

О внесении изменения в решение маслихата города Астаны от 12 декабря 2025 года № 356/47-VIII "Об утверждении Программы реновации жилища в городе Астане до 2030 года"

Решение маслихата города Астаны от 5 июня 2026 года № 422/54

В соответствии с подпунктом 2) пункта 2-15 статьи 6 Закона Республики Казахстан "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан", Законом Республики Казахстан от 9 января 2026 года "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам архитектуры, градостроительства и строительства", маслихат города Астаны РЕШИЛ:

1. Внести в решение маслихата города Астаны от 12 декабря 2025 года № 356/47-VIII "Об утверждении Программы реновации жилища в городе Астане до 2030 года" (далее - Решение) следующее изменение:

приложение к Решению изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему решению.

2. Настоящее решение вводится в действие со дня его принятия.

Председатель маслихата города Астаны

Т. Зейнұлқабден

Приложение
к решению маслихата
города Астаны
от 5 июня 2026 года
№ 422/54-VIII

Приложение
к решению маслихата
города Астаны
от 12 декабря 2025 года
№ 356/47-VIII

Программа реновации жилища в городе Астане до 2030 года

Глава 1. Паспорт Программы

Наименование Программы	Программа реновации жилища в городе Астане до 2030 года (далее – Программа)
Основание для разработки Программы	Строительный кодекс Республики Казахстан; пункт 1-9 статьи 27 Закона Республики Казахстан "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан"; статья 116-1 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях"
Государственный орган, ответственный за разработку Программы	Местный исполнительный орган – акимат города Астаны (далее – МИО)

Цель Программы	Обеспечение жителей столицы комфортными и безопасными условиями жизни, развитие жилых территорий, общественного пространства посредством системной реконструкции сложившейся части города, придание облику города Астаны неповторимого оригинального колорита, присущего столице Республики Казахстан
Источники финансирования	Местный бюджет и (или) иные источники, не запрещенные законодательством Республики Казахстан
Срок реализации Программы	2026–2030 годы

Глава 2. Введение

Город Астана является устоявшимся административным, социально-экономическим и политическим центром Республики Казахстан, столицей, которая воплощает социально-экономические и политические достижения государства за период независимости, отражая укрепляющуюся мощь страны и высокий потенциал еҰ дальнейшего развития.

С момента переноса столицы перед специалистами в области градостроительства была поставлена задача по обеспечению сбалансированного территориального развития. В качестве основных принципов определены компактность, полицентричность и сбалансированное развитие территорий.

Необходимым условием является не только строительство нового административного центра и освоение дополнительных территорий столицы, но и комплексное развитие сформировавшейся городской застройки, включающее проведение мероприятий по реновации городской среды, в том числе совершенствование всей системы жизнеобеспечения.

В Программе используются следующие основные понятия:

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) администратор Программы – Государственное учреждение "Управление жилья и жилищной инспекции города Астаны";

3) единый оператор – ипотечная организация с прямым или косвенным участием государства в уставном капитале, целью которой является участие в реализации государственной политики в области обеспечения доступности жилья населению Республики Казахстан через механизмы ипотечного кредитования и предоставления

арендного жилья, развития долевого жилищного строительства, а также обеспечение доступности финансовых ресурсов для строительной отрасли;

4) снос зданий и сооружений – полное или частичное устранение зданий и сооружений или их элементов путем демонтажа или разрушения;

5) дизайн-код – требования, направленные на формирование стилистически единого архитектурного облика населенных пунктов, комфортной и безопасной городской среды, в том числе касающиеся размещения элементов благоустройства, информационных конструкций (вывесок, городской навигации), рекламных конструкций, нестационарных объектов, озеленения, освещения, фасадов, ограждений;

6) инвестор – физическое или юридическое лицо, осуществляющее инвестиции в рамках Программы;

7) объект кондоминиума – единый имущественный комплекс, состоящий из квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, и общего имущества, которое не может находиться в индивидуальной (раздельной) собственности и принадлежит собственникам квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом (далее – МЖД) и (или) придомовой земельный участок;

