

Маңғыстау облысы бойынша тұрғын үй қорын жаңғырту бағдарламасын бекіту туралы

Маңғыстау облыстық мәслихатының 2026 жылғы 29 маусымдағы № 28/335 шешімі

"Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Қазақстан Республикасының Заңының 6-бабының 2-16-тармағына сәйкес, Маңғыстау облыстық мәслихаты ШЕШІМ ҚАБЫЛДАДЫ:

1. Осы шешімнің қосымшасына сәйкес Маңғыстау облысы бойынша тұрғын үй қорын жаңғырту бағдарламасы бекітілсін.

2. Осы шешім алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

Облыстық мәслихат төрағасы

Ж. Матаев

Маңғыстау облыстық
мәслихатының 2026 жылғы
29 маусымдағы № 28/335
шешіміне қосымша

Маңғыстау облысы бойынша тұрғын үй қорын жаңғырту бағдарламасы

1. Бағдарламаның паспорты.
2. Кіріспе.
3. Ағымдағы жағдайды талдау.
4. Бағдарламаның мақсаты, міндеттері, қағидалары мен іске асыру тетіктері, сондай-ақ оның нәтижелерінің көрсеткіштері.
5. Бағдарламаны іске асыру тетіктері мен өлшем шарттары.
6. Бірыңғай оператордың кепілдігін пайдалана отырып, реновация шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру.
7. Реновация бағдарламасы шеңберінде жергілікті бюджет қаражаты есебінен тұрғын үйді сатып алу, немесе салу.

1-бөлім. Бағдарламаның паспорты

Бағдарламаның атауы	Маңғыстау облысы бойынша тұрғын үй қорын жаңғырту бағдарламасы
Өзірлеуге негіз	2026 жылғы 9 қаңтардағы № 253-VIII Қазақстан Республикасың Құрылыс кодексі 2026 жылғы 9 қаңтардағы № 254-VIII "Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне сәулет, қала құрылысы және құрылыс мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" Қазақстан Республикасының Заңы "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңы

	"Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Қазақстан Республикасының Заңы
Бағдарламаның мақсаты	Маңғыстау облысының тұрғын үй қорын кезең-кезеңімен жаңарту арқылы жайлы, қауіпсіз және тұрақты орта қалыптастыру. Бағдарлама тұрғындардың өмір сүру ортасын жаңартуға, елді мекендердің сапасын және азаматтардың тұрмыс жағдайын жақсартуға, қолайлы тұрғын үй жағдайларын жасауға, апатты тұрғын үй қорының өсуіне жол бермеуге, тарихи-мәдени мұра объектілерін сақтау мен бейімдеуге, салынған аумақтардың функционалдық, санитарлық, энергетикалық және сәулеттік тиімділігін арттыруға, сондай-ақ дамыған әлеуметтік, инженерлік және көлік инфрақұрылымы бар тұрғын аумақтарды қалыптастыруға бағытталған кешенді іс-шараларды көздейді. Іске асыру ескі және сейсмикалық тұрғыдан тұрақсыз ғимараттар мен құрылыстарды реконструкциялау немесе бұзу арқылы жүзеге асырылады.
Бағдарламаның міндеттері	1-міндет. Апатты тұрғын үйлерді бұзу және азаматтардың тұрғын үй жағдайларын мәселелерін шешу; 2-міндет. Реновация аумақтарын игеру үшін жеке құрылыс салушыларды тарту; 3-міндет. Құрылыстың басым аумақтарын, апатты тұрғын үйлерді бұзу кезеңдерін және реновация бойынша іс-шараларды айқындау.
Бағдарламаны әзірлеуге жауапты мемлекеттік орган	Маңғыстау облысының әкімдігі

2-бөлім. Кіріспе

1. Маңғыстау облысының тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламасы (бұдан әрі – Бағдарлама) "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Қазақстан Республикасының Заңының 27-бабының 1-тармағының 57) тармақшасына сәйкес әзірленді.

Қалалық халық санының тұрақты өсуі, қарқынды урбанизация және Маңғыстау облысындағы тұрғын үй қорының едәуір бөлігінің тозуына байланысты салынған аумақтарды кешенді түрде жаңарту қажеттілігі туындап отыр. Кеңестік кезеңде салынған көпқабатты тұрғын үйлердің басым бөлігі қазіргі қауіпсіздік, энергия тиімділігі және жайлы өмір сүру талаптарына сәйкес келмейді, бұл реновация бағдарламасын енгізудің өзектілігін айқындайды.

Бағдарламаны іске асыру тозығы жеткен және апатты тұрғын үйлерді бұзуды, жаңа тұрғын үйлер салуды, инженерлік желілерді жаңғыртуды, сондай-ақ әлеуметтік және экологиялық талаптарды ескере отырып, жайлы орта қалыптастыруды қамтиды.

Бағдарлама заңдылық, әлеуметтік әділеттілік, меншік иелері мен тұрғындардың құқықтары мен заңды мүдделерін қорғау, рәсімдердің ашықтығы және қоныс аударудың еріктілігі қағидаттарын сақтай отырып жүзеге асырылады.

Реновация үдерістері жергілікті атқарушы органдардың, жеке инвесторлардың және халықтың қатысуымен мемлекет тарапынан реттеледі.

Осылайша, Маңғыстау облысында реновация бағдарламасын енгізу тұрғын үй саясатының стратегиялық маңызды бағыты болып табылады және құрылыс саласын жаңартуға, аумақтардың инвестициялық тартымдылығын арттыруға және халық үшін ұзақ мерзімді перспективада қолайлы өмір сүру жағдайларын жасауға бағытталған.

