**ПРОГРАММА**

**реновации жилищного фонда   
области Ұлытау до 2030 года**

г. Жезказган, 2025 год

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**
   1. Программа реновации жилищного фонда области Ұлытау до 2030 года (далее – Программа) разработана в соответствии с Законом Республики Казахстан от 23 января 2001 года № 148 «О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан», Законом Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94 «О жилищных отношениях», Концепцией развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736 (далее – Концепция), также действующим законодательством и нормативами Республики Казахстан в области архитектуры, градостроительства и строительства.
   2. Реновация жилищного фонда в области Ұлытау – совокупность мероприятий, направленных на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства в целях предотвращения роста аварийного жилищного фонда в области Ұлытау, обеспечения развития жилых территорий, социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры.
   3. Срок реализации Программы: 2025 – 2030 годы.
   4. В Программу включены аварийные и (или) ветхие многоквартирные дома, в том числе прилегающие к территории таких домов нежилые помещения, требующие комплексного изменения территории застройки и инфраструктуры в соответствии с программами развития, генеральными планами и планами детальной планировки, направленных на улучшение условий их эксплуатации в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, а также приведение таких объектов в соответствие с архитектурным обликом.
   5. Перечень, периоды и очередность объектов, подлежащих реновации, определяется с учетом износа строительных конструкций многоквартирных жилых домов, их соответствия эксплуатационным требованиям, а также мнения собственников помещений на основании заключения экспертной организации и утверждается акиматами соответствующих городов.
   6. Местный исполнительный орган (далее – МИО) финансирует уполномоченную организацию для реализации Программы.
   7. В целях повышения прозрачности и транспарентности информирование по вопросам реализации Программы осуществляется путем опубликования соответствующей информации в средствах массовой информации, а также на официальном интернет-ресурсе уполномоченной организации.
   8. В Программе используются следующие основные понятия:
2. здание[[1]](#footnote-1) - искусственное строение, состоящее из несущих и ограждающих конструкций, образующих обязательный наземный замкнутый объем, в зависимости от функционального назначения используемое для проживания или пребывания людей, выполнения производственных процессов, а также размещения и хранения материальных ценностей. Здание может иметь подземную часть;
3. многоквартирный жилой дом[[2]](#footnote-2) – отдельно стоящее здание с единым фундаментом на едином неделимом земельном участке, состоящее из общего имущества объекта кондоминиума, которое является общей долевой собственностью, и двух и более квартир, нежилых помещений, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к многоквартирному жилому дому, либо в иные части общего имущества объекта кондоминиума;
4. нежилое помещение[[3]](#footnote-3) - отдельное внутреннее пространство в многоквартирном жилом доме, 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;
5. жилище[[4]](#footnote-4) – 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;
6. собрание собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома (далее – Собрание)[[5]](#footnote-5) – высший орган управления объектом кондоминиума, обеспечивающий коллективное обсуждение и принятие решений собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума, путем голосования;