8) общее имущество объекта кондоминиума – части объекта кондоминиума (фасады, подъезды, вестибюли, холлы, коридоры, лестничные марши и лестничные площадки, лифты, крыши, чердаки, технические этажи, подвалы, общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок под МЖД и (или) придомовой земельный участок, элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), кроме квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, и телекоммуникационного оборудования, являющегося собственностью операторов сотовой связи;

9) текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума – комплекс своевременных технических мероприятий и работ по замене или восстановлению составных частей и инженерного оборудования МЖД, установленных нормативной и технической документацией, проводимых с целью предотвращения их преждевременного износа и устранения неисправности;

10) капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума – комплекс мероприятий и работ по замене изношенных конструкций, деталей и инженерного оборудования МЖД на новые или более прочные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых объектов, проводимых с целью восстановления ресурса МЖД;

11) многоквартирный жилой дом – отдельно стоящее здание с единым фундаментом на едином неделимом земельном участке, состоящее из общего

имущества объекта кондоминиума, которое является общей долевой собственностью, из двух и более квартир, нежилых помещений, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к МЖД, либо в иные части общего имущества объекта кондоминиума;

12) собрание собственников квартир, нежилых помещений МЖД (далее – собрание) – высший орган управления объектом кондоминиума, обеспечивающий коллективное обсуждение и (или) принятие решений, связанных с управлением объектом кондоминиума;

13) специализированная уполномоченная организация – юридическое лицо, определенное постановлением МИО ответственным за реализацию Порядка проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, утвержденного приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 апреля 2020 года № 246 (далее – Порядок проведения капитального ремонта), за счет возвратных средств;

14) реновация – комплекс мер по обновлению строительных объектов, в том числе ветхих и (или) аварийных, направленный на улучшение условий их эксплуатации в целях формирования качественной комфортной среды населенных пунктов с обеспечением территории социальной, инженерной и транспортной инфраструктурами, благоустройством, а также приведение в соответствие с архитектурным обликом населенного пункта путем реконструкции (капитального ремонта), реставрации или постройки новых строительных объектов со сносом ветхих и (или) аварийных строительных объектов;

15) проект реновации – проект в виде локальной или комплексной застройки на земельном участке, подлежащем реновации;

16) жилище – отдельная жилая единица (индивидуальный жилой дом, квартира, комната в общежитии, модульный (мобильный) жилой дом), предназначенная и используемая для постоянного проживания, отвечающая установленным строительным, санитарным, экологическим, противопожарным и другим обязательным нормам и правилам;

17) нежилое помещение – отдельное внутреннее пространство в МЖД, соответствующее строительным, санитарным, экологическим, противопожарным и другим обязательным нормам и правилам, предусмотренное на стадии проекта, границами которого являются внутренние поверхности стен, пола и потолка (межэтажных перекрытий), если иное не предусмотрено законодательством Республики Казахстан, используемое в иных, чем постоянное проживание, целях (офис, магазин, кафе, гостиница, хостел и другие объекты сферы услуг населению) и находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности, за исключением общего имущества объекта кондоминиума;

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

19) уполномоченная организация – юридическое лицо, определенное постановлением МИО ответственным за реализацию Программы;

20) уполномоченная компания – юридическое лицо, сто процентов голосующих акций (долей участия в уставном капитале) которого принадлежат застройщику, осуществляющее деятельность по обеспечению долевого строительства МЖД или комплекса индивидуальных жилых домов и реализации долей в МЖД, или комплексе индивидуальных жилых домов, которое не вправе заниматься какой-либо иной коммерческой деятельностью, за исключением деятельности в специальных экономических зонах;

21) реконструкция (перепланировка, переоборудование) помещений (отдельных частей) существующих зданий – строительная деятельность, не связанная с изменением несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и оборудования, а также с изменением функционального назначения помещений.

Глава 3. Анализ текущей ситуации

Согласно утвержденному в 2016 году Генеральному плану города Астаны, 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 марта 2026 года в столице проживает уже 1 655 369 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 города Астаны, утвержденному постановлением Правительства Республики Казахстан от 25 января 2024 года № 33 (далее – Генеральный план), 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 рамках исполнения подпункта 16-1) пункта 2 статьи 10-3 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях" МИО обеспечивает проведение инвентаризации жилищного фонда и осуществляет учет функционирующих МЖД.