2. Осы Бағдарламада мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:

1) реновация – әлеуметтік, инженерлік және көлік инфрақұрылымымен қамтамасыз етілген, абаттандырылған сапалы жайлы орта қалыптастыру мақсатында құрылыс объектілерін, оның ішінде ескі және (немесе) апатты объектілерді жаңартуға бағытталған, сондай-ақ реконструкциялау (күрделі жөндеу), реставрациялау немесе жаңа құрылыс объектілерін салу арқылы елді мекеннің сәулеттік келбетіне сәйкестендіре отырып, ескі және (немесе) апатты құрылыс объектілерін бұзуды қамтитын кешенді шаралар;

2) апатты көппәтерлі тұрғын үй – негізгі көтергіш конструкциялары (іргетастар, бағандар, көтергіш қабырғалар, арқалықтар, жабындар) көтергіш қабілетін жоғалтқан және одан әрі пайдаланылуы онда тұратындардың (болатындардың) өміріне қауіп төндіретін, ғимараттар мен құрылыстардың сенімділігі мен орнықтылығын техникалық зерттеу және техникалық қадағалау жүргізуге аккредиттелген заңды тұлғаның қорытындысымен қалпына келтіруге жатпайтын деп танылған көппәтерлі тұрғын үй;

3) тұрғын үйдің физикалық тозуы – табиғи, климаттық және өзге де факторлардың әсерінен бастапқы техникалық-пайдалану қасиеттерінің (беріктігінің, орнықтылығының, сенімділігінің және басқаларының) жоғалуы;

4) ғимараттар мен құрылыстардың сенімділігі мен орнықтылығын техникалық зерттеу – ғимараттар мен құрылыстардың және олардың элементтерінің нақты жай-күйі, сенімділігі мен орнықтылығы, одан әрі пайдалану мүмкіндігі айқындалатын, уақыт өте келе болатын өзгерістерді ескере отырып конструкциялар сапасының нақты көрсеткіштеріне сандық баға берілетін, құрылыс объектісін күрделі жөндеу, жаңғырту немесе реконструкциялау жұмыстарының құрамы мен көлемін, сондай-ақ нысаналы мақсатын өзгертуді айқындауға арналған сараптамалық жұмыстар түрі;

5) инвестициялық жоба – қолданыстағы объектілер мен өндірістерді құруға, кеңейтуге және (немесе) жаңғыртуға (жаңартуға), оның ішінде мемлекеттік-жекешелік әріптестік жобасын іске асыру барысында құрылған немесе кеңейтілген өндірістерге, сондай-ақ экономикалық, әлеуметтік немесе өзге де тиімділікке қол жеткізу мақсатында ерекше маңызды объектілерге немесе жалпыұлттық маңызы бар жобаларға инвестиция салуға бағытталған іс-шаралар кешені;

6) құрылыс объектісін кейінгі кәдеге жарату (бұзу) – құрылыс объектісін пайдалануы (қолданылуы) тоқтатылғаннан кейін оны бөлшектеу және бұзу жөніндегі жұмыстар кешені, сонымен қатар қалпына келтірілетін элементтерді (конструкцияларды, материалдарды, жабдықтарды) қайта пайдалану және қалпына келтіруге жатпайтын элементтер мен қалдықтарды қайта өңдеу;

7) тұрғын үй қоры – Қазақстан Республикасының аумағында орналасқан барлық меншік нысандарындағы тұрғын үйлер жиынтығы;

8) қоныс аудару қоры – Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес Бағдарламаны іске асыру шеңберінде реновация объектілерінің меншік иелерін тұрақты және (немесе) уақытша тұру үшін орналастыруға арналған уәкілетті органға және (немесе) инвесторға (құрылыс салушыға) тиесілі тұрғын үй-жайлар жиынтығы;

9) жергілікті атқарушы орган (әкімдік) – қала, аудан (облыстық маңызы бар қала) әкімінің басшылығымен жұмыс істейтін, өз құзыреті шегінде тиісті аумақта жергілікті мемлекеттік басқару мен өзін-өзі басқаруды жүзеге асыратын алқалы атқарушы орган.

3. Бағдарлама Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен азаматтарды қоныс аударып отырып, Маңғыстау облысының қалалары мен аудандарындағы апатты (ескірген) тұрғын үйлерді бұзуды және "ескірген" кварталдарды кешенді реконструкциялауды көздейді.

4. Бағдарламаны іске асыру мерзімі – 2030 жылға дейін, оның нәтижесінде облыстағы апатты (тозығы жеткен) тұрғын үй қорының санын қысқарту жоспарлануда.

5. Реновацияға жататын объектілердің тізбесін, мерзімдерін және кезектілігін жергілікті атқарушы орган (бұдан әрі – ЖАО) арқылы айқындалады.

6. Бағдарлама жобаларын іске асыру және қаржыландыру үшін ЖАО әкімші мен уәкілетті ұйымды айқындайды.

3-бөлім. Ағымдағы жағдайды талдау

Маңғыстау облысының аумағында барлығы 1 938 көппәтерлі тұрғын үй (бұдан әрі – КПТУ) бар, оның ішінде 61-і апатты деп танылған, ал 73-і тозығы жеткен.

