

**"Астана қаласында 2030 жылға дейін тұрғынжайды реновациялау бағдарламасы бекіту туралы" Астана қаласы мәслихатының 2025 жылғы 12 желтоқсандағы № 356/47-VIII шешіміне өзгеріс енгізу туралы**

Астана қаласы мәслихатының 2026 жылғы 5 маусымдағы № 422/54 шешімі

"Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Қазақстан Республикасының Заңының 6-бабының 2-15-тармағының 2) тармақшасына, "Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне сәулет, қала құрылысы және құрылыс мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес Астана қаласының мәслихаты **ШЕШІМ ҚАБЫЛДАДЫ:**

1. "Астана қаласында 2030 жылға дейін тұрғынжайды реновациялау бағдарламасы бекіту туралы" Астана қаласы мәслихатының 2025 жылғы 12 желтоқсандағы № 356/47-VIII шешіміне (бұдан әрі - Шешім) мынадай өзгеріс енгізілсін:

Шешімге қосымша осы шешімге қосымшаға сәйкес жаңа редакцияда мазмұндалсын

2. Осы шешім қабылданған күннен бастап қолданысқа енгізіледі.

*Астана қаласы мәслихатының төрағасы*

*Т. Зейнұлқабден*

Астана қаласының мәслихатының  
2026 жылғы 5 маусымдағы  
№ 422/54-VIII шешіміне  
қосымша

Астана қаласының мәслихатының  
2025 жылғы 12 желтоқсандағы  
№ 356/47-VIII шешіміне  
қосымша

**Астана қаласындағы тұрғынжайды 2030 жылға дейін реновациялау бағдарламасы**

**1-тарау. Бағдарлама паспорты**

Бағдарлама атауы	Астана қаласындағы тұрғынжайды 2030 жылға дейін реновациялау бағдарламасы
Бағдарламаны әзірлеу негізі	Қазақстан Республикасының Құрылыс кодексі; "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Қазақстан Республикасы Заңы 27-бабының 1-9-тармағы; "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 116-1-бабы
Бағдарламаны әзірлеуге жауапты мемлекеттік орган	Жергілікті атқарушы орган – Астана қаласының әкімдігі (бұдан әрі – ЖАО)

Бағдарламаның мақсаты	Елорда тұрғындарына жайлы әрі қауіпсіз тұрмыс жағдайларын қамтамасыз ету, тұрғын аумақтарды және қоғамдық кеңістіктерді дамыту арқылы қаланың құрылымдық бөлігін жүйелі түрде қайта жаңарту, Астана қаласының бейнесіне Қазақстан Республикасының астанасына тән қайталанбас, ерекше колорит беру болып табылады
Қаржыландыру көздері	Жергілікті бюджет қаражаты және (немесе) Қазақстан Республикасының заңнамасында тыйым салынбаған өзге де көздер
Бағдарламаны іске асыру мерзімі	2026–2030 жылдар

## 2-тарау. Кіріспе

Астана қаласы Қазақстан Республикасының қалыптасқан әкімшілік, әлеуметтік-экономикалық және саяси орталығы, еліміздің егемендік алғалы бері жеткен әлеуметтік-экономикалық және саяси жетістіктерін бейнелейтін, еліміздің өсіп келе жатқан қуаты мен одан әрі дамуының жоғары әлеуетін көрсететін елорда.

Астананы көшіру сәтінен бастап қала құрылысы саласының мамандарына аумақтық дамуды теңдестіріп қамтамасыз ету міндеті қойылды. Ықшамдылық, саясиорталық және аумақтардың теңгерімді дамуы негізгі қағидаттар ретінде айқындалған.

Қажетті шарт – жаңа әкімшілік орталық салу және елорданың қосымша аумақтарын дамыту ғана емес, сонымен қатар қолданыстағы қала құрылысын кешенді дамыту, оның ішінде қаланың қоршаған ортасын жаңарту, оның ішінде тіршілікті қамтамасыз етудің бүкіл жүйесін жетілдіру жөніндегі шараларды іске асыру.

Бағдарламада мынадай негізгі ұғымдар қолданылады:

1) апаттық көппәтерлі тұрғын үй – негізгі тіреуіш конструкциялары (іргетастары, бағаналары, тіреуіш қабырғалары, арқалықтары, жабындылары) тіреуіш қабілетін жоғалтқан және одан әрі пайдалану тұрғындардың (тұрушылардың) адамдардың өміріне қауіп төндіретін, ғимараттар мен құрылысжайлардың беріктігін және орнықтылығын техникалық қадағалауды және техникалық зерттеп-қарауды жүзеге асыруға аккредиттелген заңды тұлғаның қорытындысымен қалпына келтіруге жатпайды деп танылған көппәтерлі тұрғын үй;

2) Бағдарламаның әкімшісі – "Астана қаласының Тұрғын үй және тұрғын үй инспекциясы басқармасы" мемлекеттік мекемесі;

3) бірыңғай операторы – жарғылық капиталына мемлекет тікелей немесе жанама қатысатын, мақсаты Қазақстан Республикасының халқына тұрғын үйдің қолжетімді болуын қамтамасыз ету саласындағы мемлекеттік саясатты ипотекалық кредиттеу және жалға берілетін тұрғын үйді беру, үлестік тұрғын үй құрылысын дамыту тетіктері арқылы іске асыруға қатысу, сондай-ақ құрылыс саласы үшін қаржы ресурстарының қолжетімді болуын қамтамасыз ету болып табылатын ипотекалық ұйым;

4) ғимараттар мен құрылыстарды бұзу – ғимараттар мен құрылыстарды немесе олардың элементтерінің бөлшектеу немесе жою арқылы толық немесе ішінара алып тастау;