Общее число МЖД по городу Астане составляет 3 636 единиц. На сегодняшний день инвентаризацией охвачено 658 МЖД по району "Алматы", 450 МЖД по району "Байқоңыр", 594 МЖД по району "Есиль", 636 МЖД по району "Нұра", 304 МЖД по району "Сарайшық" и 994 МЖД по району "Сарыарка".

Информация по указанным МЖД отражает количественные и качественные характеристики, такие как год постройки, общая площадь, количество квартир, этажей, лифтов, данные по управляющим компаниям и т.д.

Вместе с тем введение в эксплуатацию новых МЖД, регистрация новых форм управления по ним осуществляется в непрерывном режиме.

Согласно Порядку проведения капитального ремонта, МИО, при наличии средств в местном бюджете, осуществляет организацию и финансирование капитального ремонта МЖД и ремонт (замену) лифтов с условием обеспечения возвратности средств собственниками квартир, нежилых помещений на основании решения собрания.

С целью выявления аварийного жилья, подлежащего сносу или капитальному ремонту, для обеспечения безопасных условий проживания граждан проводится оценка технического состояния (паспортизация) жилых домов.

В рамках реализации государственных программ с 2018 года было отремонтировано 176 жилых домов, на 2025 год по городу Астане на основании данных технических заключений 200 жилых домов требуют капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (район "Алматы" – 60, район "Байқоңыр" – 45, район "Есиль" – 10, район "Нұра" – 1, район "Сарайшық" – 1, район "Сарыарка" – 83).

На сегодняшний день по городу Астане функционируют 10 324 единицы лифтового оборудования, из них заменены 272 единицы лифтового оборудования. В настоящее время замены требует 288 единиц лифтового оборудования (по району "Алматы" – 100, по району "Байқоңыр" – 33, по району "Есиль" – 122, по району "Сарыарка" – 33).

Для создания привлекательного облика столицы и создания комфортных условий для жизнедеятельности населения, в столице успешно реализуется проект реновации путем сноса аварийного (ветхого) жилья с расселением жильцов в новые кварталы.

Проект реновации аварийного (ветхого) жилищного фонда в городе Астане реализуется с 2013 года. Изначально данный проект являлся частью Программы "Доступное жилье – 2020", в дальнейшем трансформировался в рамках других государственных программ.

При реализации данного направления был применен опыт города Анкары по реализации Программы регенерации городской среды с участием государственного предприятия "ТОКИ". Внедрение опыта осуществлялось в строительстве социального

жилья уполномоченной организацией, при этом доля построенного жилья безвозмездно передавалась жильцам 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.

За весь период реализации проекта при расселении жильцов аварийных (ветхих) домов применялся принцип предоставления новых квартир в равнозначных по площади размерах, но не менее однокомнатной квартиры, собственникам нежилых помещений возмещалась ее стоимость.

В рамках реализации программы реновации жилищного фонда I и II этапов с 2013 по 2022 годы переселены жильцы из 282 аварийных домов в 4 312 квартир.

Согласно проекту реновации жилищного фонда на 2023–2029 годы, определено переселение жильцов из 206 аварийных домов в 4 710 квартир (район "Алматы" – 15 домов, район "Байқоңыр" – 104 дома, район "Есиль" – 5 домов, район "Сарыарка" – 82 дома). В 2023 году переселены жильцы 4 аварийных домов в 251 квартиру, в 2024 году из 33 аварийных домов в 704 квартиры. Планами текущего года определено переселение жильцов из 22 аварийных домов в 787 квартир.

Наряду с этим, согласно техническому обследованию, проведенному в 2024-2025 годы, аварийными признаны 28 жилых домов (район "Алматы" – 1, район "Байқоңыр" – 9, район "Сарыарка" – 18), по 36 жилым домам с учетом обследования 2024-2025 годов рекомендовано произвести ремонтно-восстановительные работы (район "Алматы" – 16, район "Байқоңыр" – 10, район "Есиль" – 4, район "Нұра" – 1, район "Сарайшық" – 1, район "Сарыарка" – 4).