№	Өңір атауы	КПТУ саны	Апатты	Тозығы жеткен
1	Ақтау қаласы	1 291	0	0
2	Жаңаөзен қаласы	268	25	0
3	Мұнайлы ауданы	91	1	0
4	Манғыстау ауданы	45	3	0
5	Қарақия ауданы	120	15	0
6	Бейнеу ауданы	90	17	73
7	Түпқараған ауданы	33	0	0
	Маңғыстау облысы	1 938	61	73

2023-2029 жылдарға арналған тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамыту тұжырымдамасында (Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі

№ 736 қаулысымен бекітілген) ЖАО-ның тұрғын үй қорының "ескірген кварталдарын" жаңарту бағдарламаларын қабылдау жөніндегі өкілеттіктері бекітілген. Сондай-ақ инвестициялық ахуалды, жергілікті бюджеттердің және өңірлердің мүмкіндіктерін ескере отырып, оларды іске асыру тетіктері мен өлшемшарттары, сондай-ақ көппәтерлі тұрғын үйлердегі тұрғын үй меншік иелеріне өтемақы төлеудің тәртібі мен шарттары айқындалған.

Маңғыстау облысы әкімдігі тарапынан 2025 жылы апатты және тозығы жеткен тұрғын үй иелерін 2029 жылға дейін жаңа тұрғын үймен қамтамасыз ету жөніндегі жол картасы қайта бекітілді.

4-бөлім. Бағдарламаның мақсаты, міндеттері, қағидалары мен іске асыру тетіктері, сондай-ақ оның нәтижелерінің көрсеткіштері

7. Бағдарламаның мақсаты – реновация объектілерінің моральдық және физикалық тозуын төмендету, апатты (ескірген) тұрғын үй қорын жою, бұл өз кезегінде азаматтардың тұрғын үймен қамтамасыз етілу көрсеткіштерін жақсартуға және экономикалық, әлеуметтік және өзге де қоғамдық мүдделерді ескере отырып аумақтың тұрақты дамуына, өмір сүруге қолайлы орта қалыптастыруға және аумақты абаттандыруға, сондай-ақ Маңғыстау облысының қалалары мен аудандарының жаңа заманауи келбетін қалыптастыруға ықпал етеді.

8. Бағдарламаның міндеттері

1) Маңғыстау облысының қалалары мен аудандары аумағында апатты (тозығы жеткен) тұрғын үй қорын тозу дәрежесін ескере отырып реновациялау арқылы азаматтардың тұрғын үй жағдайларын жақсарту;

2) энергия тиімді көппәтерлі тұрғын үйлер салу және оларды пайдалану шығындарын төмендету;

3) реновация аумақтарын игеру үшін жеке құрылыс салушыларды тарту, құрылысқа бюджеттен тыс қаражат тарту тетіктерін дамыту;

4) бастапқы алаңдарды қалыптастыру арқылы инвесторларды тарту үшін қолайлы жағдайлар жасау;

5) реновацияға жататын аумақтарда жер учаскелерін кешенді игеру жұмыстарын үйлестіру;

6) тұрғын үй құрылысы және аумақтық даму саласында қолайлы инвестициялық ахуал қалыптастыру.

9. Бағдарламаны іске асыру нәтижелерінің көрсеткіштері:

1) апатты (тозығы жеткен) тұрғын үй қорын бұзу;

2) бұзылған апатты (тозығы жеткен) үйлердің орнына жаңа көппәтерлі тұрғын үйлер салу;

3) қалалардың сәулеттік келбетін жақсарту;

4) инженерлік желілер мен коммуникацияларды жаңғырту және дамыту;

5) реновация объектілері аумақтарын абаттандыру және көгалдандыру есебінен аудандардың экологиялық деңгейін арттыру;

6) жұмыс орындарының санын арттыру және салық түсімдерінің көлемін ұлғайту.

Бағдарламаны іске асыру ЖАО әзірлейтін қалалар мен аудан орталықтарының аумақтарын реновациялау жобалары негізінде жүзеге асырылады. Аталған жобаларда реновация аудандарының шекаралары нақтыланады, сондай-ақ әрбір реновация ауданы бойынша Бас жоспарға және егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларына сәйкес тұрғын, әлеуметтік-мәдени және коммерциялық объектілерді орналастыру бойынша жобалық ұсыныстар әзірленеді. Көрсетілген жобалар сәулет және қала құрылысы мәселелері бойынша ЖАО-ның интернет-ресурсында орналастырылады.

Бағдарламаға сәйкес реновация деп тарихи қалыптасқан және тартымдылығын жоғалтқан қалалар мен аудан орталықтарының бөліктерін кешенді игеру, сондай-ақ ЖАО бекіткен егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларына сәйкес апатты тұрғын үйлерді нүктелік бұзу түсініледі.

Қалалық және аудандық аумақтарды реновациялау – тұрғын аудандарды кешенді қайта құру және жаңарту бағдарламасы болып табылады, оған ғимараттарды бұзу және инженерлік желілерді жаңғырту кіреді.

Бұзу мыналарды қамтиды:

тозығы жеткен және апатты тұрғын үйлерді;

жеке тұрғын үйлерді;

бау-бақша (саяжай) учаскелерін;

гараж кооперативтерін.

Инженерлік желілерді жаңғырту мыналарды қамтиды:

газдандыруды;

сумен жабдықтауды;

жылумен жабдықтауды;

электрмен жабдықтауды;

кәріз жүйесін.

5-бөлім. Бағдарламаны іске асыру тетіктері мен өлшемшарттары

10. Бағдарламаны іске асырудың әкімшісі болып қалалар мен аудандардың тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық, жолаушылар көлігі және автомобиль жолдары бөлімдері мемлекеттік мекемесі табылады (бұдан әрі – Әкімші).

