



**ШЕШІМ**

28.09.2026 жылы

Алматы қаласы

**РЕШЕНИЕ**

№ 359

город Алматы

**«Алматы қаласының тұрғын үйін 2030 жылға дейін реновациялау  
бағдарламасын бекіту туралы» Алматы қаласы мәслихатының  
2024 жылғы 29 қарашадағы № 166 шешіміне өзгерістер мен  
толықтырулар енгізу туралы**

Алматы қаласының мәслихаты **ШЕШІМ ҚАБЫЛДАДЫ:**

1. «Алматы қаласының тұрғын үйін 2030 жылға дейін реновациялау бағдарламасын бекіту туралы» Алматы қаласы мәслихатының 2024 жылғы 29 қарашадағы № 166 шешіміне мынадай өзгерістер мен толықтырулар енгізілсін:

көрсетілген шешімнің қосымшасы осы шешімнің қосымшасына сәйкес жаңа редакцияда жазылсын.

2. Осы шешім қабылданған күннен бастап қолданысқа енгізіледі.

Алматы қаласы  
мәслихатының төрағасы



**М. Отыншиев**

Алматы қаласы мәслихатының  
2026 жылғы 28 қыркүйектегі  
№ 359 шешіміне қосымша

Алматы қаласы мәслихатының  
2024 жылғы 29 қарашадағы  
№ 166 шешіміне қосымша

## **Алматы қаласының тұрғын үйін 2030 жылға дейін реновациялау БАҒДАРЛАМАСЫ**

### **I. Жалпы ережелер**

Алматы қаласының тұрғын үйін 2030 жылға дейін реновациялау бағдарламасын (бұдан әрі - Бағдарлама) Алматы қаласының әкімдігі Қазақстан Республикасының «Алматы қаласының ерекше мәртебесі туралы» Заңының 4-бабы 9-40) тармақшасына сәйкес әзірледі.

Алматы қаласындағы тұрғын үйді реновациялау – ескі, сейсмикалық төзімсіз ғимараттар мен құрылыстарды реконструкциялау немесе бұзу арқылы Алматы қаласындағы апатты тұрғын үй қорының көбеюін болдырмау, әлеуметтік, инженерлік және көлік инфрақұрылымының тұрғын аумақтарын дамытуды қамтамасыз ету мақсатында азаматтардың тіршілік ету ортасын жаңартуға және өмір сүруіне, қоғамдық кеңістікке қолайлы жағдайлар жасауға бағытталған іс-шаралар жиынтығы.

Бағдарлама Қазақстан Республикасының Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнамасына сәйкес тұрғын үйді реновациялау бағдарламасын іске асыру жөніндегі уәкілетті ұйымды және (немесе) реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт жасасқан уәкілетті компанияны тарта отырып, қаржыландыру тетігін және оны іске асыру өлшемшарттарын, оның ішінде реновациялауға жататын объектілердегі тұрғын үйдің меншік иелеріне өтеудің тәртібі мен шарттарын белгілейді.

Бағдарламаны іске асыру мерзімі: 2024-2030 жылдар.

Бағдарламаға 1930-1980 жылдар аралығында салынған, екі қабатқа дейінгі ескі және (немесе) апатты көппәтерлі үйлер, адамдардың өмірі мен денсаулығының қауіпсіздігін қамтамасыз ету мақсатында тұрғын үйлерді пайдалану жағдайларын жақсартуға, сондай-ақ мұндай объектілерді сәулеттік келбетіне сәйкес келтіруге бағытталған даму бағдарламалары мен Шеберлік жоспарларға сәйкес аумақ пен инфрақұрылымның құрылысын кешенді өзгертуді талап ететін жеке тұрғын үй құрылыстары, өнеркәсіптік, коммерциялық, қоғамдық және өзге де объектілер кіреді.

Реновациялауға жататын объектілерінің тізбесін ғимараттар мен құрылыстардың сейсмикалық төзімділігі саласындағы ғылыми-зерттеу

институттарының қорытындысы негізінде Алматы қаласының атқарушы органы айқындайды және жергілікті атқарушы органның қаулысымен бекітіледі.

Бағдарлама объектілерінің тізбесіне енгізілген көппәтерлі үйлерді және өзге де объектілерді бұзу кезектілігін ескі көппәтерлі үйлердің және өзге де реновация объектілерінің техникалық жай-күйін ескере отырып, Реновациялау офисі белгілейді.

Бағдарламаға тарихи және (немесе) сәулеттік құндылығы бар көппәтерлі үйлерді немесе өзге де объектілерді қосқан жағдайда, мұндай объектілер сақталуы тиіс.

Бағдарламаны қаржыландыру Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 116-1-бабына сәйкес жергілікті бюджет және өзге де көздер есебінен жүзеге асырылуы мүмкін. Алматы қаласының атқарушы органы тұрғын үйді реновациялау бағдарламасын іске асыру үшін уәкілетті ұйымды айқындайды және қаржыландырады.

Ашықтық пен транспаренттілік үшін Бағдарламаны іске асыру мәселелері бойынша ақпараттандыру бұқаралық ақпарат құралдарында, сондай-ақ «Алматы» әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорациясы» акционерлік қоғамының ресми сайтында тиісті ақпаратты жариялау арқылы жүзеге асырылады.

Бағдарламада келесі негізгі ұғымдар пайдаланылады:

1) реновация - адамдардың өмірі мен денсаулығының қауіпсіздігін қамтамасыз ету мақсатында объектілерді пайдалану жағдайларын жақсартуға, сондай-ақ мұндай объектілерді реконструкциялау (күрделі жөндеу), реставрациялау немесе салу, ескі және (немесе) апатты құрылыс объектілерін бұза отырып, жаңа құрылыс объектілерін тұрғызу арқылы елді мекеннің сәулеттік келбетіне сәйкес келтіруге бағытталған, құрылыс объектілерін, оның ішінде ескі және (немесе) апатты объектілерді жаңарту жөніндегі шаралар кешені;

2) реновациялау жобасы – реновациялауға жататын жер учаскесінде нүктелік немесе кешенді құрылыс салу түріндегі жоба;

3) реновациялау учаскесі – реновациялау жүргізу болжанатын жер учаскесі;

4) тұрғынжай – тұрақты тұруға арналған және соған пайдаланылатын, белгіленген техникалық, санитариялық және басқа да міндетті талаптарға сай келетін жеке тұрғын үй бірлігі (жеке тұрғын үй, пәтер, жатақханадағы бөлме);

5) реконструкция – объектіні жаңарту және жаңғырту қажеттілігіне байланысты жекелеген үй-жайларды, ғимараттың бір бөлігін немесе жалпы ғимаратты өзгерту;

6) тұрғын үй (тұрғын ғимарат) – ортақ мүлік болып табылатын, тұрғын үй-жайлардан, сондай-ақ тұрғын емес үй-жайлардан және өзге де бөліктерден тұратын құрылыс;

7) тұрғын емес үй-жай – ортақ мүлік болып табылатын тұрғын үйдің бөліктерін қоспағанда, тұрақты тұрудан өзге мақсаттарда (өндірістік,

коммерциялық немесе қоғамдық объект, дүкен, кафе, шеберхана, кеңсе және тағы сол сияқты) үшін пайдаланылатын жеке үй-жай;

8) апатты ғимарат - адамдардың онда қауіпсіз болуын қамтамасыз ету мүмкін емес болғандықтан, одан әрі пайдалану дереу тоқтатылуы тиіс ғимарат;

9) реновациялау объектілерінің тізбесі – Алматы қаласы әкімдігінің қаулысымен бекітілетін ескі және (немесе) апатты құрылыс объектілерінің тізімі;

10) ескі тұрғын үй (үй) – конструкциялары мен негізі жоғары физикалық тозу нәтижесінде техникалық сараптаманың қорытындысына сәйкес берілген пайдалану талаптарын қанағаттандырмайтын тұрғын үй;

11) реновациялау объектісі – жер учаскелерінде, оның ішінде тектоникалық опырылымда, қызыл сызықтарда, сондай-ақ су қорғау және санитариялық-қорғаныш аймақтарында орналасқан жеке тұрған немесе ескі үйлер тобы, тұрғын емес өнеркәсіптік, коммерциялық, қоғамдық және өзге де объектілер;

12) ғимараттың, объектінің (элементтің) табиғи тозуы - уақыттың белгілі бір сәтіне белгіленетін табиғи-климаттық және техногендік факторлар әсерінің нәтижесінде олардың бастапқы техникалық-пайдаланушылық қасиеттерін жоғалту дәрежесі; ҚР ҚЖ 1.04-102-2012 «Ғимараттар мен құрылыстардың физикалық тозуын бағалау қағидаларына» сәйкес табиғи, климаттық және өзге де факторлар әсерінің нәтижесінде бастапқы техникалық-пайдаланушылық қасиеттерін (төзімділігін, орнықтылығын, беріктігін және басқаларды) жоғалту;

13) қоныс аудару қоры (тұрғын үй қоры) – Бағдарламаны іске асыру шеңберінде реновациялау объектілері иелерінің тұрақты және/немесе уақытша тұруы мақсатында қоныс аудару қорын қалыптастыруға арналған Қазақстан Республикасының (ҚР) қолданыстағы заңнамасына сәйкес уәкілетті ұйымға не инвесторға немесе уәкілетті компанияға тиесілі барлық тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардың жиынтығы;

14) Бағдарлама әкімшісі - «Алматы» әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорациясы» акционерлік қоғамы;

15) уәкілетті ұйым - Алматы қаласы әкімдігінің қаулысымен айқындалған Бағдарламаны іске асыруға жауапты «Almaty Renovation» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі;

15-1) уәкілетті компания – дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестерінің) жүз пайызы құрылыс салушыға тиесілі, көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің үлестік құрылысын және көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлестерді өткізуді қамтамасыз ету жөніндегі қызметті жүзеге асыратын, арнайы экономикалық аймақтардағы қызметті қоспағанда, қандай да бір өзге коммерциялық қызметпен айналысуға құқығы жоқ заңды тұлға;

16) Реновациялау офисі - барлық тараптардың мүдделерін ескере отырып, реновациялау аудандарын жаңартудың алдын ала техникалық-экономикалық көрсеткіштерін қалыптастыру үшін құрылатын жобалық топ;

16-1) Бірыңғай оператор – жарғылық капиталына мемлекет тікелей немесе жанама қатысатын, мақсаты Қазақстан Республикасының халқына тұрғын үйдің қолжетімді болуын қамтамасыз ету саласындағы мемлекеттік саясатты ипотекалық кредиттеу және жалға берілетін тұрғын үйді беру, үлестік тұрғын үй құрылысын дамыту тетіктері арқылы іске асыруға қатысу, сондай-ақ құрылыс саласы үшін қаржы ресурстарының қолжетімді болуын қамтамасыз ету болып табылатын ипотекалық ұйым;

16-2) кепілдік шеңберінде реновациялау туралы шарт – Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторы, құрылыс салушы және уәкілетті компания арасында жасалатын, реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру талаптары туралы шарт;

17) инвестор - Бағдарлама шеңберінде инвестицияны жүзеге асыратын жеке және заңды тұлғалар;

18) ғимараттар мен құрылыстарды бұзу - ғимараттар мен құрылыстарды, сондай-ақ олардың элементтерін бөлшектеу немесе қирату арқылы толық немесе ішінара жою;

19) бағалау – Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес бағалау объектісінің ықтимал нарықтық немесе өзге құнын айқындау;

20) тұрғынжайдың тұрғын алаңы – тұрғынжайдағы тұрғын бөлмелердің (жатын бөлменің, мейманжайдың, балалар бөлмесінің, үйдегі кабинеттің және сол сияқтылардың) шаршы метрмен есептелетін алаңының жиынтығы;

21) тұрғынжайдың тұрғын емес алаңы - тұрғынжайдағы (пәтердегі) ішкі қосалқы бөлмелердің (ас үйдің, ванна бөлмесінің, дәретхананың, кіреберістің, дәліздің, пәтер қоймасының және сол сияқтылардың) шаршы метрмен есептелетін алаңының жиынтығы;

22) реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт – уәкілетті компания мен реновациялау шеңберіндегі үлескер арасында жасалатын, тараптардың реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға байланысты құқықтық қатынастарын реттейтін шарт, бұл ретте бір тарап – көппәтерлі тұрғын үйді салуды қамтамасыз етуге және құрылыс аяқталғаннан кейін екінші тарапқа көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесін беруге, ал екінші тарап реновациялау объектісін және (немесе) реновациялау объектісі шеңберіндегі жылжымайтын мүлікті қарсы беруді жүргізуге және көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесін қабылдауға міндеттенеді;

23) реновациялау шеңберіндегі үлескер – көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесін алу мақсатында реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт жасасқан жеке тұлға (уақытша болатын шетелдіктерді қоспағанда) немесе заңды тұлға;

24) кепілдік беру жағдайы – олар басталған кезде Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторында көппәтерлі тұрғын үйдің және (немесе) жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын аяқтау жөніндегі міндеттеме және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру туралы шарт бойынша үлескерлердің алдында жауапкершілік туындайтын, Қазақстан

Республикасының «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» Заңында айқындалған жағдай немесе жағдайлар жиынтығы;

25) реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу кепілдігін беру туралы шарт (бұдан әрі - реновация шеңберінде кепілдік беру туралы шарт) – Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторы, құрылыс салушы, уәкілетті компания және реновациялау объектісінің немесе реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің барлық меншік иелері арасында Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» Заңында айқындалатын тәртіппен және талаптарда жасалатын шарт.