7. совет многоквартирного жилого дома (далее – Совет дома)[[6]](#footnote-6) – коллегиальный орган управления объектом кондоминиума, избираемый из числа собственников квартир, нежилых помещений;
8. техническое обследование зданий и сооружений[[7]](#footnote-7) – комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность, работоспособность и энергоэффективность зданий и сооружений с целью определения возможности их дальнейшей эксплуатации или необходимости конструктивного вмешательства;
9. физический износ здания, объекта (элемента)[[8]](#footnote-8) – степень утраты ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств в результате воздействия природно-климатических и техногенных факторов, которая устанавливается на определенный момент времени; утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и других) в результате воздействия природных, климатических и иных факторов;
10. ветхое состояние жилища (здания, объекта)[[9]](#footnote-9) – состояние, при котором конструкции, основание (здание в целом) в результате высокого физического износа перестают удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям;
11. аварийный многоквартирный жилой дом[[10]](#footnote-10) – 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;
12. реконструкция[[11]](#footnote-11) – изменение отдельных помещений, иных частей здания или здания в целом, как правило, связанное с необходимостью обновления и модернизации изменяемого объекта;
13. снос зданий и сооружений [[12]](#footnote-12)– полное или частичное устранение зданий и сооружений или их элементов путем демонтажа или разрушения;
14. реновация[[13]](#footnote-13) – комплекс мер по обновлению строительных объектов, в том числе ветхих и (или) аварийных, направленный на улучшение условий их эксплуатации в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, а также приведение таких объектов в соответствие с архитектурным обликом населенного пункта путем реконструкции (капитального ремонта), реставрации или строительства, возведения новых строительных объектов со сносом ветхих и (или) аварийных строительных объектов;
15. объект реновации – отдельно стоящий или группа ветхих (аварийных) домов, в том числе прилегающие к территории таких домов нежилые помещения, расположенные на участках реновации;
16. проект реновации – проект, в виде локальной или комплексной застройки на участке реновации;
17. участок реновации – земельный участок, на котором предполагается реализация проекта реновации;
18. оценка[[14]](#footnote-14) – определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан;
19. инвестор[[15]](#footnote-15) – физическое и/или юридическое лицо, осуществляющие инвестиции в Республике Казахстан;
20. администратор – государственное учреждение «Управление энергетики и жилищно-коммунального хозяйства области Ұлытау»;
21. уполномоченная организация – акционерное общество «Социально-предпринимательская корпорация «Ұлытау»;
22. **АНАЛИЗ ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ.**
    1. В области порядка 59 аварийных и 485 ветхих домов, в том числе городе Жезказган – 000, в городе Сатпаев – 000, или 3 120 квартир (трехкомнатных – 780 квартир, двухкомнатных – 2 340 квартир).
    2. Согласно Плану развития области Ұлытау на 2021-2025 годы, утвержденному решением ХІІ сессии Маслихата области Ұлытау от   
       14 декабря 2022 года №82, для решения жилищных проблем жителей аварийных домов будет проведена работа по реновации жилищного фонда в городах Жезказган и Сатпаев, которая затронет порядка 137 домов или 1058 квартир. На данные мероприятия будут направлены свыше 62 млрд. тенге.

