



Об утверждении Программы реновации жилищного фонда Буландынского района на 2025-2030 годы

Постановление акимата Буландынского района Акмолинской области от 21 апреля 2025 года № А-04/134.

В соответствии со статьей 31 Закона Республики Казахстан "О местном государственном управлении и самоуправлении", Постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года №736 "Об утверждении Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023-2029 годы", акимат Буландынского района ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить программу реновации жилищного фонда Буландынского района согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на курирующего заместителя акима Буландынского района.

3. Настоящее постановление вступает в силу и вводится в действие со дня подписания.

А.Смаилов

Утверждено
постановлением акимата
Буландынского района
от 2025 года №

ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В БУЛАНДИНСКОГО РАЙОНА НА 2025-2030 ГОДЫ

Содержание

1. Общее положение
2. Актуальность принятия Программы
3. Цели, задачи и показатели результатов реализации Программы
4. Основные направления Программы
5. Механизм и этапы реализации Программы
6. Порядок и условия возмещения собственникам жилья в объектах, подлежащих реновации
7. Гарантии жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц
8. Необходимые ресурсы

1. Общее положение

1. Программа реновации жилищного фонда в Буландынском районе (далее - Программа) разработана на основании Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы", утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736.

Сноска. Пункт 1 - в редакции постановления акимата Буландынского района Акмолинской области от 29.07.2025 № А-07/204 (вступает в силу и вводится в действие со дня подписания).

2. Программа направлена на обновление среды жизнедеятельности и благоприятные условия проживания граждан, общественного пространства, развитие жилых территорий и их благоустройства.

3. В Программе используются следующие основные термины и определения:

1) реновация здания (жилого дома) – процесс замены подлежащего сохранению либо нерационального для восстановления здания (жилого дома) путем сноса, с целью устранения его морального и физического износа. Реновация здания проводится после определения несоответствия эксплуатационных качеств (проведение технического обследования), нормативных сроков эксплуатации и получения согласия жильцов на реновацию. Процесс реновации жилья – это процесс замещения зданий, отслуживших свой срок новыми, возведенными с учетом современных требований. Реновация может осуществляться как на территории, занятой ветхим или аварийным жильем, так и на свободных (пустующих) земельных участках, в том числе в случаях, когда существующие участки подлежат изъятию или нецелесообразны для застройки.

2) уполномоченная организация - компания, определенная местным исполнительным органом;

3) снос - целенаправленная деятельность по ликвидации здания, подпадающего под реновацию;

4) жилой переселенческий фонд - совокупность всех жилых/нежилых помещений, принадлежащих уполномоченной организации, зарегистрированных в уполномоченных органах Буландынского района, в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан;

5) объекты реновации - отдельно стоящее строение или группа расположенных на земельном участке многоквартирных жилых домов, зданий и строений, подлежащих сносу;

6) проект реновации - проект застройки в виде точечной или комплексной застройки на земельном участке, подлежащем реновации;

7) ветхое состояние здания, жилого дома (объекта) – состояние, при котором конструкция, основание (здание в целом) перестают удовлетворять заданным эксплуатационным, техническим нормам и требованиям, без опасности их обрушения и

, соответственно, не представляет опасности для жизни жильцов, а оценка технического состояния такого объекта, соответствует физическому износу в пределах 60-80%.

Сноска. Пункт 3 с изменением, внесенным постановлением акимата Буландынского района Акмолинской области от 29.07.2025 № А-07/204 (вступает в силу и вводится в действие со дня подписания).

2. Актуальность принятия Программы

4. Фонд ветхого жилья в Буландинском районе - является серьезной социальной проблемой, подлежащей реновации. Основную часть составляют частные дома, построенные в конце 60-70 годов прошлого столетия. При этом ежегодно происходит обветшание этих домов, а темпы ветшания домов опережают их обновление.

5. Количество частных домов со сроком эксплуатации свыше 45 лет в городе Макинск составляет 2247 единицы, в которых проживают более 5 000 человек. Указанные объекты не привлекательны для частных инвесторов. Данные частные дома не соответствуют СНиП РК и санитарным нормам, часть домов пострадало от подтопления в период весенних паводков 2024-2025 годов.