Осы Бағдарлама төтенше жағдайлар салдарынан зардап шеккен тұрғын үйлерге қолданылмайды.

## II. Ағымдағы жағдайды талдау

Алматы қаласындағы ескі тұрғын үй проблемасын шешу мақсатында 2012-2015 жылдар кезеңінде Алматы қаласының әкімі 2012 жылғы 10 ақпанда бекіткен «Алматы қаласының аумағындағы ескі тұрғын үйлерді бұзу жөніндегі 2012-2015 жылдар бағдарламасы» пилоттық реновациялау бағдарламасы іске асырылды.

Алматы қаласы әкімдігінің 2021 жылғы 19 ақпандағы №1/124 қаулысымен «Алматыда тұрғын үй қорын реновациялаудың 2021-2025 жылдарға арналған бағдарламасы» бекітілді. Бағдарламада 708 ескі үйді бұзу көзделеді.

Бұрын іске асырылған реновациялау бағдарламалары заңнамалық деңгейде реттелмеген, көптеген процесс пен функциялар әртүрлі мемлекеттік органдарда қайталанған, құзыреті және реновациялаудың сәтті мысалдары болмаған.

Реновациялау учаскелеріне техникалық тапсырмалар себебін талдаусыз (әлеуметтік/экономикалық/экологиялық), учаске/объект негізінде қалыптастырылды. Реновация «тұрғын үйді тұрғын үйге» айырбастаудың жалғыз функциясына айналды (адамның өмір салтын сапалы өзгертусіз).

Кешенді зерттеу мен талдаусыз қала реновациялау процесін қаланың басымдықтарын дамытуға емес, жобаның рентабельділігіне мүдделі құрылыс салушыға беруге мәжбүр болды.

Реновациялаудың өзіндік сәтті модельдері болмады, нашар тәжірибе қайталанды (посткеңестік), дегенмен процестерді өзгерту (жұмыс орындарын құру, тұрақты ортаны, жергілікті қауымдастықтарды қалыптастыру, тарихты сақтау және табиғи ресурстарды қалпына келтіру) мақсатында реновация әлемдік тәжірибе (Еуропа, Қытай) болып табылады.

Жаңа құндылық пайда болған жоқ, калалық жер қымбаттаған жоқ, өйткені жаңа экономикалық қызмет түрлері пайда болған жоқ (капиталдандыру ұлғаймады).

Бағдарламада көзделген қаржыландыру жүзеге асырылған жоқ.

Қолданыстағы бағдарламада көзделмеген жоқ реновациялауды іске асыру тетіктері, тұрғындармен және халықпен өзара қарым-қатынас, ескі тұрғын үйдің меншік иелерінің кепілдіктері, сондай-ақ Алматы қаласының 2040 жылға дейінгі Бас жоспары жаңа реновациялау бағдарламасын әзірлеу үшін негіз болды.

2012 жылы Алматы қаласында екі қабатқа дейінгі 1547 ескі көппәтерлі үй (16 059 пәтер) болған. Алматы қаласы әкімдігі бастамашылық еткен екі бағдарлама аясында 2012 жылдан бастап 181 ескі үй (1629 пәтер) бұзылды. Осылайша, Алматы қаласында 43 мыңнан астам қала тұрғыны тұратын 1366 ескі сейсмикалық тұрғыдан төзімсіз үй (14430 пәтер) әлі де апат алдында тұр.

Оның ішінде 192 үй (1976 пәтер) қызыл сызықтарда, 72 үй (752 пәтер) білім беру, денсаулық сақтау және спорт объектілері болашақта салынатын жерлерде және 21 үй (248 пәтер) су қорғау жолағында орналасқан. Тектоникалық опырылымда 71 үй (734 пәтер) бар, оның ішінде:

Алатау ауданында - 1 үй (9 пәтер);

Алмалы ауданында - 7 үй (65 пәтер);

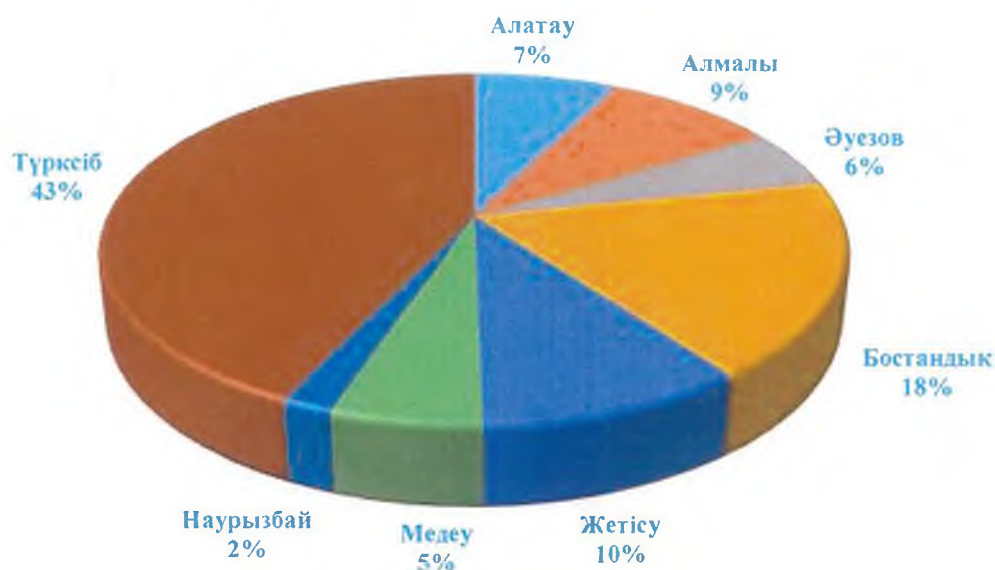
Әуезов ауданында - 1 үй (8 пәтер);

Бостандық ауданында - 39 үй (410 пәтер);

Жетісу ауданында - 10 үй (106 пәтер);

Медеу ауданында - 13 үй (136 пәтер).

| Аудандар              | 2021 жылы    |               | Бұзылды    |              | 2024 жылы    |               |
|-----------------------|--------------|---------------|------------|--------------|--------------|---------------|
|                       | үйлер        | пәтерлер      | үйлер      | пәтерлер     | үйлер        | пәтерлер      |
| Алатау                | 111          | 1 266         | 9          | 77           | 102          | 1 189         |
| Алмалы                | 157          | 1 413         | 35         | 290          | 122          | 1 123         |
| Әуезов                | 95           | 1 023         | 20         | 202          | 75           | 821           |
| Бостандық             | 272          | 2 662         | 26         | 200          | 246          | 2 462         |
| Жетісу                | 169          | 1 656         | 35         | 304          | 134          | 1 352         |
| Медеу                 | 87           | 951           | 12         | 146          | 75           | 805           |
| Наурызбай             | 26           | 325           | -          | -            | 26           | 325           |
| Түрксіб               | 630          | 6 763         | 44         | 410          | 586          | 6 353         |
| <b>Барлығы Алматы</b> | <b>1 547</b> | <b>16 059</b> | <b>181</b> | <b>1 629</b> | <b>1 366</b> | <b>14 430</b> |



Алматы қаласы әкімдігінің тапсырысы бойынша 2017-2018 жылдары «ҚазҚСҒЗИ» АҚ жүргізген паспорттау нәтижелері негізінде қалыптастырылды. Көппәтерлі үйлерден басқа, реновациялау объектілерінің тізбесіне қазіргі заманғы талаптар мен стандарттарға сәйкес келмейтін ғимараттар мен құрылыстар, оның ішінде жеке тұрғын үй құрылыстары, өнеркәсіптік және тозу деңгейі жоғары өзге де объектілер кіреді..

Реновациялауға объектілерінің тізбесі Алматы қаласы мәслихатының құрылыс, сәулет, урбанистика және жер қатынастары жөніндегі тұрақты комиссиясымен алдын ала талқыланады.

#### SWOT-талдау

| Күшті жақтары                                                                                                             | Әлсіз жақтары                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Алматы қаласының тұрғын үй қорын жаңарту және жаңғырту                                                                    | Қаланың әлеуметтік инфрақұрылымына жүктемені ұлғайту (мектептердің, балабақшалардың, емханалардың жеткіліксіздігі, сондай-ақ ТКШ коммуникацияларына жүктеме түсіру) |
| Мүмкіндіктері                                                                                                             | Қауіптері                                                                                                                                                           |
| Тұрғын үй жағдайларын жақсарту бойынша мекенжайына қарай қолдауды арттыру                                                 | Бюджеттік шектеулерге байланысты тұрғын үй құрылысын қолдауды қысқарту                                                                                              |
| Алматы қаласының аумақтық және әлеуметтік-экономикалық даму перспективаларын ескере отырып, тұрғын үй құрылысын жоспарлау | Тұрғын үй саясатының өңірлік саясатпен және аумақтарды әлеуметтік-экономикалық дамыту жөніндегі жоспарлармен сәйкес келмеуі                                         |

Реновациялау бағдарламаларының барлық артықшылығы мен әлеуетіне қарамастан, бағдарламаны іске асыруды қиындататын немесе баяулататын өз проблемалары мен қиындықтары бар, соның ішінде:

1. Тұрғындармен қарым-қатынас. Реновациялау бағдарламаларын іске асыру тұрғындармен өзара әрекеттесу және қарым-қатынаста болу проблемаларына тап болуы мүмкін, өйткені бұл олардың әдеттегі өмір салтына әсер етеді және қоныс аударуға әкеледі;

2. Қаржыландыру. Реновациялау бағдарламалары едәуір инвестицияны қажет етуі мүмкін, сондықтан қаржыландыру көздерінің болуы, әсіресе ауқымды жобалар үшін үлкен қиындық тудыруы мүмкін;

3. Құрылыс нормалары мен ережелері. Реновациялау бағдарламаларын іске асыру құрылыс нормалары мен ережелерінің талаптарына байланысты қиындықтарға тап болуы мүмкін, бұл реновациялау процесін қиындатуы немесе қымбаттатуы мүмкін;

4. Сәулеттік мұра мәселелері. Кейбір жағдайларда реновация сәулеттік немесе тарихи құндылығы бар ғимараттарға не аудандарға әсер етуі мүмкін. Мұндай жағдайларда, реновация қоғамның қарама-қайшы реакциясын тудырып, барынша жан-жақты тәсілді қажет етуі мүмкін;

5. Экологиялық мәселелер. Реновациялау процесі топырақтың, судың және ауаның ластануына байланысты экологиялық мәселелерді шешу қажеттілігін тудыруы мүмкін.

### III. Халықаралық тәжірибені талдау

Ескі тұрғын үйді реновациялау - әлемнің көптеген елдерінің алдында тұрған негізгі міндеттердің бірі. Ескірген ғимараттар азаматтардың өмір сүру сапасын нашарлатып қана қоймай, сонымен қатар энергия тиімділігі мен қауіпсіздігіне қатысты проблемалар тудырады. Түрлі елдерде ескі тұрғын үйлерді бұзып, жаңа заманауи ғимараттар салуды қамтитын осы міндеттерді шешудің бірегей тәсілдері қолданылады.

Германия: Жүйелі және экологиялық орнықты тәсіл.