5) дизайн-код – елді мекендердің стилистикалық бірыңғай сәулеттік келбетін, жайлы және қауіпсіз қалалық ортаны қалыптастыруға бағытталған, оның ішінде абаттандыру элементтерін, ақпараттық конструкцияларды (маңдайшаларды, қалалық навигацияны), жарнама конструкцияларын, стационарлық емес объектілерді орналастыруға, көгалдандыруға, жарықтандыруға, қасбеттерге, қоршауларға қатысты талаптар;

6) инвестор – Бағдарлама аясында инвестиция салатын жеке немесе заңды тұлға;

7) кондоминиум объектісі – дара (бөлек) меншіктегі пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан, орынтұрақ орындарынан, қоймалардан және дара (бөлек) меншікте болмайтын және пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелеріне көппәтерлі тұрғын үй тұрған біртұтас бөлінбейтін жер учаскесін және (немесе) үй жанындағы жер учаскесін қоса алғанда, ортақ үлестік меншік құқығымен тиесілі ортақ мүліктен тұратын біртұтас мүліктік кешен;

8) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі – дара (бөлек) меншіктегі пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан, орынтұрақ орындарынан, қоймалардан басқа, кондоминиум объектісінің бөліктері (қасбеттер, кіреберістер, вестибюльдер, холдар, дәліздер, баспалдақ марштары мен баспалдақ алаңдары, лифтілер, шатырлар, кіреберіс жерлердегі қорғауыштар (қалқалар), шатырастылар, техникалық қабаттар, жертөлелер, үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтар, абоненттік пошта жәшіктері, көппәтерлі тұрғын үй тұрған жер учаскесі және (немесе) үй жанындағы жер учаскесі, абаттандыру элементтері және ортақ пайдаланылатын басқа да мүлік);

9) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін ағымдағы жөндеу – мерзімінен бұрын тозуын болғызбау және ақауларын жою мақсатында жүргізілетін, көппәтерлі тұрғын үйдің нормативтік және техникалық құжаттамада белгіленген құрама бөліктері мен инженерлік жабдықтарын ауыстыру немесе қалпына келтіру жөніндегі уақтылы техникалық іс-шаралар мен жұмыстар кешені;

10) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу – көппәтерлі тұрғын үйдің ресурсын қалпына келтіру мақсатында жүргізілетін, көппәтерлі тұрғын үйдің тозған конструкцияларын, бөлшектерін және инженерлік жабдықтарын жаңа немесе анағұрлым мықты және үнемді, жөнделетін объектілердің пайдалану көрсеткіштерін жақсартатын түрлеріне ауыстыру жөніндегі іс-шаралар мен жұмыстар кешені;

11) көппәтерлі тұрғын үй (бұдан әрі – КТҮ) – ортақ үлестік меншік болып табылатын кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінен және көппәтерлі тұрғын үйге іргелес жатқан жер учаскесіне не кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің өзге де

бөліктеріне дербес шығатын жерлері бар екі және одан көп пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан тұратын, біртұтас бөлінбейтін жер учаскесінде біртұтас іргетасы бар жеке тұрған ғимарат;

12) КТҮ пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің жиналысы (бұдан әрі – жиналыс) – кондоминиум объектісін басқаруға байланысты шешімдерді ұжымдық талқылауды және (немесе) қабылдауды қамтамасыз ететін кондоминиум объектісін басқарудың жоғары органы;

13) мамандандырылған уәкілетті ұйымы – қайтарылатын қаражатты пайдалана отырып, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу тәртібін іске асыруға жауапты ЖАО қаулысымен анықталған заңды тұлға;

14) реновациялау – аумақты әлеуметтік, инженерлік және көліктік инфрақұрылымдармен, абаттандырумен қамтамасыз ете отырып, құрылыс объектілерін елді мекендердің сапалы жайлы ортасын қалыптастыру мақсатында пайдалану жағдайларын жақсартуға, сондай-ақ құрылыс объектілерін реконструкциялау (күрделі жөндеу), реставрациялау немесе ескірген және (немесе) авариялық құрылыс объектілерін сүре отырып, жаңа құрылыс объектілерін салу арқылы елді мекеннің сәулеттік келбетіне сәйкес келтіруге бағытталған құрылыс объектілерін, оның ішінде ескірген және (немесе) авариялық объектілерді жаңарту жөніндегі шаралар кешені;

15) реновациялау жобасы – реновация жүргізілетін жер учаскесінде жергілікті немесе кешенді құрылыс түріндегі жоба;

16) тұрғынжай – тұрақты тұруға арналған және соған пайдаланылатын, белгіленген құрылыс, санитариялық, экологиялық, өртке қарсы және басқа да міндетті нормалар мен қағидаларға сай келетін жеке тұрғын үй бірлігі (дара тұрғын үй, пәтер, жатақханадағы бөлме, модульдік (мобильді) тұрғын үй);

17) тұрғын емес үй-жай – кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін қоспағанда, көппәтерлі тұрғын үйдегі құрылыс, санитариялық, экологиялық, өртке қарсы және басқа да міндетті нормалар мен қағидаларға сәйкес келетін, жоба сатысында көзделген, егер Қазақстан Республикасының заңнамасында өзгеше көзделмесе, шекаралары қабырғалардың, еденнің және төбенің (қабатаралық жабындылардың) ішкі беттері болып табылатын, тұрақты тұрудан өзге мақсаттарда (кеңсе, дүкен, кафе, қонақүй, хостел және халыққа қызмет көрсету саласының басқа да объектілері) пайдаланылатын және дара (бөлек) меншіктегі жеке ішкі кеңістік;