ЖАО уәкілетті ұйымды (бұдан әрі – Уәкілетті ұйым) айқындайды.

ЖАО тұрғын үйлерді реновациялау саласына маманданған Уәкілетті ұйымды жергілікті бюджет қаражаты есебінен ұстауды қамтамасыз етеді.

11. Бағдарлама жобаларын қаржыландыру жергілікті бюджет қаражаты, жеке инвестицияларды тарту, оның ішінде мемлекеттік-жекешелік әріптестік тетіктері арқылы, қаржы институттарының қарыздары, квазимемлекеттік сектор субъектілерінің

қаражаты, оның ішінде мемлекеттік бағалы қағаздар, сондай-ақ жобаны іске асыру барысында тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды сатудан түсетін кірістер есебінен жүзеге асырылады.

12. Реновацияға жататын объектілердің тізбесін Әкімші тұрғын үй қорының құрылыс конструкцияларының тозу дәрежесін, олардың пайдалану талаптарына сәйкестігін, сондай-ақ сараптамалық ұйымның қорытындысы негізінде тұрғын үй-жай меншік иелерінің пікірін ескере отырып айқындайды. Бағдарлама жобаларын іске асыруды үйлестіруді Әкімші жүзеге асырады.

13. Бағдарламаға енгізу үшін апатты (тозығы жеткен) жағдайда тұрған жеке тұрғын үйлердің меншік иелері Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы заңнамасында белгіленген тәртіпті сақтай отырып, Әкімшіге жүгінеді.

14. Тұрғын үйлердің тозу дәрежесін көрсете отырып техникалық тексеру жүргізу және тұрғын үйді апатты деп тану негіздерін айқындау үшін мамандандырылған ұйымдар тартылады.

15. Жобаны қаржыландыру туралы шешім қабылданғанға дейін көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жалпы жиналыста реновацияның инвестициялық жобасын іске асыру бойынша жұмыстарды жүргізу туралы шешім қабылдайды.

16. Жиналыс Әкімшінің, жеке инвестордың немесе Уәкілетті ұйымның бастамасымен шақырылады.

Жиналыс пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының кемінде үштен екісі қатысқан жағдайда заңды болып табылады. Шешім қатысқан меншік иелерінің кемінде үштен екісі дауыс берген жағдайда қабылданды деп есептеледі.

Егер бұрын жарияланған жиналыс кворумның болмауына байланысты өтпесе, жазбаша сауалнама жүргізіледі. Жазбаша сауалнаманы өткізу туралы және оның мерзімдері туралы шешімді пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері қабылдайды.

Меншік иелері жазбаша сауалнама арқылы жиналысты ұйымдастыру үшін бастамашыл топты айқындауға құқылы.

Пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің 100% келісімі болмаған жағдайда Бағдарламаға қатысу және әлеуетті инвестормен өзара іс-қимыл бойынша инвестициялық жобаны іске асыру тоқтатылады.

Объектіні (ғимаратты, үй-жайды, тұрғын үйді) Бағдарламаға енгізу туралы шешім қабылданғанға дейін Әкімші Уәкілетті ұйыммен бірлесіп әрбір объект бойынша экономикалық орындылықты, нақты учаскенің ерекшеліктері мен тәуекелдерін ескере отырып ақпаратты жинақтайды және талдайды.

17. ЖАО-ның құрылымдық бөлімшелері, орталық мемлекеттік органдардың аумақтық бөлімшелері және "Азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік корпорациясы " коммерциялық емес акционерлік қоғамының Маңғыстау облысы бойынша филиалы (бұдан әрі – Мемлекеттік корпорация) Бағдарлама жобаларын іске асыру бойынша қажетті шараларды қабылдайды және Әкімшінің немесе Уәкілетті ұйымның сұратулары бойынша Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген мерзімдерде қажетті ақпаратты ұсынады, оның ішінде:

1) қалалар мен аудандардың сәулет және қала құрылысы, жер қатынастары бөлімдері – инвестормен әзірленген және келісілген жоспарланып отырған тұрғын үйдің эскиздік жобасы;

2) қалалар мен аудандардың жер қатынастары бөлімдері – абаттандыру үшін қажетті іргелес жер учаскелерін көрсете отырып жер кадастрынан үзінді;

3) жер ресурстарын басқару жөніндегі уәкілетті органның аумақтық бөлімшесі – абаттандыру үшін қажетті іргелес жер учаскелерін көрсете отырып жер кадастрынан үзінді;

4) тиісті ұйымның өтініші бойынша – Қазақстан Республикасының Жер кодексіне сәйкес Бағдарлама шеңберінде кондоминиум объектілеріне арналған жер учаскелерін бөлу;

5) Мемлекеттік корпорация – көппәтерлі тұрғын үйдің техникалық сипаттамалары туралы ақпарат (үйдің, пәтерлердің және жер учаскесінің жалпы ауданы, меншік иелерінің саны, ауыртпалықтар туралы мәліметтер);

6) табиғи монополия субъектілері – коммуникацияларға қосылуға арналған техникалық шарттар және қолданыстағы инфрақұрылым, қуаттарды ұлғайту мүмкіндіктері мен су, газ, жылу, электрмен жабдықтау және су бұру жүйелеріне қосылу нүктелері туралы ақпарат;

7) барлық жауапты бөлімшелер мен әкім аппараттары – қолданыстағы заңнама шеңберінде рұқсат беру құжаттарын рәсімдеу кезінде басым тәртіппен жәрдем көрсету.