Негізінен энергия тиімділігі мен орнықты дамуға ден қойылады. KfW бағдарламасы шеңберінде ескі ғимараттарды бұзуға және энергияны үнемдейтін жаңа үйлер салуға жеңілдетілген кредиттер мен субсидиялар берілді. Берлинде тұрғындарды ескі тұрғын үйден заманауи жайлылығы бар жаңа пәтерлерге көшіруді қамтитын ауқымды жобалар іске асырылуда. Көміртегі шығарындыларын азайтуға және қалалардағы экологиялық жағдайды жақсартуға мүмкіндік беретін экологиялық таза материалдар мен технологияларды пайдалануға баса назар аударылады.

Франция: Әлеуметтік интеграция және мәдени мұраны сақтау.

Ескі тұрғын үйді реновациялау тек тұрғын үй жағдайын жақсарту тұрғысынан ғана емес, сонымен бірге әлеуметтік интеграция тұрғысынан да қарастырылады. ANRU бағдарламасы қолайсыз аудандардың тұрғындарын жаңа

заманауи пәтерлерге көшіруге бағытталған. Бағдарламаның маңызды бөлігі сәулеттік мұраны сақтау болып табылады. Тарихи құндылығы жоқ ғимараттар ғана бұзылады, ал қалғандары қалпына келтіріліп, жаңғыртылады. Бұл қалалардың мәдени бірегейлігін сақтауға және оның тұрғындарының өмір сүру сапасын жақсартуға мүмкіндік береді.

Ұлыбритания: Мемлекеттік-жекешелік әріптестік.

Ескі тұрғын үйді реновациялау бағдарламаларына мемлекет белсенді түрде қолдау білдіреді, алайда жеке инвестициялар да маңызды рөл атқарады. «Decent Homes» бағдарламасы жеке компаниялардың белсенді қатысуымен ескі ғимараттарды бұзып, жаңасын салуды көздейді. Бұл қосымша ресурстарды жұмылдыруға және тұрғын үй қорын жаңарту процесін жеделдетуге мүмкіндік береді. Халықтың аз қамтылған топтары үшін тұрғын үй жағдайларын жақсартуға мүмкіндік беретін қолжетімді тұрғын үй салу бағдарламаның маңызды бөлігі болып табылады.

Қытай: Ауқымды урбанизациялық жобалар.

Қытай урбанизация мен халықтың тез көбеюіне байланысты ауқымды қиындықтарға тап болды. Осыны шешу мақсатында ескі тұрғын үйлерді бұзып, жаңа тұрғын үй кешендерін салу бойынша ірі жобалар іске асырылуда. Бейжің мен Шанхай секілді ірі қалаларда ескі кварталдар дамыған инфрақұрылымы бар жаңа көпқабатты ғимараттармен ауыстырылады. Жасыл аймақтар мен қоғамдық кеңістіктерді құруға ерекше назар аударылады. Мұндай ауқымды жобаларды іске асыруда мемлекеттің қолдау білдіруі мен жеке инвестициялар шешуші рөл атқарады, бұл миллиондаған азаматтың тұрғын үй жағдайларын едәуір жақсартуға мүмкіндік береді.

АҚШ: Қалалық аудандарды жаңарту.

АҚШ-та ескі тұрғын үйді реновациялау қалалық аудандарды жаңарту бағдарламалары шеңберінде жиі жүзеге асырылады. Мәселен, Нью-Йоркте ескі ғимараттарды бұзып, жаңа тұрғын үй кешендерін салу жұмыстары белсенді жүргізілуде. Қолжетімді тұрғын үй салу және аудандардың инфрақұрылымын жақсарту маңызды мақсаттардың бірі болып табылады. Көшіру бағдарламалары ескі үйдің тұрғындарын жаңа заманауи пәтерлерге көшіруді қамтиды, бұл өмір сүру сапасы мен әлеуметтік интеграцияны жақсартуға ықпал етеді.

Жапония: Қауіпсіздік және орнықты даму.

Жапонияда ғимараттардың табиғи апаттарға төзімділігін арттыру ескі тұрғын үйді реновациялаудың маңызды аспектісі болып табылады. Ескі ғимараттарды бұзып, жаңасын салу бағдарламалары сейсмикалық төзімділік пен энергия тиімділігін арттыру үшін заманауи технологияларды қолдануды қамтиды. Мәсеен, Токиода тұрғындарды ескі, әрі жер сілкінісін тұрғысынан осал ғимараттардан жаңа қауіпсіз және жайлы үйлерге көшіру жобалары белсенді түрде іске асырылуда. Мемлекеттік қолдау және субсидиялар тұрғын үй иелерін осы жобаларға қатысуға ынталандырады.

Ресейдегі ескі тұрғын үйді реновациялау.

Ескі тұрғын үйді реновациялау Ресей қалаларындағы, әсіресе ірі мегаполистердегі басым міндеттердің бірі болып табылады. Ресейде XX ғасырдың ортасында салынған тұрғын үйлердің біраз бөлігі қазіргі заманғы жайлылық, энергия тиімділігі және қауіпсіздік стандарттарына сәйкес келмейді. Реновациялау бағдарламасы миллиондаған азаматтың тұрғын үй жағдайларын жақсартуға, сондай-ақ қалалық инфрақұрылымды дамытуға бағытталған.

Ресейдегі ескі тұрғын үй проблемасы кеңес дәуірінде, әсіресе 1960-1980 жылдары тұрғын үйлердің жаппай салынуына байланысты. «Хрущевкалар» және «брежневкалар» ретінде танымал болған осы ғимараттардың көбі бастапқыда уақытша шешімдер есебінде салынған, алайда олар әлі күнге дейін пайдаланылуда. Уақыт өте келе бұл ғимараттар тозып, қауіпті және энергиялық тұрғыдан тиімсіз болды, оларды ауыстыру қажеттілігі туды.

2017 жылы басталған Мәскеудегі бағдарлама Ресейдегі ең ірі, әрі барынша танымал реновациялау жобаларының бірі болып табылады. Бағдарлама 5 мыңға жуық үйді бұзып, миллионнан астам тұрғынды жаңа, заманауи пәтерлерге көшіруді көздейді.

Жаңа үйлер заманауи жайлылық пен қауіпсіздік стандарттарын, соның ішінде жақсартылған дыбыс оқшаулағыш, энергияны үнемдеу жүйелерін және заманауи инженерлік коммуникацияларды ескере отырып салынууда.

Бағдарлама қала тұрғындарының өмір сүру сапасын жақсартуға ықпал ететін жаңа мектептер, балабақшалар, емханалар, саябақтар мен қоғамдық кеңістіктер құруды қамтиды.

Реновациялау жобаларына көлік инфрақұрылымын дамыту, соның ішінде жаңа жолдар салу және қоғамдық көлікті жақсарту да кіреді.

Мәскеудегі реновациялау бағдарламасы кезең-кезеңімен іске асырылуда. Алдымен бағдарламаға енгізілген үйлерге кешенді тексеру жүргізіліп, жаңа тұрғын үй кешендерінің жобалары құрылуда. Ескі үйлердің тұрғындары жаңа пәтерлерге қоныс аударады, бұл ретте олар осыған ұқсас немесе алаңы үлкен, жағдайлары жақсы тұрғын үйды алады.

Тұрғындар жаңа пәтерге көшуді немесе өтемақы алуды таңдауға құқылы.

Бағдарлама Мәскеу бюджеті есебінен қаржыландырылады, бұл жақсы құрылыс пен көшіру сапасын қамтамасыз етуге мүмкіндік береді.

Көпбалалы отбасылар мен мүмкіндігі шектеулі жандарға тұрғын үй беруді қоса алғанда, қоныс аударатын азаматтарды әлеуметтік қолдауға ерекше көңіл бөлінеді.

Реновациялау бағдарламасының сәтті іске асырылуына қарамастан, бірқатар проблемасы мен қиындықтары да бар. Кейбір тұрғындар өмір сүру жағдайының нашарлауынан қорқып немесе ұсынылған көшіру нұсқаларына көңілі толмай, үйлерінің бұзылуына қарсы болады. Бағдарламаның сыншылары қаланың сәулеттік тұрғыдан алуан түрлілігі мен тарихи мұрасының сақталуына жете назар аударылмауын алға тартады. Жаппай көшіру инфрақұрылым мен әлеуметтік объектілерді дамыту үшін едәуір күш-жігерді қажет етеді, бұл бағдарламаны әрдайым тез, әрі тиімді іске асыруға мүмкіндік бермейді.

Қолданыстағы проблемалар мен қиындықтарға қарамастан, Мәскеу бағдарламасын табысты іске асыру көптеген посткеңестік қалаларға үлгі болып, барынша ыңғайлы және заманауи қалалық ортаны құруға ықпал етеді.

Халықаралық тәжірибе көрсеткендей, ескі тұрғын үйді реновациялау жүйелі тәсілді, әрі мемлекеттің де, жеке инвесторлардың да белсенді қатысуын талап ететін күрделі және көп факторлы процесс болып табылады. Энергия тиімділігі, әлеуметтік интеграция, мәдени мұраны сақтау және орнықты даму табысты бағдарламалардың маңызды элементтерін құрайды.

#### **IV. Бағдарламаның мақсаттары мен міндеттері**

Жайлы және қауіпсіз өмір сүру жағдайларын қамтамасыз ету, тіршілік ету ортасын жаңарту, қоғамдық кеңістік құру, Алматы қаласының апатты ғимараттары мен құрылыстарының көбеюін болдырмау, тұрғын үй аумақтарын, әлеуметтік, инженерлік және көлік инфрақұрылымын дамытуды қамтамасыз ету, сондай-ақ Алматы қаласының 2040 жылға дейінгі Бас жоспарына сәйкес қаланың эстетикалық сәулеттік келбетін қалыптастыру Бағдарламаның мақсаты болып табылады.

Бағдарламаны іске асыру Алматы қаласын дамытудың 2025 жылға дейінгі бағдарламасы және мыналарды қоса алғанда, «Полиорталықтық даму» бөлімі бойынша 2030 жылға дейінгі орта мерзімді перспективалар міндеттерін орындауға ықпал етеді:

1) қолданыстағы қала құрылысы регламенттері мен Алматы қаласының сейсмикасын ескере отырып, азаматтарды абаттандырылған тұрғын үймен қамтамасыз ету;

2) апатты ғимараттар мен құрылыстардың жаппай пайда болуына жол бермеу;

3) қаланың полиорталықтық құрылымын қалыптастыру;

4) тіршілікті қамтамасыз ету үшін қажетті объектілердің жаяу жүргіншілерге қолжетімділігін арттыру, көлік инфрақұрылымына жүктемені азайту;

5) жайлы өмір сүруге, демалуға және жұмыс істеуге бейімделген қалалық ортаның жаңа құрылымын құру;

6) қолайлы инвестициялық ахуалды және Бағдарламаға жеке инвестицияларды тарту тетіктерін дамыту;

7) Бағдарламаға қатысушылар арасындағы өзара іс-қимылдың түсінікті және ашық қағидаларын қалыптастыру;

8) халықты әлеуметтік инфрақұрылыммен қамтамасыз ету (білім беру және медициналық мекемелер, қоғамдық кеңістіктер және басқасы);

9) Алматы қаласының сәулеттік келбетін жақсарту;

10) ғимараттар мен құрылыстардың энергия тиімділігін және жайлылығының заманауи стандарттарын қамтамасыз ету, құрылыс кезінде

экологиялық таза материалдарды пайдалану, тарихи маңызы бар сәулет мұрасын сақтау;

11) жұмыс орындарының санын ұлғайту және салық аударымдарын арттыру.

Бағдарлама тиімділігінің негізгі көрсеткіштері мынадай:

1) ескі үйлердің санын 1 366-дан 690 бірлікке дейін қысқарту;

2) ескі үйлерде тұратын кемінде 7 500 пәтердің меншік иесін көшіру.

## **V. Бағдарламаны іске асыру тетігі**

Алматы қаласының атқарушы органы Алматы қаласын дамытудың 2025 жылға дейінгі бағдарламасы және 2030 жылға дейінгі орта мерзімді перспективаларды іске асыру жөніндегі Жол картасының 11.3-тармағына сәйкес «Алматының Полиорталықтық дамуы» бөлімі бойынша тұрғын үйді реновациялау бағдарламасын іске асыру үшін уәкілетті ұйымды айқындайды және қаржыландырады.