18) тұрғын үйдің табиғи тозуы – табиғи, климаттық және өзге де факторлар әсерінің нәтижесінде бастапқы техникалық-пайдаланушылық қасиеттерін (төзімділігін, орнықтылығын, беріктігін және басқаларды) жоғалту;

19) уәкілетті ұйымы – Бағдарлама іске асыруға жауапты ЖАО қаулысымен жауапты анықталған заңды тұлға;

20) уәкілетті компания – дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестерінің) жүз пайызы тікелей не жанама түрде мемлекетке тиесілі, мемлекеттік

тұрғын үй құрылысы бағдарламалары шеңберінде астанада, республикалық маңызы бар қалаларда не өзге әкімшілік-аумақтық бірліктерде тұрғын үй құрылысының проблемалық объектілерін аяқтауды қамтамасыз ету жөніндегі қызметті жүзеге асыратын заңды тұлға;

21) үйлердегі үй-жайларды (жекелеген бөліктерін) реконструкциялау (қайта жоспарлау, қайта жабдықтау) – жүктемені көтергіш және қоршаушы конструкциялар, инженерлік жүйелер мен жабдықтар өзгермейтін және бөлмелердің функционалды тағайындауы өзгермейтін құрылыс қызметі;

### **3-тарау. Қазіргі жағдайды талдау**

Астана қаласының 2016 жылы бекітілген Бас жоспарына (бұдан әрі – Бас жоспар) сәйкес, 2030 жылға дейін елорда тұрғындарының саны болжам бойынша 1,2 миллион адам болуы тиіс еді, бұл көрсеткіш 2021 жылдың соңына қарай жүзеге асты. 2025 жылғы 1 наурыздағы жағдай бойынша елорда тұрғындарының саны 1 490 740 адамға жетті.

Бұл ретте 34 жылда елордада тұрғын үй құрылысын салу бойынша 56 жылдық нормалар орындалып, нәтижесінде 10 млн шаршы метрден астам тұрғын үй дайын күйінде пайдалануға берілді, бұл тұрғын үй құрылысының жыл сайынғы оң серпіні бар екенін көрсетеді.

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2024 жылғы 25 қаңтардағы № 33 қаулысымен бекітілген Астана қаласының жаңа Бас жоспарына (бұдан әрі – Бас жоспар) сәйкес елорда халқының 2035 жылға қарай болжамды саны (2,3 млн. адам) қосымша су, жылу және энергия көздерін құру, оның ішінде сумен жабдықтау, су бұру мәселелері бойынша жаңа міндеттер қойып отыр.

Инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымның тозуын азайту және ілеспе инфрақұрылымы бар пайдалануға берілетін тұрғын үйлер көлемін кейіннен ұлғайту үшін энергиямен жабдықтау көздерінің қуаттылығын арттыру бойынша шаралар қабылдануда, сондай-ақ пайдалануға берудің жоспарланған көлеміне қол жеткізу және халықты сапалы тұрғын үймен қамтамасыз ету мақсатында тұрғын үй құрылысын, инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды дамыту қарқынын ескере отырып, бәсеңдетпеу туралы шешім қабылданды.

"Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңы 10-3-бабы 2-тармағының 16-1) тармақшасын іске асыру шеңберінде жергілікті атқарушы орган тұрғын үй қорын түгендеуді қамтамасыз етеді және жұмыс істеп тұрған КТҮ есебін жүргізеді.

Астана қаласында КТҮ жалпы саны 3 636 бірлікті құрайды. Қазіргі таңда "Алматы" ауданы бойынша 658 КТҮ, "Байқоңыр" ауданы бойынша 450 КТҮ, "Сарыарқа" ауданы бойынша 994 КТҮ, "Нұра" ауданы бойынша 636 КТҮ, "Есіл" ауданы бойынша 594 КТҮ және "Сарайшық" ауданы бойынша 304 КТҮ инвентаризацияға алынған.

КТҮлер туралы ақпаратта құрылыстың салынған жылдары, жалпы алаңы, пәтер саны, қабат саны, лифттер мен басқарушы компаниялар туралы деректер сияқты сандық және сапалық сипаттамалар көрсетілген.

Сонымен бірге, жаңа КТҮлердің пайдалануға берілуі және олардың жаңа басқару формаларына тіркелуі үздіксіз режимде жүзеге асырылуда.

Күрделі жөндеуді жүргізу қағидаларына сәйкес, жергілікті бюджетте қаражат болған жағдайда, жергілікті атқарушы органдар (ЖАО) КТҮ күрделі жөндеуді және лифтілерді жөндеуді (ауыстыруды) ұйымдастыруды және қаржыландыруды жүзеге асырады, бұл ретте пәтер иелерінің, коммерциялық емес үй-жайлардың меншік иелерінің жиналыс шешімі негізінде қаражатты қайтару шартымен жүзеге асырылады.

Апатты тұрғын үйлерді анықтау, қирауға немесе күрделі жөндеуге жататын тұрғын үйлерді белгілеу мақсатында тұрғындардың өміріне қауіп төндірмеу үшін тұрғын үйлердің техникалық жайкүйін бағалау (паспорттау) жүргізіледі.

2018 жылдан бастап мемлекеттік бағдарламалар аясында 176 тұрғын үй жөнделді. 2025 жылға дейін Астана қаласындағы техникалық қорытындыларға негізделген мәліметтер бойынша кондоминиум нысандарының ортақ мүлкін күрделі жөндеу қажет ететін 200 тұрғын үй бар ("Алматы" ауданы – 60, "Байқоңыр" ауданы – 45, "Есіл" ауданы – 10, "Нұра" ауданы – 1, "Сарайшық" ауданы – 1, "Сарыарқа" ауданы – 83).