В рамках реализации проекта по сносу аварийного жилья на данном этапе в период с 2013 года уполномоченной организацией введено в эксплуатацию 104 жилых дома или 969 тыс. кв. м жилья. В коммунальную собственность города Астаны уполномоченной организацией безвозмездно передано 4 642 квартиры. На реинвестирование проекта направлено 115 млрд тенге.

Согласно действующему механизму строительства жилья уполномоченной организацией, решение проблемы жильцов аварийных домов в рамках реализации проекта реновации жилищного фонда на 2023–2029 годы, было возможно только в долгосрочный период, строительство новых МЖД несет за собой нагрузку на существующую инфраструктуру жизнеобеспечения города, поэтому МИО был проработан механизм приобретения выкупа готового жилья при реализации проекта реновации аварийного и ветхого жилого фонда.

В части создания единого архитектурного стиля Государственным учреждением "Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны" (далее – УАГЗО) разрабатывается и утверждается Концепция.

Во исполнение поручения Администрации Президента Республики Казахстан от 1 ноября 2019 года № 41-16.712-1 МИО сформирован перечень МЖД, имеющих фасады, облицованные керамогранитом и алюкобондом, для производства работ по их ремонту с использованием современных облицовочных материалов.

Для апробации проекта по замене фасадов на безвозмездной основе за счет бюджетных средств в пилотном проекте выбраны 15 МЖД.

В рамках реализации Правил организации и проведения мероприятий по реконструкции, текущему или капитальному ремонту наружных стен, кровли МЖД, направленных на придание единого архитектурного облика городу Астане, администратор Программы совместно с акимами соответствующих районов города и УАГЗО на основании утвержденной Концепции единого архитектурного стиля города определяет перечень МЖД, требующих проведения реконструкции, текущего или капитального ремонта наружных стен, кровли, направленных на придание единого архитектурного облика городу или его части.

На основании утвержденного перечня МЖД, при наличии средств в местном бюджете, решения собственников квартир и нежилых помещений в соответствии с законодательством Республики Казахстан о проведении реконструкции, текущего или капитального ремонта наружных стен, кровли МЖД, администратор Программы обеспечивает проведение соответствующих работ подрядными организациями.

На сегодняшний день администратором Программы предварительно подготовлен список 183 домов, требующих текущего ремонта фасадов.

В настоящее время проектно-сметная документация по капитальному ремонту фасадов по 12 объектам разработана, по 7 объектам находится на стадии разработки, по 6 объектам начаты строительно-монтажные работы по ремонту фасадов.

При наличии средств в местном бюджете будут реализованы соответствующие процедуры по объявлению конкурса государственных закупок на строительно-монтажные работы по остальным объектам.

В настоящее время УАГЗО осуществляется разработка правил администрирования дизайн-кода столицы. Дизайн-код предусматривает четкое зонирование улично-дорожного пространства города на пешеходную зону и зону формирования архитектурно-художественного облика города с элементами благоустройства: покрытие, озеленение, некапитальные объекты и освещение.

Вместе с тем в планах предусмотрено проведение обновления фасадов старых зданий по улицам Кенесары и Бейбітшілік с применением современных архитектурных решений. Цель – придание городу более эстетичного и гармоничного облика, сохранение при этом его характера. В дальнейшем при строительстве объектов или реконструкции зданий в зоне реновации архитектурный облик зданий и материал отделки будут строго соответствовать утвержденному дизайн-коду.

Комплексная застройка районов реновации также осуществляется частными строительными компаниями.

В рамках Генерального плана определены первоочередные зоны реновации, общая площадь которых составляет 2 582 га, из них 334 га приходится на территорию района "Байқоңыр", улицу Асан қайғы.

На данном этапе в градостроительном освоении участвуют 16 частных компаний застройщиков, которым предоставлено 27 отводов на площади 35,2 га для проведения изыскательских работ и проектирования МЖД, коммерческих объектов.

Аналогичные работы по привлечению заинтересованных компаний застройщиков продолжаются по остальным районам города Астаны.

Глава 4. Механизм финансирования и критерии реализации Программы

Перечень объектов, подлежащих реновации, определяется МИО в рамках плана детальной планировки.

МИО определяет и финансирует уполномоченную организацию для реализации Программы.