18. Қажетті ақпарат жиналғаннан кейін Әкімші және/немесе Уәкілетті ұйым реновация объектілері бойынша ақпараттық құжатты (досье) дайындайды.

Досье қала немесе аудан әкімдігінің ресми интернет-ресурсында ашық қолжетімділікте орналастырылады.

Әлеуетті инвесторларды тарту мақсатында орналастырылған ақпарат бұқаралық ақпарат құралдарында тұрақты түрде жарияланып отырады.

19. Инвестор объект бойынша қажетті ақпаратты қосымша жазбаша түрде сұратуға құқылы.

20. Жеке инвестицияларды тарту Әкімші, Уәкілетті ұйым және өзге де атқарушы органдар үшін басым міндет болып табылады.

21. Қызығушылық білдірілген жағдайда инвестор Әкімшіге немесе Уәкілетті ұйымға ынтымақтастық туралы меморандум (келісім) жасасуға өтінім береді.

22. Ынтымақтастық туралы меморандум (келісім) реновация объектісі бойынша барлық қажетті іс-шаралар көрсетілген, барлық жауапты атқарушы органдармен келісілген егжей-тегжейлі іс-қимыл жоспарын қамтиды.

23. Ынтымақтастық туралы меморандум (келісім) жасалғаннан кейін 15 (он бес) күнтізбелік күн ішінде Әкімші Уәкілетті ұйыммен және инвестор өкілдерімен бірлесіп апатты (тозығы жеткен) тұрғын үйдегі пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы жиналысын ұйымдастырады, онда инвестор ұсынған шарттармен таныстыру жүргізіледі. Бұл ретте жиналыс пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының кемінде үштен екісі қатысқан жағдайда шешім қабылдауға құқылы.

24. Ынтымақтастық туралы меморандумда (келісімде) көзделген барлық міндеттемелер орындалғаннан кейін және пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің Бағдарламаға қатысуына 100% келісімі алынған соң Уәкілетті ұйым инвестормен жобаны іске асыру бойынша бірлескен қызмет туралы шарт (бұдан әрі – Шарт) жасасады.

25. Бағдарламаны іске асыру бойынша тараптардың міндеттері

Уәкілетті ұйым:

1) реновация объектілері туралы ақпарат ұсынады;
2) реновация объектілерінің меншік иелерімен өткізілетін түсіндіру жиналыстарына қатысады;

3) инвестордың ЖАО-мен өзара іс-қимылы барысында сүйемелдеуді жүзеге асырады;

4) техникалық шарттарды алуға және жобалық-сметалық құжаттаманы әзірлеуге жәрдемдеседі;

5) инженерлік коммуникацияларды жүргізу, инфрақұрылымға қосылу және жобаны іске асыру үшін қажетті қуаттарды арттыру бойынша техникалық шарттарды алуға ықпал етеді;

6) қажет болған жағдайда жобаны қаржыландыру арқылы, сондай-ақ қоныс аудару үшін тұрғын үй қоры ретінде активтер ұсыну арқылы жобаға қатысады.

Инвестор:

1) тұрғын үйлерді салу және жұмыстарды ұйымдастыру мен орындау кестесін, сондай-ақ тұрғындарды апатты (тозығы жеткен) үйлерден салынып жатқан үйлерге көшіру кестесін ұсынады;

2) Әкімшімен және Уәкілетті ұйыммен бірлесіп апатты (тозығы жеткен) үйлердің тұрғындарымен жұмыс жүргізеді, оның ішінде: ақпараттандыру, жиналыстар өткізу, көшіруді ұйымдастыру, қабаттылықты және нақты пәтерлерді айқындау, қоныстану мерзімдерін келісу;

3) реновацияға жататын апатты (тозығы жеткен) үйлерді бұзуды жүзеге асырады;

4) жоспарланып отырған тұрғын үйдің эскиздік жобасын әзірлейді және келіседі;

5) құрылыс кезеңінде өз қаражаты есебінен уақытша тұрғын үй ұсынады немесе құрылыс аяқталғанға дейін уақытша тұрғын үйді жалдау үшін ай сайын ақшалай өтемақы төлейді;

6) Шартта көзделген Бағдарламаны іске асыру кестесіне сәйкес тұрғын үйлер мен іргелес аумақтарды салып, оларды пайдалануға береді;

7) тұрғын үйлер пайдалануға берілгеннен кейін ұсынылған құжаттар негізінде әрбір меншік иесімен нотариалды куәландырылған айырбастау шартын жасасуды және меншік құқығын ресімдеуді қамтамасыз етеді;

8) пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайларды ауданы тең, бірақ кемінде бір бөлмелі пәтерлерге айырбастауды жүзеге асырады және қоныс аударуды қамтамасыз етеді;

9) жаңадан салынатын тұрғын үйлерге кірме автомобиль жолдары бойынша жобалық-сметалық құжаттаманы әзірлейді және құрылыс сызбасына сәйкес құрылыс жүргізеді;

10) жаңадан салынатын тұрғын үйлердің инженерлік инфрақұрылымы бойынша жобалық-сметалық құжаттаманы әзірлейді және оны құрылыс кезеңдеріне сәйкес іске асырады;

11) реновация аумағы шекарасында орналасқан үйлердің жер учаскелерін мәжбүрлеп алып қоймай, аумақтың егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларын әзірлейді.