Қазіргі таңда Астана қаласында 10 324 бірлік лифт жабдықтары жұмыс істейді, олардың ішінде 272 бірлік лифт жабдығы ауыстырылған. Қазіргі уақытта 288 бірлік лифт жабдығын ауыстыру қажет ("Алматы" ауданы – 100, "Сарыарқа" ауданы – 33, "Байқоңыр" ауданы – 33, "Есіл" ауданы – 122).

Елорданың келбетін көркейту және тұрғындардың тұрмысын жайлы ету үшін апатты (тозығы жеткен) тұрғын үйлерді сүріп тастау арқылы, тұрғындарды жаңа орамдарға көшіру жолымен реновация жобасы сәтті іске асырылуда.

Астана қаласындағы апатты (тозығы жеткен) тұрғын үй қорының реновация жобасы 2013 жылдан бері жүзеге асырылуда. Бастапқы кезде бұл жоба "Қол жетімді тұрғын үй 2020" бағдарламасының бөлігі болып табылса, кейіннен басқа мемлекеттік бағдарламалардың аясында трансформацияланды.

Осы бағытты іске асыру кезінде Анкара қаласының "ТОКІ" мемлекеттік кәсіпорнының қатысуымен қалалық ортаны қалпына келтіру (регенерация) бағдарламасын жүзеге асыру тәжірибесі қолданылды. Бұл тәжірибе уәкілетті ұйым арқылы әлеуметтік тұрғын үй салу жұмыстарында қолданыс тауып, соның ішінде салынған тұрғын үйдің бір бөлігі апатты үйлерден көшуге тиісті тұрғындарға меншікке тегін берілді, қалған бөлігі уәкілетті ұйым арқылы еркін нарықта сатылып, түскен түсім жаңа тұрғын үй кешендерін салуға қайта инвестицияланды.

Жоба іске асырылған кезеңде тұрғындарды апатты (тозығы жеткен) үйлерден көшіру барысында жаңа пәтерлер тең аудандағы көлемде берілді, бірақ кемінде бір бөлмелі пәтерлерден тұрғын емес бөлме иелеріне оның құны өтелді.

2013 жылдан 2022 жылдарға дейін I және II кезеңнің тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламасы аясында 282 апатты үйдің тұрғындары 4 312 пәтерге көшірілді.

2023-2029 жылдарға арналған тұрғын үй қорын реновациялау жобасына сәйкес 206 апатты үйдің тұрғындары 4 710 пәтерге көшуі жоспарланған ("Сарыарқа" ауданы – 82 үй, "Байқоңыр" ауданы – 104 үй, "Алматы" ауданы – 15 үй, "Есіл" ауданы – 5 үй). 2023 жылы 4 апатты үйдің тұрғындары 251 пәтерге, 2024 жылы 33 апатты үйдің тұрғындары 704 пәтерге көшірілді. Ағымдағы жылдың жоспары бойынша 22 апатты үйдің тұрғындары 787 пәтерге көшіріледі.

Сонымен қатар, 2024–2025 жылдары жүргізілген техникалық тексерулерге сәйкес 28 тұрғын үй апатты деп танылды ("Алматы" ауданы – 1, "Сарыарқа" ауданы – 18, "Байқоңыр" ауданы – 9), ал 36 тұрғын үйге 2024-2025 жылдар ішінде жөндеу-қалпына келтіру жұмыстары ұсынылды ("Алматы" ауданы – 16, "Сарыарқа" ауданы – 4, "Байқоңыр" ауданы – 10, "Есіл" ауданы – 4, "Сарайшық" ауданы – 1 үй, "Нұра" ауданы – 1 үй).

Апатты тұрғын үйлерді сүру жобасын іске асыру шеңберінде 2013 жылдан бері уәкілетті ұйым 104 тұрғын үй немесе 969 мың шаршы метр тұрғын үй аумағы пайдалануға берді. Астана қаласының коммуналдық меншігіне уәкілетті ұйым 4 642 пәтер тегін берді. Жобаны қайта инвестициялау үшін 115 млрд теңге бөлінді.

Қолданыстағы тұрғын үй құрылысы тетігіне сәйкес, уәкілетті ұйым арқылы апатты үйлердегі тұрғындардың мәселесін 2023–2029 жылдарға арналған тұрғын үй қорының реновациялау жобасын іске асыру шеңберінде шешу тек ұзақ мерзімді кезеңде ғана мүмкін болды, жаңа КТҮ салу қаладағы бар инфрақұрылымға жүктеме түсіреді, сондықтан ЖАО апатты және тозығы жеткен тұрғын үй қорын реновациялау жобасын іске асыру кезінде дайын тұрғын үйді сатып алу тетігін әзірледі.

Бірыңғай сәулеттік стиль қалыптастыру бөлігін "Астана қаласының сәулет, қала құрылысы және жер қатынастары басқармасы" мемлекеттік мекемесі (бұдан әрі – СҚҚЖҚБ) Тұжырымдаманы әзірлеп, бекітеді.

Қазақстан Республикасы Президенті Әкімшілігінің 2019 жылғы 1 қарашадағы № 41-16.712-1 тапсырмасын орындау мақсатында ЖАО керамогранит және алюкобондпен қапталған қасбеттері бар көппәтерлі тұрғын үйлердің (КТҮ) тізбесін қалыптастырып, оларды заманауи қаптау материалдарын қолдана отырып жөндеу жұмыстарын бастауды жоспарлады.