В рамках Программы будут реализованы следующие направления:

- 1) определение территорий приоритетной застройки, этапов и очередности сноса аварийного (ветхого) жилья путем проведения технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений;
- 2) решение вопроса сноса аварийного жилья, улучшения жилищных условий жителей, проживающих в сложившейся части города путем их переселения;
- 3) привлечение частных застройщиков для освоения территории реновации;
- 4) модернизация жилых домов.

В этих целях 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.

Реализация Программы будет осуществляться по разрабатываемым МИО градостроительным проектам реновации территории города, в которых 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 УАГЗО.

В рамках проектов реновации будет осуществляться комплексная реконструкция и обновление жилых районов, в том числе снос объектов ветхого и аварийного жилья,

индивидуальных жилых домов, дачных строений, гаражных кооперативов, а также обновление инженерных сетей: газификация, водоснабжение, теплоснабжение, канализация.

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

Снос аварийного жилья в городе Астане предусматривает организацию проектирования и строительства жилья уполномоченной организацией на выделенных МИО 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 наличия прав собственности жителей в районах реновации;
- 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 уполномоченной организацией либо приобретение МИО жилья на рынке для обеспечения жильем собственников сносимых объектов в соответствии с законодательством Республики Казахстан о государственных закупках;
- 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 жильцов МИО 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 жильцов аварийных домов в новые квартиры с соблюдением следующих принципов:

собственникам жилища в МЖД, включенных в Программу, предоставляются в собственность новые квартиры взамен существующих по принципу "комната за комнату" в соответствии с техническими паспортами вне зависимости от количества проживающих, при этом количество жилых комнат в новом жилище должно быть не меньше чем при существующем количестве жилых комнат;

собственникам индивидуальных жилых домов или нежилых помещений возмещается их стоимость либо по соглашению сторон предоставляются равнозначные жилые или нежилые помещения.

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

МИО организует строительство жилища в соответствии с Программой на месте снесенных объектов реновации. При этом снос производится за счет средств местного бюджета и (или) иных источников, не запрещенных законодательством Республики Казахстан.

Финансирование проектов реновации жилых домов осуществляется 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), средств местного бюджета, доходов от продажи жилых и нежилых помещений в ходе реализации проекта.

МИО 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.

Выпущенные МИО ГЦБ будет приобретать единый оператор в соответствии с решениями Совета по управлению НФ РК с правом микширования с привлеченными рыночными средствами.

В рамках модернизации жилого фонда будет проводиться работа по капитальному ремонту общего имущества объекта кондоминиума и реконструкции, текущему или капитальному ремонту наружных стен, кровли МЖД, направленных на придание единого архитектурного облика.

Специализированной уполномоченной организацией 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: кровли, подъезда, подвала, фасада, ремонт (замена) лифтового оборудования (при наличии), установка автоматизированной системы регулирования теплотребления, общедомовых приборов учета тепловой энергии, общедомовых инженерных сетей и систем пожарной безопасности.

Специализированная уполномоченная организация в пределах компетенции будет использовать суммы средств, выплаченных жильцами за капитальный ремонт общего имущества объектов кондоминиума, на ремонт других объектов кондоминиума.

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

Для формирования перечня МЖД МИО совместно со специализированной уполномоченной организацией инициирует проведение собраний 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, возлагаемой 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 в рамках Порядка проведения капитального ремонта от семи до пятнадцати лет.

При согласии собственников квартир и нежилых помещений МИО включает соответствующий объект в перечень МЖД, требующих проведения капитального ремонта, обеспечивает организацию технического обследования и энергоаудита общего имущества объекта кондоминиума.

В свою очередь МИО в сфере жилищных отношений проводит конкурс по определению 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 Законом Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан".

Обеспечение придания столице единого архитектурного облика осуществляется в порядке, установленном Правилами организации и проведения мероприятий по реконструкции, текущему или капитальному ремонту наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика городу Астане, утвержденными постановлением акимата города Нур-Султан от 11 марта 2022 года № 182-748.

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

Для повышения инвестиционной привлекательности МИО 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 пятидесяти процентов 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".