26. Жасалған Шарт негізінде Уәкілетті ұйым инвестормен бірлесіп әрбір пәтер мен тұрғын емес үй-жайдың меншік иесімен үшжақты келісім жасасады, онда жаңа тұрғын үй-жай беру және құрылыс кезеңінде уақытша тұрғын үймен қамтамасыз ету жөніндегі инвестордың міндеттемелері мен кепілдіктері бекітіледі.

27. Апатты тұрғын үйлерді бұзу және азаматтарды қоныс аудару тетігін іске асыру шеңберінде ЖАО мынадай іс-шараларды жүзеге асырады:

1) қажет болған жағдайда реновация аудандарында тұрғын үй кешендерін жобалау және салу үшін жер учаскелерін бөледі;

2) Уәкілетті ұйым пайдалануға енгізетін тұрғын үйлерге инженерлік желілердің тартылуын қамтамасыз етеді, сондай-ақ аумақты абаттандыру жұмыстарын орындайды ;

3) уәкілетті ұйыммен бірлесіп бұзылған апатты тұрғын үйлердің алаңдарында тұрғын үйлер салуды жүзеге асыруға құқылы.

Бұл ретте апатты тұрғын үйлерді бұзуды ЖАО жүзеге асырады.

28. Әкімші пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерімен ақпараттандыру, жиналыстар өткізу, қоныс аударуды ұйымдастыру және қоныстану мерзімдерін келісу жұмыстарын жүргізеді.

29. Бағдарлама жобаларын іске асыру шеңберінде ЖАО Бағдарламаның қаржылық тұрақтылығын қамтамасыз ету және ескірген тұрғын үй қорын реновациялау

мақсатында шағын габаритті тұрғын үй мен жайлылықтың I–IV сыныптағы тұрғын үйлерін, оның ішінде коммерциялық үй-жайлар мен паркингтерді салуды және оларды кейіннен нарықта іске асыруды жүзеге асыруға құқылы.

30. Бағдарлама жобаларын тиімді іске асыру және ескірген тұрғын үй қорын реновациялау мақсатында ЖАО тиісті жер учаскесінде құрылыс жүргізу мүмкін болмаған жағдайда, бұзылған үйлердің жер учаскелерін жаңа көппәтерлі тұрғын үйлердегі тұрғын үй-жайларға айырбастауды ұйымдастыруға құқылы.

31. Тұрғын үйдің жалпы алаңының құрылыс құны жобалық-сметалық құжаттаманың кешенді ведомстводан тыс сараптамасының оң қорытындысы негізінде айқындалады. Тұрғын үйдің жалпы алаңының 1 (бір) шаршы метрін сату бағасы салынып жатқан тұрғын үйдің жайлылық деңгейін және оны іске асыру сәтіндегі жылжымайтын мүлік нарығының қалыптасқан конъюнктурасын ескере отырып айқындалады, бірақ құрылыс құнынан төмен болмауы тиіс.

32. Ішкі және халықаралық қаржы нарықтарының қаражатын тарту кезінде "Бәйтерек" ұлттық басқарушы холдингі" акционерлік қоғамының еншілес ұйымы (бұдан әрі – "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ) Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес Әкімшімен бірлесіп Бағдарлама жобаларын іске асыруға қатысуға құқылы.

33. Әкімдік шығарған мемлекеттік бағалы қағаздарды тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторы – "Қазақстан тұрғын үй компаниясы" акционерлік қоғамы (бұдан әрі – бірыңғай оператор) Қазақстан Республикасы Ұлттық қорын басқару жөніндегі кеңестің шешімдеріне сәйкес, тартылған нарықтық қаражатпен араластыру құқығымен сатып алады.

34. Бағдарламаға енгізілген реновация объектілері тұрғын үй-жай меншік иелеріне Қазақстан Республикасының заңнамасының талаптарын сақтай отырып беріледі.

35. Тұрғын емес үй-жай меншік иесінің келісімі болған жағдайда, берілетін мүлік салынып жатқан объектілердегі ауданы бойынша тең келетін тұрғын емес үй-жайлармен ауыстырылуы мүмкін.

36. Тұрғын және тұрғын емес үй-жайлар мынадай талаптарға сәйкес болуы тиіс:

1) Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген құрылыс нормаларына, сондай-ақ нормативтік құқықтық актілерде бекітілген талаптарға сәйкес келуі және жақсартылған әрлеуге ие болуы;

2) көппәтерлі тұрғын үйлерде, сондай-ақ пәтерлердің ішінде мүгедектігі бар адамдардың, мүгедек балаларды тәрбиелеп отырған немесе тәрбиелейтін отбасылардың, қарт азаматтардың, сондай-ақ денсаулық сақтау саласындағы орталық атқарушы орган бекіткен тізбеге енгізілген созылмалы аурулардың ауыр түрлерімен ауыратын азаматтар топтарының қажеттіліктерін ескере отырып, жайлы орта қалыптастыру.

37. Апатты (тозығы жеткен) көппәтерлі тұрғын үйлердің тұрғындарына тұрғын үй жағдайларын жақсарту мақсатында бұрынғы апатты (тозығы жеткен) пәтерлерімен

салыстырғанда бөлме саны көп жаңа пәтерлерге, құн айырмасын өтеу (қосымша төлем) шартымен қоныс аударуға құқылы.