Қасбеттерді бюджеттік қаражат есебінен тегін ауыстыру жобасын апробациялау үшін пилоттық жобаға 15 КТҮ таңдалды.

Астана қаласына біртұтас сәулеттік келбет беруге бағытталған КТҮ кешенінің сыртқы қабырғаларын қайта жаңарту, ағымдағы немесе күрделі жөндеу, шатырды жабу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және өткізу қағидаларын іске асыру шеңберінде, Бағдарлама әкімшісі қаланың тиісті аудандарының әкімдерімен және СҚҚЖҚБ бірлесіп

, бекітілген қаланың бірыңғай сәулеттік стиль тұжырымдамасы негізінде қалаға немесе оның бір бөлігіне біртұтас сәулеттік келбет беруге бағытталған сыртқы қабырғаларды, шатырларды қайта жаңартуды, ағымдағы немесе күрделі жөндеуді қажет ететін КТҮ тізбесін айқындайды.

Бекітілген КТҮ тізбесі негізінде, жергілікті бюджетте қаражат, Қазақстан Республикасының реконструкция жүргізу, КТҮ сыртқы қабырғаларын, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу туралы заңнамасына сәйкес пәтер мен тұрғын емес бөлмелердің иелерінің шешімі болған жағдайда, Бағдарлама әкімшісі тиісті жұмыстарды мердігер ұйымдар арқылы қамтамасыз етеді.

Бүгінгі таңда Бағдарлама әкімшісі қасбеттерді ағымдағы жөндеуді қажет ететін 183 үйдің тізімін алдын ала дайындады.

Қазіргі уақытта қасбеттерді күрделі жөндеу бойынша жобалау-сметалық құжаттамасы 12 объектілер бойынша әзірленген, 7 объектілер бойынша әзірлеу сатысында, 6 объектілер бойынша қасбетті жөндеу бойынша құрылысмонтаждау жұмыстары басталған.

Жергілікті бюджетте қаражат болған жағдайда, қалған объектілер бойынша құрылысмонтаждау жұмыстарын мемлекеттік сатып алу конкурсын жариялау бойынша тиісті процедуралар іске асырылады.

Қазіргі уақытта СКҚЖКБ елорданың дизайнкодын әкімшілік ету ережесін әзірлеуді жүзеге асыруда. Дизайнкод қала көшелерінің және жол кеңістігінің жаяу жүргіншілер аймағы мен қаланың сәулеттік-көркемдік келбетін қалыптастыру аймақтарға бөлінуін, абаттандыру элементтерін қамтуын, жасыл желектер, жарықтандыру және стационар емес объектілерді орналастыру ережелерін қарастырады.

Кенесары көшесі мен Бейбітшілік көшесі бойындағы ескі ғимараттардың қасбеттерін қазіргі заманғы сәулеттік шешімдерді қолдана отырып жаңарту жоспарлануда. Мақсаты қалаға эстетикалық әрі үйлесімді көрінісін беру, сонымен қатар оның түпсалмағын сақтау болып табылады. Алдағы уақытта реновация аймағындағы объектілерді салу немесе ғимараттарды қайта жаңарту кезінде ғимараттардың сәулеттік келбеті мен қасбет безендіру материалдары бекітілген дизайнкодқа қатаң сай болады.

Реновация аудандарын кешенді салу жеке құрылыс компаниялар арқылы жүзеге асырылады.

Бас жоспар шеңберінде реновациялаудың бірінші кезектегі аудандары анықталған, олардың жалпы ауданы қала бойынша 2 582 гектарды құрайды, оның ішінде Астана қаласы "Байқоңыр" ауданы, Асан қайғы көшесінің аумағы бойынша 334 гектар.

Қазіргі кезеңде қала құрылысында 16 құрылыс салушы жеке компаниясы қатысып, оларға 35,2 гектар жер учаскелерінде КТҮ мен коммерциялық объектілер салу үшін жобалау және іздестіру жұмыстарын жүргізуге 27 жер учаскесі бөлінген.

Астана қаласы аудандарының қалған бөлігінде де мүдделі құрылыс компанияларын тарту жұмыстары жалғасуда.

#### **4-тарау. Бағдарламаны қаржыландыру тетігі мен іске асыру өлшемдері**

Жөндеуге жататын объектілердің тізбесін егжей-тегжейлі жоспарлау жоспары шеңберінде ЖАО белгілейді.

ЖАО Бағдарламаны іске асыру жөніндегі уәкілетті ұйымды айқындайды және қаржыландыруды жүзеге асырады.

Бағдарлама аясында мынадай бағыттар іске асырылатын болады:

1) ғимараттар мен құрылыстардың сенімділігі мен орнықтылығына техникалық зерттеу жүргізу арқылы апатты (тозған) тұрғын үйлерді дамытудың басым бағыттарын, кезеңдерін және оларды бұзу тәртібін айқындау;

2) апатты тұрғын үйлерді бұзу мәселесін шешу және қаланың қалыптасқан бөлігінде тұратын азаматтарды қоныстандыру арқылы олардың тұрғын үй жағдайларын жақсарту.

3) реновация аумақтарын игеру үшін жеке құрылыс салушыларды тарту;

4) тұрғын үйлерді жаңғырту.

Осы мақсаттарға қол жеткізу үшін қалалық аумақтарды кешенді дамыту қағидаттары мен стандарттары, елорданың сәулеттік келбетін қалыптастыру, реновация аудандарын кешенді түрде салу және "жаяу қолжетімділік" қағидаты бойынша қоғамдық кеңістіктердің (саябақтар, гүлзарлар, жағалау аймақтары, әлеуметтік-мәдени объектілер және халыққа арналған басқа да демалыс орындары), көлік және жол инфрақұрылымының дамуын қамтамасыз ету қарастырылады.