Уәкілетті ұйым реновациялау учаскелерінде ескі тұрғын үйді және өзге де құрылыс объектілерін сатып алу, жаңа тұрғын үй салу және реновациялау жобаларының сыртқы инженерлік желілерін салу үшін инвесторларға мақсатты қайтарымды проценттік қарыздар беру үшін ақша қаражатын пайдаланады.

Уәкілетті ұйым жарғыға және ішкі нормативтік құжаттарға сәйкес жаңа тұрғын үй және инженерлік желілер салуға ақшалай қаражатты пайдалануға құқылы.

Уәкілетті компания уәкілетті компанияның реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру тәртібін әзірлейді және бекітеді.

## **VI. Бағдарламаға қатысушылар мен олардың функциялары**

Бағдарламаның қатысушылары: ескі тұрғын үйлерде тұратын пәтердің меншік иелері, тұрғын емес өнеркәсіптік, коммерциялық, қоғамдық және өзге де объектілердің меншік иелері, реновациялау шеңберіндегі үлескер, «Алматы» әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорациясы» АҚ - Бағдарлама әкімшісі, «Almaty Renovation» ЖШС - уәкілетті ұйым, «Алматыбасжоспар» ғылыми-зерттеу институты» ЖШС (бұдан әрі – АБЖ), «Алматы қаласын дамыту орталығы» АҚ (бұдан әрі – АДО), «Қазақстан тұрғын үй компаниясы» АҚ (бұдан әрі – Бірыңғай тұрғын үй құрылысы операторы), инвесторлар, құрылыс салушылар, мүдделі мемлекеттік ведомстволар мен ведомстволық бағынысты ұйымдар, қоғамдық ұйымдар.



Проектный офис

ИНВЕСТОР

- |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Определение</b> объектов реновации и инвесторов;</li> <li>• <b>Общая координация</b> реализации проектов реновации;</li> <li>• <b>Мониторинг</b> проектов реновации.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Проведение комплексного</b> исследования социально-экономических показателей рассматриваемого квартала реновации.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Разработка</b> предварительных ТЭП;</li> <li>• <b>Согласование</b> предварительных ТЭП с уполномоченным государственным органом в области архитектурной и градостроительной деятельности.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Проведение ИР;</li> <li>• Проектирование;</li> <li>• Получение разрешительных документов;</li> <li>• Финансирование;</li> <li>• Выкуп;</li> <li>• Снос;</li> <li>• Строительство.</li> </ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Бағдарлама әкімшісі Бағдарламаны үйлестіреді, оның барлық аспектісін басқарады. Бағдарлама әкімшісі инвестициялар тартады, серіктестіктер қалыптастырады және жобалардың тиімді іске асырылуын қамтамасыз етеді.

Бағдарлама әкімшісі іріктеу жүргізеді және инвесторлармен реновациялау туралы келісімдерге қол қояды.

Бағдарлама әкімшісі, уәкілетті ұйым және АБЖ бірлескен шешіммен техникалық-экономикалық көрсеткіштерді және мынадай функциялары бар реновациялау учаскелерінің кеңістіктік параметрлерін әзірлеу үшін Реновациялау офисін құрады:

1. Реновациялау жобаларын жоспарлау және үйлестіру;
2. Реновациялау аудандарының/учаскелерінің инженерлік инфрақұрылымының қолжетімділігін анықтау;
3. Қала құрылысын жаңарту, жаңа инфрақұрылым объектілері мен қоғамдық пайдалану кеңістіктерін құру үшін сәулет тұжырымдамалары мен дизайн жобаларды әзірлеу. Қаланың орнықты және полиорталықтық даму қағидаттарын сақтау;
4. Эскиздік жобалар мен техникалық құжаттаманы әзірлеу;
5. Қалалық ортаға, экономикалық және әлеуметтік көрсеткіштерге, реновациялау аудандарының/учаскелерінің экономикалық және әлеуметтік тыныс-тіршілігіне талдау жүргізу;
6. 2030 жылға дейін Алматы қаласының көлік қаңқасының шеберлік жоспарына сәйкес мобилділікті қамтамасыз ету;
7. Мемлекеттік басқару органдарымен, бизнес-қоғамдастықпен, қоғамдық ұйымдармен және қала тұрғындарымен өзара іс-қимыл жасау.

Реновациялау офисі заңды тұлға немесе заңды тұлғаның филиалы/өкілдігі болып табылмайды. Реновациялау офисінің жұмысын ұйымдастыру және тәртібі

Бағдарлама әкімшісінің, уәкілетті ұйымның және АБЖ-ның бірлескен шешімімен бекітілетін ережемен айқындалады.

Реновациялау офисінің құрамына Бағдарлама әкімшісінің, АБЖ, уәкілетті ұйымның, сондай-ақ басқа да мүдделі мемлекеттік ведомстволар мен ведомстволық бағынысты ұйымдардың өкілдері кіреді (келісім бойынша).

Реновациялау учаскелерінің техникалық-экономикалық көрсеткіштері мен кеңістіктік параметрлері сейсмикалық төзімділік, болашақ ғимараттар мен құрылыстардың энергия тиімділігі, қолданылатын материалдардың экологиялылығы, тарихи маңызы бар сәулеттік мұраны сақтау, жасыл аймақтар мен қоғамдық кеңістіктер құру, ғимараттар мен құрылыстардың қауіпсіздігі мен жайлылығын арттыру, әлеуметтік инфрақұрылымға қолжетімділік, комьюнити орталықтарды және өзге де объектілерді құру, реновациялау учаскелерінде жаңа экономикалық қызмет түрлерін құру бойынша талаптарды көздейді.

АБЖ негізгі функциялары:

1. Алматы қаласының 2040 жылға дейінгі Бас жоспары негізінде бекітілген қала құрылысы құжаттарына сәйкес талдау және шеберлік жоспарының негізінде реновациялау учаскесінің алдын ала техникалық-экономикалық көрсеткіштері мен кеңістіктік параметрлерін әзірлейді;

2. Реновациялау учаскесінің алдын ала техникалық-экономикалық көрсеткіштері мен кеңістіктік параметрлерін сәулет және қала құрылысы қызметі саласындағы уәкілетті мемлекеттік органмен келіседі.

Уәкілетті ұйымның негізгі функциялары:

1. Реновациялау объектілерінің тізбесін қалыптастыру үшін ғимараттар мен құрылыстардың сейсмикалық төзімділігі саласындағы ғылыми-зерттеу институттарының қорытындысын алады;

2. АДО-дан қызмет көрсету объектілерінің талдауын, тұрғындардың сұраныстарын талдауды және т.б қоса алғанда, бірақ онымен шектелмейтін әлеуметтік-экономикалық талдауды алады;

3. Санаттарға бөле отырып, объектілердің тізбесін қалыптастырады және жергілікті атқарушы органның бекітуіне дайындайды;

4. Алматы қаласы бойынша реновациялау объектілерін бұзуға және ескі тұрғын үйдің меншік иелерін көшіруге мониторинг жасап, есебін жүргізеді;

5. Реновациялау жобаларының іске асырылуын бақылауды жүзеге асырады;

6. Қоныс аудару қорын басқарады;

7. Реновациялау, жаңа тұрғын үй салу және сыртқы инженерлік желілерді тарту учаскелерінде ескі тұрғын үйлерді сатып алу үшін инвесторларға нысаналы қайтарымды проценттік қарыздар береді;

8. Реновациялау мәселелері бойынша консультациялық жұмыс жүргізеді;

9. Инвесторлармен бірлескен қызмет туралы шарттарға қол қояды;

10. Жеке инвестициялар, сондай-ақ меншікті және бюджет қаражаты есебінен инженерлік коммуникацияларды кеңейтуге және реновациялау учаскелеріне жеткізуді ұйымдастырады және құрылысқа қатысады;

11. Уәкілетті ұйымның қоныс аудару қоры үшін жеке инвестициялар, сондай-ақ меншікті және бюджет қаражаты есебінен жаңа тұрғын үй салуды ұйымдастырады және оған қатысады.

Инвестордың негізгі функциялары:

1. Реновациялау жобаларын Бағдарламаның әкімшісімен, уәкілетті ұйыммен және (немесе) уәкілетті компаниямен бірлесіп іске асырады;

2. Реновациялау объектілерін, оның ішінде жаңа тұрғын үй құрылысы шектелген су қорғау және санитариялық-қорғаныш аймақтарындағы объектілерді бұзады;

3. Уәкілетті компаниямен бірлесіп, өзінің қоныс аудару қорын пайдалана отырып, реновациялау объектілерінің меншік иелерін көшіреді немесе объектілерді нарықтық құны бойынша, оның ішінде уәкілетті ұйым берген қарыздар есебінен сатып алады. Бұл ретте уәкілетті ұйым салынған объектідегі немесе Алматы қаласының шекарасындағы құны мен ауданы бойынша баламалы объектідегі берілген алаңдарды кейіннен қайтара отырып, қоныс аудару қорын инвесторға және (немесе) уәкілетті компанияға беруге құқылы;

4. Бағдарлама әкімшісімен реновациялау туралы келісімдер жасасады, уәкілетті ұйымның үлесі болған кезде уәкілетті ұйыммен бірлескен қызмет туралы қосымша шарттар жасасады, жобаның тұжырымдамасын өз бетінше әзірлейді, іздестіру жұмыстары үшін жер учаскесін пайдалануға рұқсат алады, эскиздік жобаны, жобалау-сметалық құжаттаманы әзірлейді, Қазақстан Республикасының қала құрылысы заңнамасы саласындағы барлық нормативтік-құқықтық нормаларды сақтай отырып, реновациялау объектілерінің аумағында тұрғын үйлер мен өзге де объектілер салуды жүзеге асырады.

Бірыңғай оператордың негізгі функциялары:

1. Құрылыс салушының және оның уәкілетті компаниясының Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру жөніндегі немесе реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру жөніндегі өтінімін қарайды.

2. Кепілдік беру жағдайы басталған кезде көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын аяқтауға, пайдалануға қабылдауға және үлескерлерге және (немесе) реновациялау шеңберіндегі үлескерлерге көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлестерді беруге кепілдік береді.

3. Инжинирингтік компанияның есептеріне талдау жүргізеді.

4. Кепілдік жарналары есебінен кепілдік жағдайларын реттеуге арналған резервті қалыптастырады және басқарады; .

5. Бірыңғай оператордың құзыретіне жататын мәселелер бойынша тұрғын үй құрылысына үлестік қатысудың қатысушыларымен және жергілікті атқарушы органдармен өзара іс-қимыл жасайды.»

Уәкілетті компанияның негізгі функциялары:

1. Реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру тәртібін жүзеге асырады.

2. Уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру туралы келісімнің жобасын дайындауды жүзеге асырады және реновациялау шеңберінде келісу үшін үлескерге жібереді.

3. Реновациялау объектісінің немесе жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй немесе өтемақы төлемдерін беру туралы келісім жасасады.

4. Реновациялау шеңберінде үлескерге қабылдау-тапсыру актісі бойынша уақытша тұрғын үй береді.

5. Уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру туралы келісімге сәйкес реновация объектісінің және (немесе) реновация объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне бекітілген формула бойынша өтемақы төлемдерін жүргізеді және оларды тұрғын үй-жайды жалға алуға және көшуге арналған шығыстар жиынтығын негізге ала отырып есептейді.

6. Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне берілетін тұрғынжай құнына баламалы, бірақ мәлімделген жобалау құнының отыз пайызынан кем болмайтын сомада, сондай-ақ құрылыс мерзімін ұзарту ескеріле отырып, реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй беру тәртібімен айқындалған мөлшерде Қазақстан Республикасының 2016 жылғы 7 сәуірдегі № 486-V «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» Заңының 20-бабына сәйкес жұмсау үшін жоспарланатын ақша қаражатының бар-жоғын қамтамасыз етеді.

7. Уәкілетті компания реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үйді жалдау шығыстарын және (немесе) өзге де шығыстарды уәкілетті компанияның реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру тәртібіне сәйкес өтеуге міндетті.»

## **VII. Тұрғын үй қорының тозу дәрежесін анықтау**

Тұрғын үйдің тозу дәрежесін ҚР ҚЖ 1.04-102-2012 «Ғимараттар мен құрылыстардың табиғи тозуын бағалау қағидалары» сәйкес сараптамалық мамандандырылған ұйым айқындайды. Тозу дәрежесін анықтау кезінде салынған жылы, қабаттылығы, қабырға материалдары, жүргізілген күрделі жөндеулер мен сейсмикалық төзімділігі ескеріледі.