6. Государственные меры поддержки обеспечения населения доступным жильем и перманентная урбанизация способствуют росту численности очередников на получение жилья из коммунального жилищного фонда местных исполнительных органов.

7. Существующий жилищный фонд имеет высокий уровень износа домов и требует проведения реновации.

8. В основу формирования путей достижения целей Программы легли принципы примененного опыта осуществления сноса ветхого жилья и согласие жителей на переселение.

3. Цели, задачи и показатели результатов реализации Программы

9. Целью Программы является обеспечение собственников ветхого жилья новыми квартирами, снятие социального напряжения в районе, а также создание инвестиционного климата для развития строительного сектора Буландинского района.

10. Задачами Программы являются:

- 1) ликвидация ветхого жилья на территории Буландинского района с учетом износа зданий;
- 2) обеспечение граждан благоустроенным жильем;
- 3) формирование архитектурного облика района;
- 4) развитие механизмов для привлечения в строительство внебюджетных средств;
- 5) создание благоприятных условий для привлечения инвесторов через создание стартовых площадок;

6) координация работ по комплексной застройке земельных участков на территориях, требующих реновации;

7) решение социальных проблем, связанных с переселением граждан;

8) формирование благоприятного инвестиционного климата в сфере жилищного строительства и территориального развития.

11. Показатели результатов реализации Программы:

1) улучшение архитектурного облика населенных пунктов Буландинского района;

2) модернизация и развитие инженерных и коммуникационных сетей;

3) повышение уровня экологичности населенных пунктов района, путем благоустройства и озеленения;

4) увеличение рабочих мест и повышение налоговых платежей.

4. Основные направления Программы

12. Программа предполагает реализацию реновации ветхого жилья в Буландинском районе по двум направлениям.

Первое направление - предусматривает создание специализированного переселенческого жилищного фонда. В рамках данного направления планируется проведение сноса объектов, признанных аварийными, а также зданий, расположенных на территориях, ограниченных санитарными, водоохранными нормами и красными линиями. Переселение граждан будет осуществляться за счет средств бюджета всех уровней и/или с привлечением частных инвестиций. Основной акцент будет сделан на обеспечение безопасных и комфортных условий проживания для граждан, проживающих в непригодном для эксплуатации жилье.

Второе направление - реализация проектов уполномоченной организации за счет собственных средств совместно с инвесторами.

Подход, основанный на комплексном освоении территорий, предусматривает не только замену устаревшего жилья на современное, энергоэффективное и безопасное, но и развитие сопутствующей социальной и инженерной инфраструктуры – дорог, школ, детских садов, поликлиник и зеленых зон.

Программа учитывает успешный опыт реализации аналогичных инициатив в других регионах и нацелена на устойчивое развитие городской среды, улучшение жилищных условий и повышение качества жизни населения.

5. Механизм и этапы реализации Программы

13. Реализация Программы предусмотрена в Буландынском районе по инициативе уполномоченной организации, по предложениям аппарата акима Буландынского района, по коллективным просьбам собственников объектов реновации, а также по иным основаниям, не противоречащим законодательству Республики Казахстан.

Реновация может осуществляться как на территории, занятой ветхим или аварийным жильем, так и на свободных (пустующих) земельных участках, в том числе в случаях, когда существующие участки подлежат изъятию или нецелесообразны для застройки.

Сноска. Пункт 13 - в редакции постановления акимата Буландынского района Акмолинской области от 29.07.2025 № А-07/204 (вступает в силу и вводится в действие со дня подписания).

14. Уполномоченная организация изучает объекты реновации и инициирует запросы в структурные подразделения местного исполнительного органа, которые предоставляют ответ согласно действующему законодательству Республики Казахстан в рамках своей компетенции. Решением комиссии, созданной уполномоченной организацией, принимается окончательное решение по объекту реновации.