Бағдарламаны іске асыру ЖАО әзірлейтін қала аумағын реновация жобалары бойынша жүзеге асырылады, бұл жобаларда Бас жоспар мен егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларына сәйкес реновация аудандарының шекаралары нақтыланады, тұрғын үй, әлеуметтік-мәдени, коммерциялық және басқа да объектілерді орналастыру бойынша жоба ұсыныстары дайындалады. Осы қала құрылысы жобалары СҚҚЖҚБ интернет-ресурсында орналастырылады.

Реновация жобалары аясында тұрғын аудандарды кешенді жаңарту және қайта жаңғырту жүргізіледі, оның ішінде мыналарды қамтиды: тозығы жеткен және апатты тұрғын үйлерді бұзу; жеке тұрғын үйлерді бұзу; саяжай құрылыстарын бұзу; гараж кооперативтерін бұзу; сондай-ақ инженерлік желілерді жаңарту: газдандыру; сумен жабдықтау; жылумен жабдықтау; кәріз жүйесі.

Реновация аудандарын кешенді игеру жеке құрылыс компаниялары мен уәкілетті ұйым арқылы жүзеге асырылады.

Астана қаласында апатты тұрғын үйлерді бұзу бойынша уәкілетті ұйым тарапынан ЖАО бөлген жер учаскелерінде тұрғын үй жобалау және салу ұйымдастырылады,

салынған тұрғын үйдің бір бөлігі коммуналдық меншікке беріледі, сондай-ақ ЖАО апатты тұрғын үй иелерін көшіру үшін тұрғын үй нарығынан баспана сатып алынады.

Апатты тұрғын үйлерді бұзу және қолжетімді тұрғын үй салуды ұйымдастыру жұмыстары мынадай тетігі бойынша іске асырылады:

- 1) қаланы реконструкциялау аудандары мен кезеңдерін айқындау;
- 2) реновация аудандарында тұратын тұрғындардың меншік құқықтарының болуын талдау;
- 3) Қазақстан Республикасының заңнамасына белгіленген тәртіпте апатты деп танылған үйлердің меншік иелерімен келісімге келу;
- 4) жаңа тұрғын үйлер мен инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды жобалау және салу;
- 5) бұзылатын объектілердің меншік иелерін тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін пайдалануға берілген алаңдардың үлесін уәкілетті ұйымның беруі немесе Қазақстан Республикасының мемлекеттік сатып алу туралы заңнамасына сәйкес ЖАО нарықтан баспана сатып алу;
- 6) бұзылатын үйлердегі тұрғындарды көшіру;
- 7) апатты тұрғын үйлерді бұзу;
- 8) жаңадан салынған үйлердегі тұрғын және тұрғын емес жайлардың бір бөлігін еркін нарықта сату арқылы түскен қаражатты жаңа объектілердің құрылысын қайта инвестициялау.

Апатты тұрғын үйлерді бұзу және азаматтарды көшіру тетігін іске асыру аясында ЖАО мынадай іс-шараларды жүзеге асырады:

- 1) тұрғын үйлердің тозу дәрежесін анықтап, апатты деп тану үшін негіздерді белгілеу мақсатында арнайы ұйымдарды тарта отырып техникалық тексеру жүргізеді;
- 2) қажет болған жағдайда реновация аудандарында тұрғын үй кешендерін жобалау және салу үшін жер учаскелерін бөледі;
- 3) уәкілетті ұйым салған тұрғын үйлерді пайдалануға беру кезінде инженерлік желілердің құрылысын және аумақты абаттандыру жұмыстарын қамтамасыз етеді;
- 4) апатты үйлердің тұрғындарын келесі қағидаттарды сақтай отырып, жаңа пәтерлерге көшіруді қамтамасыз етеді:

тұрғынжайды реновациялау бағдарламасына енген көппәтерлі тұрғын үйлердегі тұрғынжайдың меншік иелеріне тұрып жатқан адамдар санына қарамастан, техникалық паспорттарға сәйкес "бөлме үшін бөлме" қағидаты бойынша қолданыстағы пәтерлердің орнына жаңа пәтерлер меншікке беріледі. Бұл ретте жаңа тұрғын үйдегі тұрғын бөлмелер саны қолданыстағы тұрғын бөлмелердің санынан кем болмауға тиіс;

жеке тұрғын үйлердің немесе тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне олардың құны өтеледі не тараптардың келісімі бойынша тең дәрежелі тұрғын немесе тұрғын емес үй-жайлар беріледі.

Уәкілетті ұйым тұрғын үйлерді реновациялау жобаларын іске асыру шеңберінде жобаға қайта инвестициялау немесе тозығы жеткен тұрғын үйді жөндеу мақсатында нарықта сату үшін коммерциялық үй-жайлары бар шағын габаритті тұрғын үйді де, жайлылық I-IV сыныпты тұрғын үйді де, тұрақ салуды да көздей алады.

Тұрғын үйдің жалпы ауданының құрылыс құны тұрғын үйлерге арналған жобалау-сметалық құжаттама (бұдан әрі – ЖСҚ) бойынша кешенді ведомствоаралық сараптаманың оң қорытындысына негізделе отырып айқындалады.

1 шаршы метр тұрғын үйдің өткізу құны салынатын тұрғын үйдің жайлылық деңгейіне және іске асыру сәтіндегі жылжымайтын мүлік нарығының ахуалына қарай белгіленеді, бірақ құрылыс өзіндік құнынан төмен болмауы тиіс.