Тиісті пайдалану кезінде тұрғын үйлердің есептік қызмет ету мерзімі:

| Ғимараттардың түрлері                                                                                                                                                                  | Қызмет мерзімі, жыл |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Кірпіш қабырғалары бар күрделі тас ғимараттар; темірбетон немесе металл қаңқасы бар; ірі панельді қабырғалары және темірбетон жабындары бар кірпіш ғимараттар                          | 140*                |
| Кірпіш және ірі блокты қабырғалары, темірбетон жабындары бар ғимараттар                                                                                                                | 125                 |
| Кірпіштен, монолитті қожбетоннан, ұлутастан жасалған қабырғалары, темірбетон жабындылары бар ғимараттар; ірі блокты және ұсақ қож-блоктардан жасалған, ағаш жабындылары бар ғимараттар | 100                 |
| Ағаш қабырғалары бар ғимараттар                                                                                                                                                        | 50                  |
| Құрама-қалқан ғимараттары                                                                                                                                                              | 30                  |
| <i>ЕСКЕРТУ. 1975 жылға дейін жаппай сериялардың үлгілік жобалары бойынша салынған ірі панельді ғимараттардан басқа (1-464 А және т.б.)</i>                                             |                     |

### **VIII. Бағдарламаны іске асыру өлшемшарттары мен тетігі**

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 84-бабында көзделген жағдайларды қоспағанда, реновациялауға жататын көппәтерлі тұрғын үйлер орналасқан жер учаскелерінде жер учаскелерін мемлекет мұқтажы үшін мәжбүрлеп иеліктен шығаруға жол берілмейді.

Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 116-1-бабының 7-тармағына сәйкес Бағдарлама шеңберінде барлық меншік иелерінің келісімі болған кезде ғана тұрғын үйлерді бұзуға жол беріледі.

Алматы қаласының атқарушы органы Алматы қаласының 2040 жылға дейінгі Бас жоспарына сәйкес тұрғын үйді реновациялау бағдарламасы бойынша бұзылған тұрғын үйдің орнына тұрғын үй салуды жүзеге асырады. Бұл ретте бұзу жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүргізіледі.

Реновациялау объектілерінің тізбесі 3 санатқа бөлінеді.

1-санат: Алматы қаласының 2040 жылға дейінгі Бас жоспарына және қолданыстағы нақты жоспарлау жоспарына сәйкес қызыл сызықтар жерінде (жолдарды, көшелерді кеңейту және ұзарту), Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 84-бабы 2 тармағына сәйкес инженерлік инфрақұрылымның болашақ құрылысы жүргізіліп, әлеуметтік және өзге де объектілер салынатын жерде орналасқан реновациялау объектілері. Аталған реновациялау объектілері инвестициялық тартымсыз болып табылады.

1-санат бойынша реновациялау объектілерін Алматы қаласының әкімдігі мемлекеттік бюджет қаражаты есебінен сатып алады және бұзады.

2-санат: Алматы қаласы үшін басым әлеуметтік, коммерциялық және өндірістік объектілерді, сондай-ақ уәкілетті ұйымның қоныс аудару қорын қалыптастыру үшін құрылыс салу мүмкіндігі көзделетін реновациялау объектілері. 2-санат бойынша реновациялау объектілерін көшіру және бұзуды уәкілетті ұйым жүзеге асырады.

2-санат бойынша босатылған жер учаскелерінде Реновациялау офисі қаланың басым бағыттарын ескере отырып, алдын ала техникалық-экономикалық көрсеткіштер әзірлейді. Техникалық-экономикалық көрсеткіштерге сәйкес Бағдарлама әкімшісі қоныс аудару қорын (уәкілетті ұйымның күшімен) қалыптастыру мақсатында тұрғын үйлер салу үшін осындай жер учаскелерін не Бағдарлама әкімшісінің қолданыстағы қаржы құралдарын ескере отырып, бизнесті, рекреациялық, әлеуметтік және өзге де объектілерді дамыту үшін коммерциялық және өндірістік алаңдарды пайдалану мүмкіндігін айқындайды. Жер учаскелерін жоғарыда көрсетілген мақсаттар үшін пайдалану мүмкін болмаған жағдайда, Бағдарлама әкімшісі оларды Алматы қаласының коммуналдық меншігіне беру туралы шешім қабылдайды.

2-санатқа енгізілген ескі үйлердің меншік иелеріне уәкілетті ұйым тұратын адамдардың санына қарамастан, техникалық паспорттарға сәйкес «бөлмеге бөлме» қағидаты бойынша ескі тұрғын үйдің орнына меншікті қоныс аудару қорынан жаңа пәтерлерді меншікке беретін болады.

Уәкілетті ұйым ұсынған көшіру нұсқалары мен талаптарынан тұрғындар бас тартқан жағдайда, ескі тұрғын үйдің меншік иелерінің одан әрі ескі үйде тұра беруіне құқығы бар, бұл ретте ескі үйде одан әрі тұра беру бойынша барлық қауіп-қатерді көшуден бас тартқан меншік иелерінің өзі көтереді. Уәкілетті ұйым 2-санат бойынша көшіруді бастауға шешім қабылдау үшін ескі тұрғын үйдің барлық тұрғындарының келісімі талап етілмейді.

Бағдарлама әкімшісі Реновациялау туралы келісімдер жасасу арқылы бизнестің басым бағыттарын (жатақханалар, денсаулық сақтау мекемелері, оқу орындары, әлеуметтік кәсіпкерлікке арналған үй-жайлар, өндірістік объектілер, креативті және туристік кеңістіктер, қонақүйлер және бизнестің басқа да перспективалы бағыттары) дамыту үшін инвесторларға 2-санат бойынша реновациялау учаскелерін өткізеді.

Берілетін реновациялау объектісінде Уәкілетті ұйымның қоныс аудару қоры пайдаланылған жағдайда, Уәкілетті ұйым Бағдарлама әкімшісінің шешімі бойынша бірлескен қызмет туралы шарт жасасады. Бірлескен қызмет туралы шарттарға қатысу үлесі тәуелсіз бағалау компаниясы бағалаған немесе бұзылған реновациялау объектілері тұрған жер учаскесінің нарықтық құнымен немесе уәкілетті ұйымның қоныс аударуға арналған шығындарын (егер реновациялау учаскесінде әлеуметтік мақсаттағы жоба іске асырылса немесе Алматы қаласының басым жобаларына жататын жоба болса, Бағдарлама әкімшісінің шешімі бойынша, сондай-ақ Алматы қаласы басшылығының хаттамалық

тапсырмалары бойынша көшіру шығындары қатысу үлесінің құнынан алынып тасталуы мүмкін) қоса алғанда, бұзылмаған ескі тұрғын үйдің құнымен айқындалады.

Бизнестің басым бағытының құрылысы аяқталғаннан кейін инвестор уәкілетті ұйымның үлесін келісілген мерзім ішінде сатып алуға міндетті.

3-санат: кешенді құрылыс көзделетін бір орамда немесе көше шаршысында орналасқан реновациялау объектілері. Аталған реновациялау объектілері инвестициялық тартымды болып табылады. Санатқа даму бағдарламалары мен Шеберлік жоспарларға сәйкес аумақты және инфрақұрылымды салуды кешенді өзгертуді талап ететін полиорталықтардың, оның ішінде өнеркәсіптік кәсіпорындардың, тұрғын аймақтардың, коммерциялық, қоғамдық және өзге де мақсаттағы аумақтардың шекараларындағы объектілер жатады.

Реновациялау офисі реновациялау учаскелерінің алдын ала техникалық-экономикалық көрсеткіштерін әзірлеп, сәулет және қала құрылысы қызметі саласындағы уәкілетті мемлекеттік органмен келіседі.

Бәсекелесті реновация учаскесінде инвесторды анықтау үшін (екі немесе одан да көп инвестор мүдделі болған кезде) Бағдарлама әкімшісі техникалық-экономикалық көрсеткіштер мен Реновациялау офисі берген кеңістіктік параметрлерінің негізінде конкурс өткізеді.

Бағдарлама әкімшісі Бағдарлама әкімшісінің ішкі құжаттарымен айқындалатын біліктілік талаптарына сәйкес келетін басқа инвесторлардан мүдделілік болмаған кезде бастамашыл өтініштің негізінде инвесторды айқындауға құқылы.

Инвесторды (инвесторларды) іріктеудің негізгі өлшемшарттары ашықтық, транспаренттілік, оң іскерлік бедел, залалсыз қызмет, қаржылық тұрақтылық және құрылыс саласындағы жеткілікті тәжірибе болып табылады.

Бағдарлама әкімшісі белгілі бір инвестормен уәкілетті ұйымның қатысу үлесі болмаған кезде реновациялау жобасын іске асырудың белгіленген мерзімімен реновациялау туралы келісім жасасады.

Уәкілетті ұйымның қатысу үлесі болған жағдайда инвестор мен уәкілетті ұйым арасында бірлескен қызмет туралы шарт қосымша жасалады.

Инвестор реновациялау туралы жасалған келісімнің шеңберінде Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 71-бабына сәйкес іздестіру жұмыстары үшін жер учаскесін пайдалануға уәкілетті мемлекеттік органның рұқсатын алу үшін тиісті құжаттарды жергілікті атқарушы органға жолдайды. Уәкілетті ұйым қол қойған реновациялау туралы келісім немесе бірлескен қызмет туралы шарт ұсынылған кезде іздестіру жұмыстары үшін жер учаскесін пайдалануға рұқсатты Алматы қаласының атқарушы органы басым тәртіпте береді.

Реновациялау офисі берген алдын ала техникалық-экономикалық көрсеткіштер мен кеңістіктік параметрлердің негізінде инвестор Алматы қаласының 2040 жылға дейінгі Бас жоспарына және нақты жоспарлау жобаларына сәйкес құрылыс салуды ұйымдастырудың және құрылыс

саласындағы рұқсат беру рәсімдерінен өтудің қолданыстағы қағидаларына сәйкес барлық қажетті құжаттар мен рұқсаттарды дербес әзірлейді және алады.

Ескі үйлердің орнында жаңа объектілерді салуды, пайдалануға беруді және оларға кепілдік беруді инвестор Қазақстан Республикасының заңнамасында талап етілетін барлық нормалар мен стандарттарды сақтай отырып, уәкілетті ұйымның қатысуынсыз өз бетінше жүзеге асырады.

Инвестор уәкілетті ұйымның қоныс аудару қорын пайдаланған жағдайда, инвестор уәкілетті ұйымға бірлескен қызмет туралы шарт жасасу кезінде Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің базалық мөлшерлемесінен кем емес мөлшердегі инвестициялық табысты ескере отырып, жасалған реновациялау туралы келісімге немесе бірлескен қызмет туралы шартқа сәйкес пайдалануға берілгеннен кейін салынған объектідегі пайдаланылған қоныс аудару қоры аудандарының көлемін немесе жобаны іске асырудың бүкіл кезеңіне тараптардың келісімі бойынша ақшалай және /немесе өзге де мүлікпен қайтарады. Егер жобаны іске асыру мерзімі 1 (бір) жылдан кем болған жағдайда, инвестициялық кіріс мөлшері бірлескен қызмет туралы шарт жасасу кезіндегі Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің базалық мөлшерлемесінен кем емес мөлшерлеме бойынша қоныс аудару қорын пайдаланудың нақты мерзімі негізге алына отырып есептеледі. Қайтарылатын үлестің көлемі пайдалануға берілетін тұрғын үйдің жайлылық санатынан төмен болмауы тиіс және пәтерлер, бөлме саны сәйкесіп, жалпы ауданы пайдаланылған қоныс аудару қорының ауданынан кем болмауы тиіс.

Уәкілетті ұйымның салымы ақшалай қаражат, тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайлар, белгіленген тәртіпте бекітілген жобалау-сметалық құжаттама, құрылысқа арналған жер учаскесі, сондай-ақ техникалық тексеруді, техникалық аудитті, ведомстводан тыс кешенді сараптаманы жүргізуге, инженерлік іздестіру және топографиялық түсірілімді орындауға, ескі тұрғын үйлерді сатып алуға және тұрғындарды көшіруге, құрылыстарды бұзуға және бөлшектеуге арналған шығындарды, сондай-ақ жобаны іске асыруға байланысты өзге де шығыстарды қоса алғанда, өзге де мүліктік құқықтар мен шығындар нысанында жүзеге асырылады.