38. Жаңа көппәтерлі тұрғын үйлерді салу үшін апатты (тозығы жеткен) көппәтерлі тұрғын үйді бұзу аумағы жер учаскесінің егжей-тегжейлі жоспарлау жобасына, қала құрылысы жобалау нормаларына және Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласындағы заңнамасында белгіленген өзге де талаптарға сәйкес коммуналдық, көлік және әлеуметтік инфрақұрылым объектілерімен қамтамасыз етілуі тиіс.

39. Бағдарламаны іске асыру барысында азаматтардың тұруы үшін жайлы орта қалыптастырылады, оның ішінде аумақты абаттандыруға қосымша талаптарды белгілеу, көше-жол желісін, автотұрақ орындарын, қасбеттер аймағындағы тротуарларды қалыптастыру, аулалық және кварталдық жасыл аймақтарды ұйымдастыру, сондай-ақ Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы заңнамасының нормаларына сәйкестікті қамтамасыз ету қарастырылады.

40. Бағдарламаға енгізілген тұрғын үй-жайлардың меншік иелеріне құрылыс кезеңінде инвестор қаражаты есебінен уақытша тұрғын үй беріледі немесе Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес құрылыс аяқталғанға дейін уақытша тұрғын үйді жалдау үшін ай сайын ақшалай өтемақы төленеді.

41. Бағдарламаның мақсаттарына қол жеткізу үшін Уәкілетті ұйым осы Бағдарламаның талаптарын сақтай отырып, өзіне тиесілі пәтерлерді реновация объектілеріне енгізілген пәтерлерге айырбастай алады.

42. Уәкілетті ұйым реновация объектісіндегі тұрғын үй иелеріне ауданы бойынша тең, таза әрлеуі бар пәтерлер ұсынады. Егер Уәкілетті ұйымның балансында ауданы тең және таза әрлеуі бар пәтерлер болмаса, ол меншік иесіне ауданы үлкен пәтерді, алаң айырмасын өтеу (қосымша төлем) шартымен ұсына алады. Айырбастау Уәкілетті ұйымның балансында тұрған пәтердің баланстық құны бойынша жүзеге асырылады.

43. Пәтерлерді бөлу реновация объектісі туралы деректер және Уәкілетті ұйым ұсынған оның балансындағы пәтерлер тізімі негізінде жүзеге асырылады.

6-бөлім. Реновация шеңберінде Бірыңғай оператордың кепілдігін пайдалана отырып, тұрғын үйдің үлестік құрылысын ұйымдастыру

44. ЖАО бекіткен реновация аудандарындағы құрылыс жұмыстары, оның ішінде апатты үйлерді бұзу алаңдарында, реновация шеңберінде Бірыңғай оператордың кепілдігін алған құрылыс салушылармен жүзеге асырылады.

45. Инвестициялық тартымдылықты арттыру мақсатында ЖАО реновация аудандарын магистральдық инженерлік желілермен (жылумен жабдықтау, электрмен, сумен жабдықтау, тұрмыстық және нөсерлік кәріз), автомобиль жолдарымен және кірме жолдармен қамтамасыз етеді.

46. Реновация шеңберінде Бірыңғай оператордың кепілдігін пайдалана отырып тұрғын үйдің үлестік құрылысына қатысуды ұйымдастыру үшін құрылыс салушы тұрғын үйдің үлестік құрылысы туралы заңнамада көзделген талаптарды сақтауға міндетті.

47. Реновация шеңберінде Бірыңғай оператордың кепілдігін пайдалана отырып тұрғын үйдің үлестік құрылысына қатысуды ұйымдастыру үшін құрылыс салушы уәкілетті компания құрады немесе бір көппәтерлі тұрғын үй жобасын іске асыру үшін басқа заңды тұлғаның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталындағы үлестерінің) 100%-ын сатып алады. Көппәтерлі тұрғын үй жобасы бір жер учаскесінде бірнеше құрылыс объектісін қамтуы мүмкін. Егер жобаға сәйкес көзделсе, құрылыс бірнеше жер учаскесінде де жүзеге асырылуы мүмкін.

48. Құрылыс салушы бұрын көппәтерлі тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үйлер кешенін салу, пайдалануға беру және қабылдау бойынша міндеттемелерді орындаған, өзі жалғыз құрылтайшысы (қатысушысы) болып табылатын уәкілетті компанияны немесе өзге заңды тұлғаны тартуға құқылы.

Реновация шеңберінде Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілі арқылы тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін уәкілетті компанияда мыналар болуы тиіс:

1) құрылыс салушы, уәкілетті компания және реновация объектісінің және (немесе) оның құрамына кіретін жылжымайтын мүлік объектілерінің барлық меншік иелері қол қойған реновация шеңберінде кепілдік беру туралы шарт;

2) құжаттарды қарау үшін комиссияны төлеуге және реновация шеңберінде кепілдік беру туралы шарт бойынша кепілдік жарнаны төлеуге арналған қаражат.

49. Реновация шеңберінде Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілі арқылы тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін реновация объектісі ретінде реновация бағдарламасына енгізілген жер учаскесі бар көппәтерлі тұрғын үй және (немесе) жеке тұрғын үй айқындалуға тиіс.

50. Реновация объектісі қандай да бір ауыртпалықтардан, үшінші тұлғалардың құқықтары мен талаптарынан бос болуы тиіс.

Реновация шеңберінде кепілдік беру туралы шарт құрылысқа үлестік қатысу туралы заңнама талаптарын ескере отырып, үлестік құрылысқа қатысушылардың қаражатын тарту үшін негіз болып табылады және құрылыс салушы мен уәкілетті компаниядан ЖАО қаражат тартуға рұқсат алуын талап етпейді.