ЖАО Реновация бағдарламасына сәйкес бұзылған объектілердің орнында тұрғын үй құрылысын ұйымдастырады. Бұл ретте бұзу жұмыстары Қазақстан Республикасының заңнамасында тыйым салынбаған жергілікті бюджет қаражаты және (немесе) өзге де көздер есебінен жүзеге асырылады.

Тұрғын үйлерді реновациялау жобаларын қаржыландыру жеке инвестициялар тарту, мемлекеттік-жекеменшік әріптестік (бұдан әрі – МЖӘ) тетігі арқылы, қаржы институттарынан қарыздар тарту, квазимемлекеттік сектор субъектілерінің қаражаттары, мемлекеттік бағалы қағаздар (бұдан әрі – МБҚ), жергілікті бюджет қаражаты, жобаны іске асыру шеңберінде тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды сатудан түскен кірістер жүзеге асырылады.

ЖАО Қазақстан Республикасы Ұлттық қоры (бұдан әрі – ҚР ҰҚ) Басқару кеңесінің хаттамаларының шарттарына сәйкес сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы уәкілетті органдармен, мемлекеттік жоспарлау және бюджетті орындау саласындағы уәкілетті органдармен келісу арқылы нарықтық жағдайларда тұрғын үй құрылысына қаржы тартуға МБҚ шығару көлемін болжайды.

ЖАО шығарған МБҚ Қазақстан Республикасы Ұлттық қорының басқару жөніндегі кеңестің шешімдеріне сәйкес бірыңғай оператор, тартылған нарықтық қаражаттармен араластыру құқығымен сатып алады.

Тұрғын үй қорын жаңғырту аясында кондоминиум объектілерінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу, сыртқы қабырғалар мен шатырларды реконструкциялау ағымдағы немесе күрделі жөндеу, бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған жұмыстар жүргізіледі.

Мамандандырылған уәкілетті ұйым паспортизациядан өткен және күрделі жөндеуге жататын әрбір КТҮ бойынша деректер реестрін қалыптастырады.

Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымының энергия тиімділігін арттыру аясында кондоминиум объектілерінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу: шатыр, кіреберіс, жертөле, қасбет, лифт жабдықтарын жөндеу (ауыстыру) (болған жағдайда), жылу тұтынуды автоматты реттеу жүйесін орнату, жалпыүйлік жылу энергиясын есептеу құрылғылары, жалпыүйлік инженерлік желілер мен өрт қауіпсіздігі жүйелері жұмыстары жалғасады.

Мамандандырылған уәкілетті ұйым өз құзыреті шегінде кондоминиум объектілерінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге тұрғындар төлеген қаражат сомаларын басқа кондоминиум объектілерін жөндеуге пайдаланады.

КТҮ күрделі жөндеу жүргізудің негізгі факторы – үй-жайлардың пәтерлердің меншік иелерінің келісімі болуы.

КТҮ тізбесін қалыптастыру үшін ЖАО арнайы уәкілетті ұйыммен бірлесіп пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жиналыстарын өткізуді бастамашылық етеді.

КТҮ пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуден өткізуге, лифтілерді жөндеу (ауыстыру) жұмыстарына қатысу туралы шешімді меншік иелерінің жиналысында мына мәселелер бойынша қабылдайды:

1) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу, лифтіні жөндеу (ауыстыру) жұмыстарына қатысу;

2) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің лифтілерді жөндеу (ауыстыру) жұмыстарына арналған шығындар сомасын бекіту, бұл сома әрбір пәтер мен тұрғын емес үй-жай үшін, олардың пайдалы алаңының барлық пәтерлер мен үй-жайлардың жалпы пайдалы алаңына қатынасы негізінде есептеледі;

3) пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар иелерінің қаражатты қайтару мерзімі – 7 жылдан 15 жылға дейін.

Пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері келісім берген жағдайда, ЖАО тиісті объектіні күрделі жөндеуді талап ететін КТҮ тізіміне қосады, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін техникалық тексеру және энергия аудитін ұйымдастыруды қамтамасыз етеді.

Тұрғын үй қатынастары саласындағы ЖАО өз кезегінде кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге арналған ЖСҚ әзірлейтін жобалау ұйымын анықтау бойынша конкурс өткізеді.

Өз кезегінде тұрғын үй қатынастары саласындағы ЖАО кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жұмыстарын жүргізуге ЖСҚ әзірлеу жөніндегі жобалау ұйымын айқындау бойынша конкурс өткізеді.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу "Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы" Қазақстан Республикасының Заңымен бекітілген сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес жүзеге асырылады.

Астананың бірыңғай сәулеттік келбетін қамтамасыз ету, Нұр-Сұлтан қаласы әкімдігінің 2022 жылғы 11 наурыздағы № 182-748 қаулысымен бекітілген, Астана

қаласына бірыңғай сәулеттік келбет беру мақсатында КТҮ сыртқы қабырғаларын, шатырын реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу жұмыстарын ұйымдастыру мен жүргізу қағидаларына сәйкес жүзеге асырылады.

Реновациялау аудандарын кешенді игеру, оның ішінде апатты үйлерді бұзу жұмыстары жеке құрылыс салушылардың қатысуымен жүзеге асырылады.

Инвестициялық тартымдылықты арттыру мақсатында, ЖАО реновациялау аудандарын магистральдық инженерлік инфрақұрылыммен (жылу-, электр-, сумен жабдықтау, шаруашылық тұрмыстық және нөсерлі кәріз жүйелері), жолдармен және кіреберіс жолдармен қамтамасыз етеді.