Бағдарлама әкімшісінің шешімі бойынша Уәкілетті ұйым Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес инвестормен бірлескен қызмет туралы шарт жасасу арқылы қоныс аудару тұрғын үй қорын қалыптастыру мақсатында тұрғын емес үй-жайлары бар тұрғын үйлер салу үшін босатылған жер учаскелерін реновациялауға пайдалануға құқылы.

Инвесторды айқындауды Бағдарлама әкімшісі (уәкілетті ұйым) белгіленген тәртіппен жүзеге асырады.

Реновациялау объектілерін көшіру және бұзу, жобалау-сметалық құжаттаманы дайындау, рұқсат беру құжаттарын алу, қоныс аударуды ұйымдастыруды уәкілетті ұйым дербес не инвестормен бірлесіп жүзеге асырады, ал құрылыс-монтаждау жұмыстарын инвестор орындайды.

Қоныс аудару қорының босатылған жер учаскелері мен тұрғын үй-жайларын уәкілетті ұйым алынған қаражатты қоныс аудару тұрғын үй қорының құрылысына жібере отырып, Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен сата алады.

### **IX. Ескі үйлердің меншік иелеріне өтеу тәртібі мен шарттары**

Ескі тұрғын үйдің меншік иелеріне кепілдікті қамтамасыз ету мақсатында Бағдарламада мәмілелер жасасудың мынадай шарттары көзделеді:

1) Айырбас шарты. Тұрғын үйді реновациялау бағдарламасына енгізілген көппәтерлі тұрғын үйлердің меншік иелеріне тұратын адамдардың санына қарамастан, техникалық паспорттарға сәйкес «бөлмеге бөлме» қағидаты бойынша қолданыстағы пәтерлердің орнына жаңа пәтерлер өз меншігіне беріледі. Бұл ретте жаңа тұрғын үйдегі тұрғын бөлмелердің саны тұрғын бөлмелердің қолданыстағы санынан кем болмауы тиіс. Осы тармақта көрсетілген шарттар бойынша берілген және бұзылатын тұрғын үйдің өлшемінен асатын тұрғын үйді реновациялау бағдарламаларын іске асыру жөніндегі уәкілетті ұйымның тұрғын үй қорынан берілетін тұрғын үй алаңы артық деп есептелмейді.

Тәуелсіз бағалау компаниясы жүргізген бағалау негізінде қоныс аудару қорынан тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайларды беруге жол беріледі.

2) Жылжымайтын мүлікті меншікке беру шарты. Тұрғынжайды реновациялау бағдарламасына енгізілген көппәтерлі үйлердің меншік иесі уәкілетті ұйымның немесе инвестордың меншігіне өзіне тиесілі тұрғын үйді береді. Өз кезегінде, аталған тұрғын үйдің орнына уәкілетті ұйым немесе инвестор тұрғын үйді салып, пайдалануға бергеннен кейін «бөлмеге бөлме» қағидаты бойынша, бірақ кемінде бір бөлмелі пәтерді меншігіне беруге міндеттенеді. Бұл ретте, жаңа үйде баламалы тұрғын үй берілгенге дейін уәкілетті ұйым немесе инвестор ескі үйдің меншік иесіне уақытша тұру үшін, өтеусіз пайдалану шарты, бірінші талап бойынша меншік иесінің өз меншігіне қайта ресімдеуге құқығы бар «бөлмеге бөлме» қағидатымен баламалы тұрғын үйді ұсынады.

Уәкілетті ұйым ескі үйдің меншік иесіне тұру үшін уақытша тұрғын үй берген кезде уәкілетті ұйымға аталған тұрғын үйді беруге, күтіп-ұстауға және пайдалануға байланысты шығыстарды, сондай-ақ тұрғын үйді бастапқы жай-күйіне келтіру үшін жөндеу жүргізуге арналған шығыстарды өтеуге міндеттенеді.

Инвестор уәкілетті ұйымның тұрғын үйінде уақытша тұратын адамның меншігіне уақытша тұрғын үйді реновациялау және қайта ресімдеу жобасында ескі тұрғын үйдің меншік иесіне тұрғын үйді уақтылы ұсынбаған жағдайда, Инвестор уәкілетті ұйымның қоныс аудару қорының пәтерлеріне арналған меншік құқығынан айырылуына байланысты залалдарды толық көлемде өтеуге міндеттенеді. Қоныс аудару қорының пәтерлеріне арналған меншік құқығын

жоғалтуға байланысты залалдарды айқындау және өтеу тәртібі уәкілетті ұйымның және инвестордың шартымен бекітілетін болады.

3) Сатып алу-сату шарты. Бағдарламаға енгізілген көппәтерлі тұрғын үйлердің меншік иесі өз үйін тәуелсіз бағалау компаниясы анықтаған нарықтық құны бойынша инвесторға сатуға құқылы. Бұл талап уәкілетті ұйымға қолданылмайды.

Тұрғын емес үй-жайлардың, ғимараттар мен құрылыстардың меншік иелеріне меншіктерінің құны тәуелсіз бағалау компаниясы айқындаған құн бойынша өтеледі не тараптардың келісімі бойынша құнын тәуелсіз бағалау компаниясы айқындайтын баламалы тұрғын үй немесе тұрғын емес үй-жайлар орнына беріледі.

Тәуелсіз бағалау компаниясы жүргізген бағалау негізінде қоныс аудару қорынан тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайларды беруге жол беріледі.

«Бөлмеге бөлме» қағидаты бойынша ескі тұрғын үйдің орнына жаңа пәтер беру кезінде екі немесе одан да көп пәтерге қайта жасалған, қайта жоспарланған, қайта жаңартылған және заңдастырылған пәтерлер көппәтерлі үйді пайдалану басталған күн туралы ақпаратты қамтитын құжат негізінде бастапқы тіркеуге сәйкес келетін пәтерлермен ауыстырылатын болады.

Баламалы тұрғын үй деп мынадай талаптарға сәйкес келетін жылжымайтын мүлік объектісі ұғынылады:

- берілетін үй-жайдағы бөлмелер саны босатылатын бөлмеден кем болмауы тиіс, ал берілетін үй-жайдың жалпы ауданы ҚР ҚЖ 3.02-101-2012\* «Көппәтерлі тұрғын ғимараттар» сәйкес (01.03.2023 ж. жағдай бойынша өзгерістерімен және толықтыруларымен) III-IV класты тұрғын үй ғимараттары үшін пәтерлердің ұсынылатын алаңдары) 7-кестеге сәйкес босатылатын бөлменің жалпы ауданынан кем болмауы тиіс;

- жаңадан берілген тұрғын үй таза әрленіп, тұруға дайын күйінде Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасында белгіленген стандарттарға сәйкес келуі тиіс. Тұрғын үй-жайлар халықтың әлеуметтік осал топтарының түрлі талаптарына бейімделу мүмкіндігін (есік ойықтарының ені, табалдырықтардың болуы, өту ғабариттері, жуынатын бөлмелердің өлшемдері және әртүрлі жабдықтарды орнату мүмкіндігі) қарастыруы тиіс.

Уәкілетті ұйым, инвестор, уәкілетті компания халықтың әлеуметтік осал тобы (бұдан әрі - ХӨОТ) және халықтың жүріп-тұруы шектеулі тобы (бұдан әрі – ХЖШ) санатына жататын адамдарды көшіру кезінде мынадай ұсынымдарды ұстанады:

1. Қоныс аударуға/уақытша тұруға арналған жаңа пәтерлер негізінен бірінші қабаттарда немесе лифтпен жабдықталған үйлерде, жер деңгейінен лифт алаңының деңгейіне кедергісіз кіреберісте, сондай-ақ табалдырықсыз беріледі;

2. ХӨОТ және ХЖШ санатындағы адамдарды көшіру ауданның әлеуметтік-экономикалық параметрлері бойынша негізінен ұқсас аудандарда жүзеге асырылады;

3. Жүрек-қан тамырлары аурулары, тыныс алу жүйесі, когнитивті және менталды бұзылыстары бар ХӨОТ және ХЖШ санатындағы адамдарды саябақтар мен жасыл желектері бар аудандарға көшіру ұсынылады.

## Х. Күтілетін нәтижелер және нысаналы индикаторлар

Реновациялау нәтижесінде төмендегі нысаналы индикаторларды орындау күтілуде:

| Іс-шараның атауы                                            | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | Жиынтығы |
|-------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|----------|
| Апатты және ескі үйдің қоныс аударған меншік иелерінің саны | 338  | 667  | 865  | 964  | 1590 | 1576 | 1500 | 7500     |
| Бұзылған үйлердің саны                                      | 31   | 78   | 55   | 65   | 143  | 161  | 143  | 676      |

Бағдарламаны іске асыру кемінде 676 ескі үйді бұзуға мүмкіндік береді. Бұл 7500-ден астам отбасын жаңа тұрғын үйге көшіруге ықпал етеді. Алматы қаласының 2040 жылға дейінгі Бас жоспарына сәйкес реновациялау объектілерінің орнына жаңа объектілерді салу құрылыс тығыздығын, әлеуметтік, көліктік және инженерлік инфрақұрылымның қолжетімділігін және қала мүддесіндегі өзге де талаптарды ескере отырып жүргізіледі.

Қала тұрғындарының қауіпсіз өмір сүруін қамтамасыз ету және қаланың сәулеттік келбетін жақсарту мақсатында қаңқалы-қамысты үйлерді, сондай-ақ тектоникалық опырылымдағы ескі үйлерді бұзу Бағдарламаны іске асырудың бірінші кезектегі шаралары болып табылады.

Бұл қатты тозған үйлерде тұратын қала тұрғындарының тұрғын үй жағдайларын жақсартуға мүмкіндік беріп, жеке инвесторларды тарту үшін қолайлы ахуал жасайды.

11-бөлім. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу тетіктерін қолдана отырып, реновациялау жобаларын іске асыруды ұйымдастыру:

Қаржыландыру көздерін кеңейту, реновациялау жобаларының инвестициялық тартымдылығын арттыру және аумақтарды кешенді дамытуды қамтамасыз ету мақсатында Бағдарламада тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу тетіктерін қолдана отырып, ескі және апатты тұрғын үйлерді реновациялау жобаларын іске асыру көзделеді.

Үлестік қатысу тетіктерін қолдана отырып, реновациялау жобаларын іске асыру қаржыландыру тетігі мен инвесторлардың қатысуын реттейтін осы Бағдарламада белгіленген ерекшеліктерді ескере отырып, Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнамасына сәйкес жүзеге асырылады.

1. Реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен үлестік қатысуды ұйымдастыру бойынша

қызметті жүзеге асыру үшін құрылыс салушы келесі талаптарға сәйкес келуі міндетті:

1) республикалық маңызы бар қалаларда, астанада құрылыс салу кезінде жалпы алаңы кемінде он мың шаршы метр және өзге де әкімшілік-аумақтық бірліктерде құрылыс салу кезінде кемінде бес мың шаршы метр болатын көппәтерлі тұрғын үйлер құрылысының объектілерін тапсырыс беруші, мердігер (бас мердігер) ретінде өткізуде жиынтығында кемінде екі жыл тәжірибесінің болуы;

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

3) қарыз қаражатының және меншікті капиталының арақатынасы арқылы есептелген коэффициент шамасы көппәтерлі тұрғын үй пайдалануға қабылданғанға дейін оның құрылысының бүкіл мерзімі ішінде жетіден аспауы міндетті.

2. Реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен үлестік қатысуды ұйымдастыру жөніндегі қызметті жүзеге асыру үшін құрылыс салушы уәкілетті компанияны құрады немесе көппәтерлі тұрғын үй құрылысының бір жобасынан аспайтын қызметті жүзеге асыру үшін өзге заңды тұлғаның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестерінің) жүз пайызын сатып алады.

Көппәтерлі тұрғын үй құрылысының жобасында бір жер учаскесінде бірнеше құрылыс объектісі көзделуі мүмкін.

Егер құрылыс объектілерін бірнеше жер учаскесінде салу көппәтерлі тұрғын үй құрылысының жобасында көзделген болса, мұндай құрылысқа рұқсат етіледі.