SWOT-анализ

|  |  |
| --- | --- |
| Сильные стороны; | Слабые стороны; |
| Обновление и модернизация жилого фонда области Ұлытау | Увеличение нагрузки на социальную инфраструктуру города (недостаточность школ, садиков, поликлиник) а также коммуникации ЖКХ |
| Возможности; | Угрозы; |
| Повышение адресности поддержки по улучшению жилищных условий | Снижение темпа реновации ввиду бюджетных ограничений |
| Планирование строительства жилья с учетом перспектив территориального и социально-экономического развития области Ұлытау | Несогласованность жилищной политики с региональной политикой и планами по социально-экономическому развитию территорий |

* 1. Несмотря на все преимущества и потенциал Программы ее реализация также имеет свои риски и угрозы, которые могут затруднять или замедлять, в том числе:

1. Коммуникации с жителями. Реализация Программы может столкнуться с проблемами взаимодействия и коммуникации с жителями ветхих и аварийных домов, поскольку затрагивает их привычный уклад и приводит к переселению;
2. Финансирование. Реализация Программа требует значительных инвестиций, в том числе бюджетных и таким образом отсутствие или ограниченность ресурсов у источников финансирования Программы может стать серьезным вызовом, особенно для крупномасштабных проектов;
3. Строительные нормы и правила. Реализация Программы может столкнуться с трудностями, связанными с требованиями строительных норм и правил, которые могут затруднить или сделать более дорогим процесс реновации;
4. Проблемы с архитектурным наследием. В некоторых случаях реновация может затронуть здания или районы, которые имеют архитектурную или историческую ценность. В таких случаях, реновация может вызвать противоречивые реакции общественности и требовать более тщательного подхода;
5. Экологические проблемы. Процесс реновации может вызвать необходимость решения экологических проблем, связанных с загрязнением почвы, воды и воздуха.
6. Нехватка мощности существующей инженерно-коммуникационной инфраструктуры. В рамках реализации Программы будет проведена реновация многоквартирных жилых домов, преимущественно двухэтажных восьмиквартирных домов, на месте которых планируется строительство пяти- и семиэтажных жилых домов. В результате возможна нехватка мощности существующей инженерно-коммуникационной инфраструктуры в отдельных районах или в городе в целом. Это может потребовать выделения дополнительных бюджетных средств на модернизацию и развитие инженерной инфраструктуры.
7. Проблема недобросовестных застройщиков. В рамках Программы планируется привлечение инвесторов-застройщиков, которые будут выполнять работы по реновации многоквартирных жилых домов. В случае ухудшения финансового положения инвестора-застройщика или его недобросовестного отношения к использованию выделяемых бюджетных средств существует риск незавершения строительства в установленные сроки или приостановки строительства многоквартирных домов.
8. **ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОГРАММЫ.**
   1. Целью Программы является предотвращение увеличения количества аварийных зданий и сооружений в городах области Ұлытау, обеспечение собственников аварийного и ветхого домов новыми квартирами, обновление и модернизация жилищного фонда области Ұлытау, создание общественного пространства и формирование эстетичного архитектурного облика населенных пунктов, обновление социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры.
   2. Задачи Программы:
   3. реновация аварийного и ветхого жилья в соответствии с действующими градостроительными регламентами и строительными нормами;
   4. недопущение роста количества аварийных зданий и сооружений;
   5. повышению уровня жизни населения городов путем обеспечения его благоустроенным жильем и социальной инфраструктурой (образовательные, медицинские и спортивные учреждения, общественные пространства и прочее);
   6. структурирование кварталов и улучшение архитектурного облика городов;
   7. обновление и модернизация инженерной инфраструктуры;
   8. формирование благоприятного инвестиционного климата в сфере жилищного строительства и развитие механизмов привлечения в Программу частных инвестиций;
   9. создание благоприятных условий для инвесторов путем предоставления финансовой поддержки и земельных участков под строительство;
   10. координация работ по комплексной реконструкции и застройке земельных участков на участках реновации;
   11. строительство энергоэффективных многоквартирных жилых домов, снижение затрат на их эксплуатацию, тем самым снижение нагрузки на государственный бюджет;
   12. развитие малого и среднего бизнеса.
   13. Показатели результатов реализации Программы, являются прогнозными, и будут ежегодно корректироваться, после проведения необходимых для реновации мероприятий.
   14. Прогнозные показатели результатов Программы:
9. сокращение количества аварийных и ветхих домов с 390 до 260 единиц;
10. переселение не менее 1 500 собственников квартир, проживающих в ветхом жилище;
11. улучшение архитектурного облика городов области Ұлытау;
12. модернизация и развитие инженерных сетей;
13. обеспечение территории реновации объектами социальной инфраструктуры (образовательные, медицинские и спортивные учреждения, общественные пространства и прочее), создание безопасной, качественной и комфортной среды для жизнедеятельности человека (населения города, отдельного района города);
14. развитие малого и среднего бизнеса.
15. **ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ И МЕХАНИЗМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ.** 
    1. Программа предполагает реализацию проектов по реновации аварийного и ветхого жилья в городах области Ұлытау по следующим трем направлениям:

* предоставление инвесторам земельных участков без торгов (аукциона);
* финансирования инвестиционных проектов по жилищному строительству.
  1. **Предоставление инвесторам земельных участков без торгов (аукциона);**
     1. Отделы жилищной инспекции совместно с отделами архитектуры соответствующих городов определяют и утверждают перечень, период и очередность объектов, подлежащих реновации, с учетом пункта 5.2. Программы.
     2. Областное управление экономики совместно с заинтересованными сторонами государственными органами в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан вносит изменения и дополнения в План развития области Ұлытау в части предоставления свободных земельных участков уполномоченной организации и/или инвесторам для строительства многоквартирных жилых домов.
     3. Отделы жилищной инспекции соответствующих городов совместно с уполномоченной организацией проводят встречи собственниками аварийных и ветхих многоквартирных жилых домов по вопросу участия в Программе с соблюдением норм главы 5 Программы.
     4. В случае принятия Собранием положительного решения об участии в Программе, администратор и уполномоченная организация проводят мероприятия по привлечению инвестора, предусмотренные пунктами 6.1. и 6.2. Программы. В свою очередь, отделы земельных отношений соответствующих городов проводят мероприятия по подготовке землеустроительного проекта и определению кадастровой стоимости свободных земельных участков.
     5. Уполномоченной организацией проводятся процедуры государственных закупок услуг по оценке недвижимого имущества, в случаях получения земельного участка уполномоченной организацией.
     6. Акиматы соответствующих городов или уполномоченная организация заключает меморандум (соглашение) о сотрудничестве с инвестором, определенным в соответствии с положениями пунктов 7.1. и 7.2. Программы.
     7. Инвестор совместно с отделами жилищной инспекцией соответствующих городов проводят мероприятия по ознакомлению собственников объекта реновации с условиями возмещения инвестора. По итогам встреч, при условии принятия Собранием положительного решения, администратор совместно с инвестором заключают трехсторонние соглашения с каждым собственником жилого и нежилого помещения объекта реновации с учетом положения пункта 7.6. Программы.
     8. В случае предоставления земельного участка уполномоченной организации, такая организация после исполнения инвестором всех обязательств по меморандуму (соглашению) о сотрудничестве проводит необходимые корпоративные процедуры и заключает с инвестором договор о совместной деятельности, либо договор о создании совместного предприятия для реализации проекта по проведению реновации. При этом земельный участок передается уполномоченной организацией инвестору или совместному предприятию в качестве оплаты доли участия в проекте. Передача осуществляется только после подтверждения финансовых возможностей инвестора для реализации проекта реновации или предоставления обеспечения обязательств в недостающей части. Стоимость передаваемого земельного участка определяется на основании независимой оценки, проведенной оценочной компанией (оценщиком), выбранной по результатам процедур государственных закупок.
     9. Администратор совместно с отделами жилищно-коммунального хозяйства и отделами строительства соответствующего города предусматривает развитие магистральных инженерно-коммуникационной инфраструктуры в соответствии с требованиями норм действующего законодательства Республики Казахстан, генерального плана города и градостроительных регламентов.
     10. В рамках реализации проекта реновации инвестором проводится работы по получению всех разрешительных документов и проектированию многоквартирного жилого дома, сносу высвобожденного дома и строительству нового жилого дома в соответствии с действующими архитектурными, градостроительными регламентами и строительными нормами. При этом в ходе строительства инвестор или совместное предприятие может привлекать дополнительные инструменты финансирования, предусмотренные действующим законодательством Республики Казахстан в области долевого участия в жилищном строительстве.
     11. В период строительства инвестор или совместное предприятие обязаны ежемесячно, не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять уполномоченной организации отчеты о ходе строительства и движении денежных средств. Уполномоченная организация на ежемесячной основе предоставляет Администратору информацию об исполнении инвесторами обязательств.
     12. В случае предоставления земельного участка уполномоченной организацией, инвестор после ввода в эксплуатацию построенного жилого дома передает часть жилых и нежилых помещений по себестоимости в счет оплаты за выкуп доли участия в проекте. По соглашению сторон, инвестор или совместное предприятие вправе произвести денежное перечисление рыночной стоимости передаваемых помещений вместо их передачи в натуральной форме.
     13. Оставшиеся после выполнения инвестором своих обязательств перед уполномоченной организацией жилые и нежилые помещения используются инвестором по своему усмотрению.
     14. Уполномоченная организация использует средства, полученные от продажи жилых и нежилых помещений, переданных инвестором в качестве оплаты за выкуп доли участия в проекте, также денежные средства, перечисленные инвестором в соответствии с пунктом 4.3.12. Программы, для выкупа других ветхих жилищ у собственников.
  2. **Финансирование инвестиционных проектов по жилищному строительству.**