Реновация аудандары шегінде коммерциялық және тұрғын үй объектілерін салу үшін аумақты босату жеке құрылыс салушылармен жылжымайтын мүлік объектілерін меншігінде ұстайтын жеке және заңды тұлғалармен келісім негізінде оларды сатып алу жолымен өз бетінше жүзеге асырылады.

Бағдарламаны іске асыру үшін құрылыс салушыларды ынталандыру мақсатында бірыңғай оператор тарапынан мынадай шаралар қамтамасыз етіледі:

1) құрылыс салушы алған несиелер бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін субсидиялау механизмі, бұл ретте несие қаражаты есебінен салынатын тұрғын үйдің кемінде 50%-ы әлеуметтік мақсаттағы тұрғын үй ретінде іске асырылуға тиіс, нормативті уәкілетті орган бекітеді;

2) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы Қазақстан Республикасының заңнамасы шегінде құрылыс салушыларға үлестік құрылысты аяқтауға кепілдіктер беру;

3) жеке құрылыс салушылармен бірлескен инвестициялық жобаларды жобалық қаржыландыру ақылы, мерзімді және қайтарымды негізде, капиталдың ішкі және халықаралық нарықтарынан нарықтық шарттармен қаражат тарту арқылы қаржыландыру, құрылыс пен өткізу бойынша тиісті баға параметрлерін қамтамасыз ете отырып, табыстылық пен қаражаттың қайтарылуын ескеру.

Аумақтарды кешенді игеру шеңберінде тұрғын үй құрылысын қаржыландыру мақсатында МЖӘ қағидаттары негізінде жеке құрылыс салушылармен серіктестік мәселелері пысықталады. Жобаларды іске асыру тәртібі мен шарттары бірыңғай оператор тарапынан жобалардың табыстылығына және қаражаттың қайтарылуына қарай айқындалады.

Бағдарлама аясында құрылыс салушылар алған несиелер бойынша сыйақы мөлшерлемесін субсидиялау "Тұрғын үй құрылысы мақсаттары үшін жеке кәсіпкерлік субъектілеріне екінші деңгейдегі банктер беретін кредиттер бойынша сыйақы мөлшерлемелерін субсидиялау қағидаларын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2017 жылғы 31 қаңтардағы № 35 бұйрығына сәйкес жүзеге асырылады.

## **5-тарау. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу тетіктерін пайдаланумен реновация жобаларын жүзеге асыру**

Тозығы жеткен және апатты жағдайдағы тұрғын үйлерді жөндеу жобалары "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес бірыңғай оператордың кепілдігін пайдалана отырып, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу тетіктерін пайдалана отырып жүзеге асырылуы мүмкін.

Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру бойынша қызметті жүзеге асыру үшін көппәтерлі тұрғын үйдің құрылыс салушысы мынадай:

1) республикалық маңызы бар қалалардағы, астанадағы құрылыста жалпы алаңы кемінде он мың шаршы метр және басқа да әкімшілік-аумақтық бірліктердегі құрылыста кемінде бес мың шаршы метр көппәтерлі тұрғын үйлер құрылысының объектілерін өткізу, оның ішінде тапсырыс беруші, мердігер (бас мердігер) ретінде жиынтығында кемінде екі жыл тәжірибесінің болуы;

2) шамасы жиынтық активтердің он пайызынан кем болмайтын, өзінің аудиторлық қорытындымен расталған қаржылық есептілігіне сәйкес соңғы екі қаржы жылында қысқа мерзімді және ұзақ мерзімді міндеттемелерді шегергеннен кейін қалатын активтерінің болуы;

3) қарыз қаражатының және меншікті капиталының арақатынасы арқылы есептелген коэффициент шамасы көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысын салудың оны пайдалануға қабылдағанға дейінгі бүкіл мерзімі ішінде жетіден аспауы талаптарына сай болуға міндетті.

Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру жөніндегі қызметті жүзеге асыру үшін құрылыс салушы уәкілетті компания құрады немесе көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының бір жобасынан көп емес қызметті жүзеге асыру үшін өзге заңды тұлғаның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталдағы қатысу үлестерінің) бір жүз пайызын сатып алады.

Реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін уәкілетті компанияда:

1) құрылыс салушы, уәкілетті компания және реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің барлық меншік иелері қол қойған реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарттың;

2) реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне берілетін тұрғынжай құнына баламалы, бірақ мәлімделген жобалау құнының отыз пайызынан кем болмайтын сомада "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасының Заңның 20-бабына сәйкес жұмсау үшін, сондай-ақ құрылыс мерзімін ұзарту ескеріле отырып, уәкілетті



1.	жайлардың (үйлерінің) беріктігі және орнықтылығын техникалық зерттеу-қарау	25	25	25	25	25	25	150	Бағдарламаның әкімшісі	Техникалық қорытынды
2.	Көптеңгі тұрғын үйлерді күрделі жөндеу (үйлерді)	25	25	25	25	25	25	150	Мамандандырылған уәкілетті ұйымы	Пайдалануға беру актісі
3.	Көптеңгі тұрғын үйлердегі лифттерді ауыстыру (бірлік)	30	30	30	30	30	30	180	Мамандандырылған уәкілетті ұйымы	Лифтіні пайдалануға қабылдау актісі
4.1	Азаматтарды апатты тұрғын үйлерден (үйлерден) (пәтерлерден) көшіру	33 (704)	22 (787)	25 (670)	29 (745)	90 (1121)	14 (843)	213 (4870)	Бағдарламаның әкімшісі	Жаңа тұрғын үймен қамтамасыз ету