Құрылыс салушы көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының алдыңғы жобасын салу, іске қосу және пайдалануға қабылдау бойынша өз міндеттемелерін орындаған уәкілетті компанияны немесе жалғыз құрылтайшы (қатысушы) өзі болып табылатын өзге де заңды тұлғаны тартуға құқылы.

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

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

2) реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне берілетін тұрғынжай құнына баламалы, бірақ мәлімделген жобалау құнының отыз пайызынан кем болмайтын сомада Қазақстан Республикасының 2016 жылғы 7 сәуірдегі № 486-V «Тұрғын

үй құрылысына үлестік қатысу туралы» Заңының 20-бабына сәйкес жұмсау үшін, сондай-ақ құрылыс мерзімін ұзарту ескеріле отырып, уәкілетті компанияның реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру тәртібімен айқындалған мөлшерде реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй беруге жоспарланатын ақшасының;

3) құжаттарды қарағаны үшін комиссияны, реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт бойынша кепілдік жарнаны төлеуге арналған ақшасының болуы міндетті.

4. Тұрғынжайды реновациялау бағдарламасына енгізілген көппәтерлі тұрғын үй және (немесе) жер учаскесі бар жеке тұрғын үй Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін реновациялау объектісі болуы тиіс.

Реновациялау объектісі қандай да бір ауыртпалықтардан, құқықтардан және үшінші тұлғалардың талаптарынан еркін болуы тиіс.

5. Реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы жасалған шарт Қазақстан Республикасының 2016 жылғы 7 сәуірдегі № 486-V «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» Заңының 36-бабы 1-тармағы екінші бөлігінің талаптары ескеріле отырып, үлескерлердің ақшасын тартуға негіз болып табылады және құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның жергілікті атқарушы органнан үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат алуын талап етпейді.

6. Реновациялау туралы шарт Бірыңғай оператор, құрылыс салушы және уәкілетті компания арасында жасалады. Реновациялау туралы шарттың қолданылу мерзімі Қазақстан Республикасының 2016 жылғы 7 сәуірдегі № 486-V «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» Заңының 32-бабы 3-тармағының 10) тармақшасына сәйкес айқындалады және ол аяқталғанға дейін Бірыңғай оператор өзге де құрылыс салушылармен және уәкілетті компаниялармен реновациялау туралы шарт жасасуға құқылы емес.

7. Осы Қазақстан Республикасының 2016 жылғы 7 сәуірдегі № 486-V «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» Заңының талаптарын орындау мақсатында құрылыс салушы және уәкілетті компания Бірыңғай оператордың цифрлық жүйесі арқылы Бірыңғай операторға аудиторлық қорытындымен расталған жылдық қаржылық есептілікті және Қазақстан Республикасының бухгалтерлік есеп және қаржылық есептілік туралы заңнамасына сәйкес тоқсан сайынғы қаржылық есептілікті реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарттың қолданылуы ішінде ұсынады.

8. Құрылыс салушы және уәкілетті компания Бірыңғай оператордың кепілдігін кейіннен ала отырып, реновациялау туралы шарт жасасу мақсатында реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру бойынша өтінім береді.

9. Үлестік қатысу тетіктерін қолдана отырып, реновациялау жобаларын іске асыру ерекшеліктері уәкілетті органдардың нормативтік құқықтық актілерімен қосымша айқындалуы мүмкін.

12-бөлім. Реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт:

Реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт электрондық цифрлық қолтаңбамен куәландыру арқылы электрондық нысанда жасалады және Қазақстан Республикасының 2016 жылғы 7 сәуірдегі № 486-V «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» Заңының 12-бабында көзделген тәртіппен көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің орналасқан жері бойынша жергілікті атқарушы органда есепке қойылған сәттен бастап жасалған болып есептеледі.

1. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы жасалған шарттың нөмірі мен күні көрсетіледі.

2. Реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт мына жағдайларда:

1) бөлме бойынша өтеудің тең шамаластығы (алынатын үлестің тұрғын алаңы жылжымайтын мүліктің меншік иесі беретін реновациялау объектісінің тұрғын алаңынан кем болмауы тиіс);

2) тең құнмен өтеу талаптарымен жасалады.

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

3. Уәкілетті компания реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үйді жалдау шығыстарын және (немесе) өзге де шығыстарды уәкілетті компанияның реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру тәртібіне сәйкес өтеуге міндетті.

4. Кепілдік беру жағдайы басталған кезде уәкілетті компанияның реновациялау объектісінің немесе реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелері алдындағы уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру жөніндегі міндеттемелері уәкілетті компанияның реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру тәртібіне сәйкес жүзеге асырылады.



**ШЕШІМ**

28.09.2026 года

Алматы қаласы

**РЕШЕНИЕ**

№ 359

город Алматы

**О внесении изменений и дополнений в решение маслихата города Алматы от 29 ноября 2024 года № 166 «Об утверждении программы реновации жилища города Алматы до 2030 года»**

Маслихат города Алматы **РЕШИЛ:**

1. Внести в решение маслихата города Алматы от 29 ноября 2024 года № 166 «Об утверждении программы реновации жилища города Алматы до 2030 года» следующие изменения и дополнения:

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

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

**Председатель маслихата  
города Алматы**



**М. Отыншиев**

Приложение к решению  
маслихата города Алматы  
от 28 сентября 2026 года № 359

Приложение к решению  
маслихата города Алматы  
от 29 ноября 2024 года № 166

## **ПРОГРАММА** **реновации жилища города Алматы до 2030 года**

### **I. Общие положения**

Программа реновации жилища города Алматы до 2030 года (далее – Программа) разработана акиматом города Алматы в соответствии с подпунктом 9-40) статьи 4 Закона Республики Казахстан «Об особом статусе города Алматы».

Реновация жилища в городе Алматы – совокупность мероприятий, направленных на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства в целях предотвращения роста аварийного жилищного фонда в городе Алматы, обеспечения развития жилых территорий социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, путем реконструкции или сноса ветхих, не сейсмостойких зданий и сооружений.

Программа устанавливает механизм финансирования и критерии ее реализации, в том числе порядок и условия возмещения собственникам жилища в объектах, подлежащих реновации, с привлечением уполномоченной организации по реализации программы реновации жилища и (или) уполномоченной компании, заключившей договор о предоставлении гарантии в рамках реновации, в соответствии с законодательством Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве

Срок реализации Программы: 2024 – 2030 годы.

В Программу включены ветхие и (или) аварийные многоквартирные дома до двух этажей, построенных в период с 1930 по 1980 годы, индивидуальные жилищные строения, промышленные, коммерческие, общественные и иные объекты, требующие комплексного изменения застройки территории и инфраструктуры в соответствии с программами развития и Мастер-планами, направленных на улучшение условий их эксплуатации в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, а также приведение таких объектов в соответствие с архитектурным обликом.

Перечень объектов, подлежащих реновации, определяется исполнительным органом города Алматы на основании заключения научно-

исследовательских институтов в сфере сейсмостойкости зданий и сооружений. Утверждается постановлением местного исполнительного органа по согласованию с постоянной комиссией по строительству, архитектуре, урбанистике, земельным отношениям и развитию общественных пространств маслихата города Алматы.

Очередность сноса многоквартирных домов и иных объектов, включенных в перечень объектов Программы, устанавливается Офисом реновации, с учетом технического состояния ветхих многоквартирных домов и иных объектов реновации.

В случае включения в Программу многоквартирных домов или иных объектов, имеющих историческую и (или) архитектурную ценность, такие объекты подлежат сохранению.

Финансирование Программы может осуществляться за счет местного бюджета и иных источников в соответствии со статьей 116-1 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях». Исполнительный орган города Алматы определяет и финансирует уполномоченную организацию для реализации программы реновации жилища.

Для прозрачности и транспарентности информирование по вопросам реализации Программы осуществляется путем опубликования соответствующей информации в средствах массовой информации, а также на официальном сайте акционерного общества «Социально-предпринимательская корпорация «Алматы».

В Программе используются следующие основные понятия:

1) реновация – 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;

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

3) участок реновации – земельный участок на котором предполагается провести реновацию;

4) 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;

5) реконструкция – изменение отдельных помещений, иных частей здания или здания в целом, как правило, связанное с необходимостью обновления и модернизации изменяемого объекта;

6) жилой дом (жилое здание) – строение, состоящее в основном из жилых помещений, а также нежилых помещений и иных частей, являющихся общим имуществом;

7) нежилое помещение - отдельное помещение, используемое для иных, чем постоянное проживание, целей (промышленный, коммерческий или общественный объект, магазин, кафе, мастерская, контора и тому подобное), за исключением частей жилого дома (жилого здания), являющихся общим имуществом;

8) аварийное здание – здание, дальнейшая эксплуатация которого должна быть незамедлительно прекращена из-за невозможности обеспечения безопасного пребывания в нем людей;

9) перечень объектов реновации – список ветхих и (или) аварийных строительных объектов, утверждаемый постановлением акимата города Алматы;

10) ветхое жилье (дом) – жилой дом, конструкции и основание которого в результате высокого физического износа перестают удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям, согласно заключению технической экспертизы;

11) объект реновации – отдельно стоящий или группа ветхих домов, нежилые промышленные, коммерческие, общественные и иные объекты, расположенные на земельных участках, в том числе находящихся на тектонических разломах, красных линиях, а также в водоохраных и санитарно-защитных зонах;

12) физический износ здания, объекта (элемента) – 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 в соответствии с СП РК 1.04-102-2012 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений»;

13) переселенческий фонд – совокупность всех жилых и нежилых помещений, принадлежащих уполномоченной организации, инвестору или уполномоченной компании, в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан (РК) для постоянного и/или временного проживания владельцев объектов реновации, в рамках реализации Программы;

14) администратор Программы – акционерное общество «Социально-предпринимательская корпорация «Алматы»;

15) уполномоченная организация – товарищество с ограниченной ответственностью «Almaty Renovation», ответственное за реализацию Программы, определенное постановлением акимата города Алматы;

15-1) уполномоченная компания - юридическое лицо, сто процентов голосующих акций (долей участия в уставном капитале) которого принадлежат

застройщику, осуществляющее деятельность по обеспечению долевого строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов и реализации долей в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов, которое не вправе заниматься какой-либо иной коммерческой деятельностью, за исключением деятельности в специальных экономических зонах

16) офис реновации – проектная группа, создаваемая для формирования технико-экономических показателей обновления районов реновации, с учетом интересов всех сторон;

16-1) 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;

16-2) договор о реновации в рамках гарантии - договор, заключаемый между Единым оператором жилищного строительства, застройщиком и уполномоченной компанией об условиях предоставления гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации;

17) инвестор – физические и юридические лица, осуществляющие инвестиции в рамках Программы;

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

19) оценка – определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки, в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

20) жилая площадь жилища – сумма площадей жилых комнат (спальни, гостиной, детской, домашнего кабинета и тому подобное) в жилище (квартире), исчисляемая в квадратных метрах;

21) нежилая площадь жилища – сумма площадей внутренних подсобных помещений (кухни, ванной комнаты, туалета, прихожей, коридора, квартирной кладовой и тому подобное) в жилище (квартире), исчисляемая в квадратных метрах.

22) договор о долевом участии в жилищном строительстве в рамках реновации (далее - договор о долевом участии в рамках реновации) - договор, заключаемый между уполномоченной компанией и дольщиком в рамках реновации, регулирующий правоотношения сторон, связанные с долевым участием в жилищном строительстве в рамках реновации, при которых одна сторона обязуется обеспечить строительство многоквартирного жилого дома и передать по завершении строительства второй стороне долю в многоквартирном жилом доме, а вторая - произвести встречное предоставление объекта реновации и (или) недвижимого имущества в рамках объекта реновации и принять долю в многоквартирном жилом доме;

23) дольщик в рамках реновации - физическое лицо (за исключением временно пребывающих иностранцев) или юридическое лицо, заключившее договор о долевом участии в жилищном строительстве в рамках реновации с целью получения доли в многоквартирном жилом доме;

24) гарантийный случай - событие или совокупность событий, определенные Законом Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве», с наступлением которых у Единого оператора жилищного строительства возникают обязательство по завершению строительства многоквартирного жилого дома и (или) комплекса индивидуальных жилых домов и ответственность перед дольщиками по договору о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве и (или) перед дольщиками в рамках реновации по договору о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации;

25) договор о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации (далее - договор о предоставлении гарантии в рамках реновации) - договор, заключаемый между Единым оператором жилищного строительства, застройщиком, уполномоченной компанией и всеми собственниками объекта реновации или недвижимого имущества, входящего в объект реновации, в порядке и на условиях, определяемых Законом Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве»

Настоящая Программа не распространяется на жилые дома, пострадавшие в результате чрезвычайных ситуаций.

