.

При осуществлении организации и финансирования замены (ремонта) лифта одного из подъездов МЖД с условием обеспечения возвратности средств собственниками квартир и нежилых помещений собственники квартир, нежилых помещений данного



1.	Капитальный ремонт МЖД	25	25	25	25	25	125	акимат города Астаны	акт ввода в эксплуатацию
2.	Замена лифтов в МЖД	30	30	30	30	30	150	акимат города Астаны	акт приемки лифта в эксплуатацию
Задача 5. Определение территорий приоритетной застройки, этапов сноса аварийного жилья, мероприятий по реновации городской среды									
1	Размещение карты районов реновации на сайте уполномоченного органа по архитектуре, градостроительству и земельным отношениям	размещение на сайте	-	-	-	-	-	акимат города Астаны	размещение на сайте