15. При положительном решении комиссии о проведении реновации на выбранном земельном участке, с учетом расчетов прибыльности конкретного участка, его особенностей, рисков и градостроительных условий, объект подлежит рассмотрению как проект реновации. В качестве реновационного проекта может быть рассмотрено строительство на новом (свободном) земельном участке, в случае невозможности или нецелесообразности реновации на первоначальной площадке.

Сноска. Пункт 15 - в редакции постановления акимата Буландынского района Акмолинской области от 29.07.2025 № А-07/204 (вступает в силу и вводится в действие со дня подписания).

15.1. Реновация на свободных земельных участках может быть предусмотрена в целях обеспечения безопасности жителей, ускорения сроков реализации, оптимизации логистических и инженерных решений, а также в рамках комплексного освоения территории при наличии аварийного жилищного фонда или угрозы чрезвычайных ситуаций.

Сноска. Приложение дополнено пунктом 15.1 постановления акимата Буландынского района Акмолинской области от 29.07.2025 № А-07/204 (вступает в силу и вводится в действие со дня подписания).

16. Взаимоотношения между уполномоченной организацией и инвесторами регулируются договорными отношениями.

17. Участниками и исполнителями Программы выступают уполномоченная организация, частные инвесторы, заинтересованные государственные и квазигосударственные органы.

18. Развитие магистральных инженерных коммуникаций предусматривается в соответствии с требованием норм действующего законодательства Республики Казахстан и градостроительных регламентов.

6. Порядок и условия возмещения собственникам жилья в объектах, подлежащих реновации

19. Переселение собственников ветхих домов происходит в равнозначные новые квартиры по принципу "квадрат за квадрат" в соответствии с техническими паспортами на квартиры, вне зависимости от количества проживающих.

При этом, собственникам жилищных помещений предоставляются новые квартиры в равнозначных по площади размерам, но не менее однокомнатной квартиры.

20. Также предусматривается улучшение жилищных условий жителей ветхих домов за доплату в новых жилых помещениях, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые ими в ветхих жилых помещениях.

21. Территории для строительства многоквартирных домов, предназначенных для переселения, обеспечиваются объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры в соответствии с планом детальной планировки, нормативами градостроительного проектирования и иными требованиями, определенными законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

22. Для обеспечения переселения собственников жилья, включенных в Программу, обеспечивается строительство многоквартирных домов, соответствующие современным стандартам, в том числе по приспособлению многоквартирных домов для маломобильных групп граждан.

22.1. В случае, если строительство нового многоквартирного жилого дома в рамках реализации Программы реновации невозможно на месте существующего ветхого жилья (например, по причине паводкоопасности, плотной застройки, инженерных ограничений или несоответствия градостроительным нормам), строительство осуществляется на новом земельном участке, определенном уполномоченной организацией.

Собственники ветхих жилых домов, включенных в Программу, в таком случае передают свои объекты (жилище и земельный участок) уполномоченной организации на условиях, предусмотренных договором мены (равноценного возмещения) или иного предусмотренного законодательством механизма.

Сноска. Приложение дополнено пунктом 22.1 постановления акимата Буландынского района Акмолинской области от 29.07.2025 № А-07/204 (вступает в силу и вводится в действие со дня подписания).

23. При реализации Программы создается комфортная среда проживания граждан путем установления требований к благоустройству территории, формированию улично-дорожной сети, парковочного пространства, тротуаров прифасадной зоны, организации дворовых и внутриквартальных озелененных территорий.

24. Собственникам жилья, включенных в Программу, обеспечено переселение в имеющийся или во вновь строящийся жилой фонд на постоянное или временное безвозмездное проживание с последующим предоставлением равнозначных квартир.

7. Гарантии жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц

24. Физическим и юридическим лицам, являющимся собственниками жилья, включенным в Программу, гарантируются право на предоставление равноценного жилья и право на комфортную среду проживания.

8. Необходимые ресурсы

25. Финансирование Программы осуществляется за счет средств государственного бюджета и иных источников: облигационные займы, привлечения частных инвестиций, в том числе через механизмы государственно-частного партнерства, займы банков второго уровня, привлечение средств субъектов квазигосударственного сектора, доходы от продажи жилых и нежилых помещений в ходе реализации проектов реновации.