     1. Отделы жилищной инспекции совместно с отделами архитектуры соответствующих городов определяют и утверждают перечень, период и очередность объектов, подлежащих реновации с учетом пункта 5.2. Программы.
     2. Областное управление финансов в соответствии с действующим бюджетным законодательством Республики Казахстан обеспечивает финансирование уполномоченной организации для участия в инвестиционных проектах по жилищному строительству. При этом уполномоченная организация по согласованию с МИО может осуществлять финансирование такого проекта за счет собственных средств.
     3. Отделы жилищной инспекции соответствующих городов совместно с уполномоченной организацией проводят встречи собственниками аварийных и ветхих многоквартирных жилых домов по вопросу участия в Программе с соблюдением норм главы 5 Программы.
     4. В случае принятия Собранием положительного решения об участии в Программе, администратор и уполномоченная организация проводят мероприятия по привлечению инвестора, предусмотренные пунктами 6.1. и 6.2. Программы.
     5. Уполномоченная организация заключает меморандум (соглашение) о сотрудничестве с инвестором, определенным в соответствии с положениями пунктов 7.1. и 7.2. Программы.
     6. Инвестор совместно с отделами жилищной инспекции соответствующего города проводят мероприятия по ознакомлению собственников объекта реновации с условиями компенсации инвестора. По итогам встреч, при условии принятия Собранием положительного решения, заключаются трехсторонние соглашения с каждым собственником жилого и нежилого помещения объекта реновации с учетом положения пункта 7.6. Программы.
     7. После исполнения инвестором всех обязательств по меморандуму (соглашению) о сотрудничестве инвестор предоставляет уполномоченной организации:
* инвестиционную заявку на рассмотрение совместного проекта, составленная по форме, утвержденной внутренней документацией уполномоченной организации;
* бизнес-план, включающий подробный документ с финансовой моделью в формате Excel, описывающий цели и задачи Проекта, а также способы его реализации, и подтверждающий целесообразность реализации Проекта;
* документ, подтверждающий наличие финансовых возможностей для реализации проекта по проведению реновации;
* учредительные и другие документы в соответствии с внутренними правилами уполномоченной организации.
  + 1. Уполномоченная организация проводит необходимые внутренние корпоративные процедуры и вносит на рассмотрение МИО инвестиционное предложение и финансово-экономическое обоснование проекта по проведению реновации для выделения бюджетных средств.
    2. После принятия МИО соответствующего решения о выделении средств уполномоченная организация заключает с инвестором договор о совместной деятельности, либо договор о создании совместного предприятия для реализации проекта по проведению реновации. Уполномоченная организация осуществляет финансирование инвестора только после подтверждения его финансовых возможностей для реализации проекта реновации или предоставления инвестором обеспечения обязательств в недостающей части.
    3. Администратор совместно с отделами жилищно-коммунального хозяйства и отделами строительства соответствующего города предусматривает развитие магистральных инженерно-коммуникационной инфраструктуры в соответствии с требованиями норм действующего законодательства Республики Казахстан, генерального плана города и градостроительных регламентов.
    4. В рамках реализации проекта реновации инвестором проводятся работы по получению всех разрешительных документов и проектированию многоквартирного жилого, сносу высвобожденного и строительству нового жилого дома в соответствии с действующими архитектурными, градостроительными регламентами и строительными нормами. При этом в ходе строительства инвестор или совместное предприятие может привлекать дополнительные инструменты финансирования, предусмотренные действующим законодательством Республики Казахстан в области долевого участия в жилищном строительстве.
    5. В период строительства инвестор или совместное предприятие обязаны ежемесячно, не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять уполномоченной организации отчеты о ходе строительства и движении денежных средств, также отчеты, предусмотренные внутренними регламентам уполномоченной организации. Уполномоченная организация на ежемесячной основе предоставляет администратору информацию об исполнении инвесторами обязательств.
    6. После ввода в эксплуатацию построенного жилого дома инвестор или совместное предприятие передает часть жилых и нежилых помещений по себестоимости в счет оплаты за выкуп доли участия в проекте. По соглашению сторон, инвестор или совместное предприятие вправе произвести денежное перечисление рыночной стоимости передаваемых помещений вместо их передачи в натуральной форме.
    7. Оставшиеся после выполнения инвестором своих обязательств перед уполномоченной организацией жилые и нежилые помещения используются инвестором по своему усмотрению.
    8. Уполномоченная организация использует средства, полученные от продажи жилых и нежилых помещений, переданных инвестором в качестве оплаты за выкуп доли участия в проекте, также денежные средства, перечисленные инвестором в соответствии с пунктом 4.4.14. Программы, для выкупа других ветхих жилищ у собственников.
  1. Перечень объектов реновации, утверждаемый акиматами соответствующих городов, подлежит ежегодной корректировке после проведения анализа и технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений, предлагаемых для реновации.