Кепілдіктің қолданылу мерзімі ішінде бірыңғай оператор басқа құрылыс салушылармен және уәкілетті компаниялармен реновация шарттарын жасасуға құқылы емес.

Құрылыс салушы мен уәкілетті компания кейіннен бірыңғай оператордың кепілдігін алу және реновация шартын жасасу мақсатында реновация шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыруға өтінім береді.

Құрылысқа үлестік қатысу шарты және реновация шеңберіндегі тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарты электрондық нысанда жасалады және электрондық цифрлық қолтаңба арқылы куәландырылады.

Реновация шеңберіндегі тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарты мынадай талаптарды сақтай отырып жасалады:

1) Бөлмелер саны бойынша тең құнды өтеу — берілетін тұрғын үй үлесінің ауданы реновация объектісінің меншік иесі беретін тұрғын үй-жайдың ауданынан кем болмауға тиіс;

2) Тең мөлшердегі ақшалай өтемақы.

Өзге шарттар Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес тараптардың келісімі бойынша белгіленеді.

51. Реновация шеңберіндегі тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарты бойынша берілетін үлес құрылыс, санитариялық-эпидемиологиялық, экологиялық, өртке қарсы, техникалық және өзге де міндетті нормаларға сәйкес келуге тиіс.

52. Көрсетілген шарт бойынша уәкілетті компания реновация объектісінің және (немесе) оның құрамына кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үйді жалға алу шығындарын, сондай-ақ уақытша тұрғын үй беру және (немесе) өтемақы төлеу тәртібіне сәйкес өзге де шығындарды өтеуге міндетті.

53. Реновация объектісінің немесе оның құрамына кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иесі үлесті қабылдауға және осындай шартқа қол қою қажеттігі туралы хабарламаны алған күннен бастап отыз күнтізбелік күн ішінде уәкілетті компанияда үлесті беру туралы шартқа қол қоюға міндетті.

54. Кепілдік жағдайы туындаған жағдайда Бірыңғай оператордың кепілдік беру туралы шарт және реновация шеңберінде кепілдік беру туралы шарт бойынша міндеттемелерді орындауы Қазақстан Республикасының 2016 жылғы 7 сәуірдегі № 486-V ҚРЗ "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Заңында көзделген тәртіппен жүзеге асырылады.

7-бөлім. Жергілікті бюджет қаражаты есебінен тұрғын үйді сатып алу немесе салу реновация бағдарламасы шеңберінде

55. Қалалық және аудандық құрылыс бөлімдерінің мемлекеттік мекемелері (бұдан әрі — Бөлім) реновацияға жатқызылған авариялық тұрғын үйлердегі пәтер иелерін тұрғын үймен қамтамасыз ету мақсатында пәтерлер сатып алуды немесе үйлер салуды жүзеге асырады.

56. Бағдарлама жобаларын іске асыру шеңберінде, егер реновация объектілерін бұзудан кейін босатылған жер учаскелері көппәтерлі тұрғын үй салу талаптарына сәйкес келмеген жағдайда, Әкімші өз құзыреті шегінде:

1) Қазақстан Республикасының жер заңнамасында белгіленген тәртіппен жер учаскесін іске асыруды бастамашылық етуге;

2) инвестициялық келісім шарттары негізінде құрылыс салушыны тарта отырып, жер учаскесін игеру жөніндегі инвестициялық жобаның тапсырыс берушісі (ұйымдастырушысы) болуға;

3) инвестициялық келісімде құрылыс салушының салынып жатқан өзге объектілерден белгілі бір мөлшердегі пәтерлерді коммуналдық меншікке беру міндеттемесін көздеуге құқылы;

4) Әкімші авариялық тұрғын үйді бұзып, жер учаскесін коммуналдық меншікке береді.

Осы тармақты іске асыру шеңберінде коммуналдық меншікке алынған тұрғын жайлар:

- реновация объектілерінің меншік иелерін қамтамасыз етуге бағытталады.

57. Бағдарлама жергілікті бюджет қаражаты есебінен іске асырылған жағдайда, пәтерлер жалғыз тұрғын үйі авариялық деп танылған азаматтарға беріледі.

Сонымен қатар, Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен авариялық деп танылған жалғыз тұрғын үйде тұратын азаматқа (отбасына) тұрғын үй беру нормасын есептеу кезінде оның меншігіндегі тұрғын үйдің алаңы есепке алынбайды.

Егер меншік иесінің тұрғын үйі оның жалғыз тұрғын үйі болып табылмаса, оған алып қойылатын мүліктің нарықтық құны өтеледі.

Әкімшінің балансында бөлме саны сәйкес келетін пәтерлер болмаған жағдайда, Әкімші бөлмелер саны көп пәтер ұсынуға құқылы.

58. Әкімші пәтер меншік иелерімен келесі іс-шараларды жүргізеді: ақпараттандыру, жиналыстар өткізу, көшіруді ұйымдастыру, қабаттылықты айқындау және пәтерлерді бөлу, қоныстану мерзімдерін келісу.

Пәтерлерді бөлу Әкімші балансына енгізілген пәтерлер тізбесі негізінде жүзеге асырылады.

59. Реновация бағдарламасына енгізілген авариялық тұрғын үйлердегі пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне пәтерлерді беру тәртібі тұрғын үйдің техникалық жай-күйі туралы техникалық қорытындыны ұсыну мерзімдеріне сәйкес ЖАО жанынан құрылған комиссия арқылы жүзеге асырылады.