Глава 5. Реализация проектов реновации с применением механизмов долевого участия в жилищном строительстве

Проекты реновации ветхого и аварийного жилья осуществляются с применением механизмов долевого участия в жилищном строительстве с использованием гарантии единого оператора в соответствии с Законом Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве".

Для осуществления деятельности по организации долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации способом получения гарантии единого оператора застройщик обязан соответствовать следующим требованиям:

1) иметь опыт реализованных объектов строительства МЖД в качестве заказчика, подрядчика (генерального подрядчика) в совокупности не менее двух лет, общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров при строительстве в городах республиканского значения, столице и не менее пяти тысяч квадратных метров при строительстве в иных административно-территориальных единицах;

2) иметь активы, величина которых должна быть не менее десяти процентов от совокупных активов, остающиеся после вычета краткосрочных и долгосрочных обязательств, за последние два финансовых года согласно его финансовой отчетности, подтвержденной аудиторским заключением;

3) величина коэффициента, исчисленного путем соотношения заемных средств и собственного капитала, не должна превышать семи в течение всего срока строительства МЖД до приемки его в эксплуатацию.

Для осуществления деятельности по организации долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации способом получения гарантии единого оператора

застройщик создает уполномоченную компанию или приобретает сто процентов голосующих акций (долей участия в уставном капитале) иного юридического лица для осуществления деятельности не более чем по одному проекту строительства МЖД.

Для организации долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации способом получения гарантии единого оператора уполномоченная компания обязана иметь:

1) подписанный застройщиком, уполномоченной компанией и всеми собственниками объекта реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации, договор о предоставлении гарантии в рамках реновации;

2) деньги, планируемые для расходования в соответствии со статьей 20 Закона Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве", в сумме, эквивалентной стоимости жилища, которое будет передано собственникам объекта реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации, но не менее тридцати процентов от заявленной проектной стоимости, а также на предоставление временного жилья собственникам объекта реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации, в размере, определенном порядке предоставления уполномоченной компанией временного жилья и (или) компенсационных выплат собственникам объекта реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации, с учетом продления срока строительства;

3) деньги на оплату комиссии за рассмотрение документов, гарантийного взноса по договору о предоставлении гарантии в рамках реновации.

Для организации долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации способом получения гарантии единого оператора объектом реновации должны являться МЖД и (или) индивидуальный жилой дом с земельным участком, включенные в Программу.

Объект реновации должен быть свободным от каких-либо обременений, прав и притязаний третьих лиц.

Заключенный договор о предоставлении гарантии в рамках реновации является основанием для привлечения денег дольщиков с учетом требований Закона Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве" и не требует получения застройщиком и уполномоченной компанией разрешения на привлечение денег дольщиков от МИО.

Договор о реновации заключается между единым оператором, застройщиком и уполномоченной компанией. Срок действия договора о реновации определяется в соответствии с Законом Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве" и до его истечения единый оператор не вправе заключать договор о реновации с иными застройщиками и уполномоченными компаниями.

Застройщик и уполномоченная компания, в целях заключения договора о реновации с последующим получением гарантии единого оператора, подают заявку по организации долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации.

Приложение
к Программе реновации жилища
в городе Астане до 2030 года

План мероприятий по реализации Программы реновации жилища в городе Астане до 2030 года

№ п/п	Наименование мероприятия	2025 год	2026 год	2027 год	2028 год	2029 год	2030 год	Всего	Ответственный государственный орган	Форма завершения
1.	Техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений (домов)	25	25	25	25	25	25	150	Администратор Программы	Техническое заключение
2.	Капитальный ремонт многоквартирных жилых домов (домов)	25	25	25	25	25	25	150	Специализированная уполномоченная организация	Акт ввода в эксплуатацию
3.	Замена лифтов в МЖД (единиц)	30	30	30	30	30	30	180	Специализированная уполномоченная организация	Акт приемки лифта в эксплуатацию
4.1	Переселение жильцов и аварийного жилья (домов (квартир))	33 (704)	22 (787)	25 (670)	29 (745)	90 (1121)	14 (843)	213 (4870)	Администратор Программы	Предоставление нового жилья

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»
Министерства юстиции Республики Казахстан