1. **МЕХАНИЗМ СОГЛАСОВАНИЯ ЖИЛЬЦАМИ**
   1. Собрание правомочно принимать решение при наличии более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.
      1. Если собрание, объявленное ранее в явочном порядке, не состоялось из-за отсутствия кворума, собрание проводится путем письменного опроса. Решение о проведении письменного опроса и его сроках принимает Совет дома.
      2. Совет дома вправе путем письменного опроса определить инициативную группу из числа собственников квартир, нежилых помещений для организации собрания. Порядок проведения письменного опроса регулируется статьей 42-2 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях».
   2. В случае принятия Собранием отрицательного решения, работы, связанные с реализацией проекта реновации, проводиться не будут.
   3. Собственники потенциальных объектов реновации, также собственники прилегающих к ним домов и нежилых помещений могут самостоятельно обратиться к администратору и/или акиматы соответствующих городов с просьбой о включении их объектов в Программу или проект реновации.
      1. Обращения принимаются при соблюдении порядка, установленного законодательством Республики Казахстан в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, а также Программой.
2. **ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ПРИ ПРИВЛЕЧЕНИИ ИНВЕСТОРА И РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ РЕНОВАЦИИ**
   1. После утверждения акиматом соответствующего города перечня объектов, подлежащих реновации, уполномоченная организация осуществляет сбор информации и формирует досье по каждому из них. Досье содержит, но не ограничивается следующими сведениями:

* основные технические сведения об объекте (год постройки, основной материал, степень износа, мощность подводящей инженерной инфраструктуры, общая площадь объекта и т.п.);
* юридические риски, связанные с выкупом жилых и нежилых помещений у собственников инвестором, либо, в случае выкупа жилищ уполномоченной организацией, размер вложенных инвестиций;
* протокол Собрания или решение собственника об участии в Программе.
  1. Администратор совместно с уполномоченной организацией размещает сформированное досье в открытом доступе на официальном интернет-ресурсе уполномоченной организации и акимата соответствующего города. Инвестор имеет право письменно запросить дополнительную информацию по объекту реновации.
  2. Привлечение инвесторов и частных инвестиций является приоритетной задачей уполномоченной организации и МИО.
  3. МИО, территориальные подразделения центральных государственных органов и филиал некоммерческого акционерного общества «Правительство для граждан» (далее – НАО) на основании запроса администратора или уполномоченной организации обязаны в установленные законодательством Республики Казахстан сроки предоставить необходимую информацию, включая, но не ограничиваясь указанным:

1. отделы жилищных отношений соответствующего города – предоставляют протоколы Собрания, отражающие мнение не менее двух третей от общего числа собственников жилищ и нежилых помещений многоквартирных жилых домов относительно предлагаемых мероприятий по реновации данного дома;
2. отделы строительства, архитектуры и градостроительной деятельности, также земельных отношений соответствующих городов:

* совместно с инвестором согласовывают эскизный проект планируемого жилого дома;
* предоставляют выписку из земельного кадастра с прилегающими земельными участками, необходимую для благоустройства нового жилого дома;

1. Администратор совместно с отделами жилищно-коммунального хозяйства соответствующего города:

* предпринимают мероприятия по предоставлению технических условий на коммуникации, подведению инфраструктуры и увеличению мощностей, необходимых для проектируемого жилого дома;
* предоставляют информацию о действующей инфраструктуре объекта реновации и возможности увеличении мощностей инфраструктуры, точек ближайшего подключения инженерных коммуникаций (водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, канализаций и т.д.);
* предусматривает развитие магистральных инженерных коммуникаций в соответствии с требованием норм генеральных планов городов, действующего законодательства Республики Казахстан и градостроительных регламентов;

1. НАО – о технических характеристиках многоквартирного жилого дома (общая площадь дома (квартир) и земельного участка, количество жильцов, наличии (отсутствии) обременений (арестов).
   1. Местные представительные органы и МИО в рамках реализации Программы и в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан принимают на себя обязательства по содействию уполномоченной организации в получении всех разрешительных документов в приоритетном порядке.
2. **КРИТЕРИИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРА И ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ МЕМОРАНДУМА (СОГЛАШЕНИЯ) О СОТРУДНИЧЕСТВЕ** 
   1. Уполномоченная организация определяет инвестора на основании его инициативного обращения, если в течение 10 рабочих дней отсутствует заинтересованность других инвесторов в реализации проекта реновации на данном участке.
   2. В случае наличия двух или более заинтересованных инвесторов, уполномоченная организация проводит конкурс и определяет победителя на основе следующих критериев:

* общая площадь построенных объектов жилищно-гражданского назначения за предшествующие 3 года на момент подачи заявки;
* показатель финансовой устойчивости;
* отсутствие обременений на осуществление требуемых видов деятельности;
* наличие необходимого количества рабочей силы и специализированной техники в соответствии с объемами предполагаемого строительства.
  1. Уполномоченная организация заключает с победителем конкурса или инвестором (на основании инициативного обращения) меморандум (соглашение) о сотрудничестве.
  2. Меморандум (соглашение) о сотрудничестве должен содержать детальный план действий, согласованный администратором и акиматом соответствующего города, в котором указаны сроки и все необходимые мероприятия по реновации жилого дома.
  3. После проведения общественных обсуждений, МИО организовывает работу по уточнению данных для подготовки к заключению договоров с каждым собственником аварийного и ветхого жилья.
  4. На основании заключённого меморандума (соглашения) о сотрудничестве акиматы соответствующих городов или уполномоченная организация (в случае ее участия в проекте реновации) совместно с инвестором заключают трехсторонние соглашения с каждым собственником жилого и/или нежилого помещения, в котором закрепляются обязательства и гарантии инвестора.

1. **ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ВОЗМЕЩЕНИЯ ЖИЛЫХ, НЕЖИЛЫХ И/ИЛИ КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ СОБСТВЕННИКАМ В ОБЪЕКТАХ, ПОДЛЕЖАЩИХ РЕНОВАЦИИ**
   1. В целях обеспечения гарантий собственникам аварийного и ветхого жилья Программой предусмотрены следующие условия заключения сделок:
2. Договор купли-продажи. Собственник жилья в многоквартирных жилых домах, включенных в Программу, вправе продать свое жилье уполномоченной организации по рыночной стоимости, определенной конъюнктурой рынка (средняя стоимость жилья с аналогичной характеристикой (площадь и комнатность на вторичном рынке) на дату совершения сделки и в пределах допускаемого отклонения 3%.
3. Договор мены. Собственникам жилища в многоквартирных жилых домах, включенных в Программу, предоставляются в собственность квартиры взамен существующих по принципу «комната за комнату» в соответствии с данными технических паспортов, вне зависимости от количества проживающих. При этом, количество жилых комнат в предоставляемом жилье должно быть не меньше, чем в передаваемом жилье.
   * 1. Если площадь жилья, предоставленного уполномоченной организации, превышает размеры сносимого жилья, такая площадь не считается избыточной и предоставляется без дополнительной оплаты.
   1. В случае если исходные квартиры были перепланированы или узаконены как две или более единицы, замена производится на основании данных о первоначальной регистрации многоквартирного дома, подтверждённых документами о вводе здания в эксплуатацию.
      1. Под равнозначным жилищем понимается объект недвижимости, соответствующий следующим требованиям:

* количество комнат в передаваемом помещении должно быть не меньше, чем в освобождаемом, а общая площадь передаваемого помещения должна быть не меньше общей площади освобождаемого, в соответствии с Таблицей 7 (Рекомендуемые площади квартир для жилых зданий III – IV классов) согласно СП РК 3.02-101-2012 «Здания жилые многоквартирные»;
* вновь предоставленное жилище должно соответствовать стандартам, установленным действующим законодательством Республики Казахстан, в чистовой отделке и готовым к проживанию. Собственникам нежилых помещений возмещается их стоимость, определенная независимой оценочной компанией, либо по соглашению сторон предоставляются равнозначные нежилые помещения в строящихся объектах. При этом допускается увеличение предоставляемых нежилых помещений за доплату по рыночной стоимости на момент реализации.
  + 1. Программа реновации предусматривает создание комфортной среды проживания, включая: благоустройство территории, развитие улично-дорожной сети, парковочных пространств и тротуаров в фасадной зоне, озеленение внутриквартальных территорий и обеспечение освещённости всех зон. Реализация указанных мероприятий осуществляется инвестором, либо инвестором совместно с МИО.

1. подпункт 60 стати 1 Закона РК «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»; [↑](#footnote-ref-1)
2. подпункт 16-1 пункта 1 статьи 2 Закон РК «О жилищных отношениях»; [↑](#footnote-ref-2)
3. подпункт 27 пункта 1 статьи 2 Закон РК «О жилищных отношениях»; [↑](#footnote-ref-3)
4. подпункт 28 пункта 1 статьи 2 Закон РК «О жилищных отношениях»; [↑](#footnote-ref-4)
5. подпункт 16-8 пункта 1 статьи 2 Закон РК «О жилищных отношениях»; [↑](#footnote-ref-5)
6. подпункт 16-4 пункта 1 статьи 2 Закон РК «О жилищных отношениях». [↑](#footnote-ref-6)
7. пункт 3.16 СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений»; [↑](#footnote-ref-7)
8. пункт 3.22 СН РК 1.04-26-2022 «Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых и общественных зданий»; [↑](#footnote-ref-8)
9. пункт 3.21 СН РК 1.04-26-2022 «Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых и общественных зданий»; [↑](#footnote-ref-9)
10. подпункт 1 пункта 1 статьи 2 Закон РК «О жилищных отношениях»; [↑](#footnote-ref-10)
11. пункт 3.30 СН РК 1.04-26-2022 «Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых и общественных зданий»; [↑](#footnote-ref-11)
12. подпункт 8 пункт 2 главы 1 Правил выдачи решения на проведение комплекса работ по постутилизации объектов (снос зданий и сооружений), утвержденных приказом МИИР РК от 29 апреля 2021 года № 202; [↑](#footnote-ref-12)
13. подпункт 44-4 стати 1 Закона РК «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан». [↑](#footnote-ref-13)
14. подпункт 1 статьи 1 Закона РК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»; [↑](#footnote-ref-14)
15. пункт 2 статьи 274 Предпринимательского кодекса РК. [↑](#footnote-ref-15)