## **II. Анализ текущей ситуации**

В целях решения проблемы ветхого жилья в городе Алматы в период с 2012-2015 годы, реализована пилотная программа реновации «Программа по сносу ветхих жилых домов на территории города Алматы 2012-2015 годы», утвержденная акимом города Алматы 10 февраля 2012 года.

Постановлением акимата города Алматы №1/124 от 19 февраля 2021 года утверждена «Программа реновации жилищного фонда в Алматы на 2021-2025 годы». Программой предусматривался снос 708 ветхих домов.

Реализованные ранее программы реновации не регулировались на законодательном уровне, многие процессы и функции дублировались в разных государственных органах, отсутствовали компетенция и успешные примеры реновации.

Технические задания на участки реновации формировались исходя из участка/объекта, без анализа причин (социальные/экономические/экологические). Реновация превращалась в моно-функцию обмена «жилье на жилье» (без качественных изменений образа жизни человека).

Без комплексного исследования и анализа, город был вынужден делегировать процесс реновации застройщику, заинтересованного в рентабельности проекта, нежели в развитии приоритетов города.

Отсутствовали собственные успешные модели реновации, копировался плохой опыт (постсоветский), хотя мировой опыт (Европа, Китай) - это реновация с целью изменения процессов (создание рабочих мест, формирование устойчивой среды, местных сообществ, сохранение истории и восстановление природных ресурсов).

Не возникала новая ценность, так как не возникали новые экономические виды деятельности (не увеличивалась капитализация).

Предусмотренное программой финансирование не осуществлялось.

Отсутствующие в действующей программе механизмы реализации реновации, взаимоотношения с жителями и общественностью, гарантии собственников ветхого жилья, а также Генеральный план города Алматы до 2040 года стали основанием для разработки новой программы реновации.

В 2012 году в городе Алматы насчитывалось 1547 ветхих многоквартирных домов (16 059 квартир) до двух этажей. В рамках двух программ, инициированных акиматом города Алматы, с 2012 года 181 ветхий дома (1629 квартир) снесены. Таким образом, в городе Алматы все еще находятся в предаварийном состоянии 1366 ветхих не сейсмостойких домов (14430 квартиры), где проживают более 43 тысяч горожан.

Из них, 192 дома (1976 квартир) находятся на красных линиях, 72 дома (752 квартир) расположены на месте будущего строительства объектов образования, здравоохранения и спорта и 21 домов (248 квартир) на водоохранной полосе. На тектонических разломах находятся 71 домов (734 квартир), в том числе в:

Алатауском районе – 1 дом (9 квартир);

Алмалинском районе – 7 домов (65 квартир);

Ауэзовском районе – 1 дом (8 квартир);

Бостандыкском районе – 39 домов (410 квартир);

Жетысуском районе – 10 домов (106 квартир);

Медеевском районе – 13 домов (136 квартир).

| Районы        | в 2012 году |         | снесено |         | в 2024 году |         |
|---------------|-------------|---------|---------|---------|-------------|---------|
|               | домов       | квартир | домов   | квартир | домов       | квартир |
| Алатауский    | 111         | 1 266   | 9       | 77      | 102         | 1 189   |
| Алмалинский   | 157         | 1 413   | 35      | 290     | 122         | 1 123   |
| Ауэзовский    | 95          | 1 023   | 20      | 202     | 75          | 821     |
| Бостандыкский | 272         | 2 662   | 26      | 200     | 246         | 2 462   |
| Жетысуский    | 169         | 1 656   | 35      | 304     | 134         | 1 352   |
| Медеевский    | 87          | 951     | 12      | 146     | 75          | 805     |
| Наурызбайский | 26          | 325     | -       | -       | 26          | 325     |
| Турксибский   | 630         | 6 763   | 44      | 410     | 586         | 6 353   |
| Всего Алматы  | 1 547       | 16 059  | 181     | 1 629   | 1 366       | 14 430  |



Перечень объектов реновации сформирован на основании результатов паспортизации, проведенной в 2017-2018 года АО «КазНИИСА» по заказу акимата города Алматы. Кроме многоквартирных домов в перечень объектов реновации входят здания и сооружения, в том числе индивидуальные жилищные строения, промышленные и иные объекты с высоким уровнем износа, не соответствующие современным требованиям и стандартам.

Перечень объектов реновации предварительно обсуждается с постоянной комиссией по строительству, архитектуре, урбанистике, земельным отношениям и развитию общественных пространств маслихата города Алматы.

#### SWOT-анализ

| Сильные стороны                                                                                                     | Слабые стороны                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Обновление и модернизация жилого фонда г. Алматы                                                                    | Увеличение нагрузки на социальную инфраструктуру города (недостаточность школ, садилов, поликлиник, а также нагрузка на коммуникации ЖКХ) |
| Возможности                                                                                                         | Угрозы                                                                                                                                    |
| Повышение адресности поддержки по улучшению жилищных условий                                                        | Сокращение поддержки жилищного строительства ввиду бюджетных ограничений                                                                  |
| Планирование строительства жилья с учетом перспектив территориального и социально-экономического развития г. Алматы | Несоответствие жилищной политики с региональной политикой и планами по социально-экономическому развитию территорий                       |

Несмотря на все преимущества и потенциал программы реновации, они также имеют свои проблемы и вызовы, которые могут затруднять или замедлять их реализацию в том числе:

1. Коммуникации с жителями. Реализация программ реновации может столкнуться с проблемами взаимодействия и коммуникаций с жителями, поскольку затрагивает их привычный уклад и приводит к переселению;

2. Финансирование. Программы реновации могут потребовать значительных инвестиций, и таким образом, наличие источников финансирования может стать серьезным вызовом, особенно для крупномасштабных проектов;

3. Строительные нормы и правила. Реализация программ реновации 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.

### **III. Анализ международного опыта**

Реновация ветхого жилья - одна из ключевых задач, стоящих перед многими странами мира. Устаревшие здания не только ухудшают качество жизни граждан, но и создают проблемы с энергоэффективностью и безопасностью. В разных странах применяются уникальные подходы к решению этих задач, включающие снос старого жилья и строительство новых современных зданий.

Германия: Систематический и экологически устойчивый подход.

Основной упор делается на энергоэффективность и устойчивое развитие. В рамках программы KfW предоставляются льготные кредиты и субсидии на снос старых зданий и строительство новых энергоэффективных домов. В Берлине реализуются масштабные проекты, включающие переселение жителей из ветхого жилья в новые квартиры с современными удобствами. Акцент делается на использование экологически чистых материалов и технологий, что позволяет снижать углеродные выбросы и улучшать экологическую ситуацию в городах.

Франция: Социальная интеграция и сохранение культурного наследия.

Реновация ветхого жилья рассматривается не только с точки зрения улучшения жилищных условий, но и социальной интеграции. Программа ANRU

направлена на переселение жителей из неблагополучных районов в новые современные квартиры. Важной частью программы является сохранение архитектурного наследия. Сносу подлежат только те здания, которые не представляют исторической ценности, в то время как остальные реставрируются и модернизируются. Это позволяет сохранять культурную идентичность городов и улучшать качество жизни их жителей.

Великобритания: Государственно-частное партнерство.

Программы реновации ветхого жилья активно поддерживаются государством, однако значительную роль играют и частные инвестиции. Программа «Decent Homes» предусматривает снос старых зданий и строительство новых при активном участии частных компаний. Это позволяет мобилизовать дополнительные ресурсы и ускорить процесс обновления жилого фонда. Важной частью программы является создание доступного жилья, что позволяет улучшать жилищные условия для наименее обеспеченных слоев населения.

Китай: Масштабные урбанизационные проекты.

Китай сталкивается с масштабными вызовами, связанными с урбанизацией и быстрым ростом населения. В ответ на это реализуются крупные проекты по сносу ветхого жилья и строительству новых жилых комплексов. В крупных городах, таких как Пекин и Шанхай, старые кварталы заменяются новыми многоэтажными зданиями с развитой инфраструктурой. Особое внимание уделяется созданию зеленых зон и общественных пространств. Государственная поддержка и частные инвестиции играют ключевую роль в реализации таких масштабных проектов, что позволяет значительно улучшить жилищные условия миллионов граждан.

США: Обновление городских районов.

В США реновация ветхого жилья часто осуществляется в рамках программ обновления городских районов. В Нью-Йорке, например, активно ведется работа по сносу старых зданий и строительству новых жилых комплексов. Одной из важных целей является создание доступного жилья и улучшение инфраструктуры районов. Программы переселения включают переселение жителей из ветхого жилья в новые современные квартиры, что способствует улучшению качества жизни и социальной интеграции.

Япония: Безопасность и устойчивое развитие.

В Японии важным аспектом реновации ветхого жилья является повышение устойчивости зданий к природным катастрофам. Программы сноса старых зданий и строительства новых включают использование современных технологий для повышения сейсмостойкости и энергоэффективности. В Токио, например, активно реализуются проекты по переселению жителей из устаревших и уязвимых к землетрясениям зданий в новые безопасные и комфортные дома. Государственная поддержка и субсидии стимулируют владельцев жилья участвовать в этих проектах.

Реновация ветхого жилья в России.

Реновация ветхого жилья является одной из приоритетных задач для российских городов, особенно в крупных мегаполисах. В России значительное количество жилых зданий, построенных в середине XX века, не соответствует современным стандартам комфорта, энергоэффективности и безопасности. Программа реновации направлена на улучшение жилищных условий миллионов граждан, а также на развитие городской инфраструктуры.

Проблема ветхого жилья в России связана с массовым строительством жилых домов в советский период, особенно в 1960–1980-е годы. Многие из этих зданий, известные как «хрущевки» и «брежневки», изначально строились как временные решения, однако их эксплуатация продолжается и сегодня. С течением времени эти здания изнашивались, стали небезопасными и энергонеэффективными, что создало необходимость их замены.

Одним из крупнейших и наиболее известных проектов реновации в России является программа в Москве, инициированная в 2017 году. Программа предусматривает снос около 5 тысяч домов и переселение более миллиона жителей в новые, современные кварталы.

Новые дома строятся с учетом современных стандартов комфорта и безопасности, включая улучшенную звукоизоляцию, системы энергосбережения и современные инженерные коммуникации.

Программа включает создание новых школ, детских садов, поликлиник, парков и общественных пространств, что способствует улучшению качества жизни горожан.

Проекты реновации также включают развитие транспортной инфраструктуры, в том числе строительство новых дорог и улучшение общественного транспорта.

Программа реновации в Москве реализуется поэтапно. Сначала проводится комплексное обследование домов, включенных в программу, и создаются проекты новых жилых комплексов. Жители старых домов переселяются в новые квартиры, при этом они получают жилье с аналогичной или большей площадью и лучшими условиями.

Жители имеют право выбора между переездом в новую квартиру или получением компенсации.

Программа финансируется за счет бюджета Москвы, что позволяет обеспечить высокое качество строительства и переселения.

Особое внимание уделяется социальной поддержке переселяемых граждан, включая предоставление жилья для многодетных семей и людей с ограниченными возможностями.

Несмотря на успехи, программа реновации сталкивается с рядом проблем и вызовов. Некоторые жители выступают против сноса их домов, опасаясь ухудшения условий проживания или недовольные предлагаемыми вариантами переселения. Критики программы указывают на недостаточное внимание к сохранению архитектурного разнообразия и исторического наследия города. Массовое переселение требует значительных усилий по развитию

инфраструктуры и социальных объектов, что не всегда удастся реализовать быстро и эффективно.

Несмотря на существующие проблемы и вызовы, успешная реализация программы Москвы может стать примером для многих постсоветских городов и способствовать созданию более комфортной и современной городской среды.

Международный опыт показывает, что реновация ветхого жилья является сложным и многофакторным процессом, требующим системного подхода и активного участия как государства, так и частных инвесторов. Важными элементами успешных программ являются энергоэффективность, социальная интеграция, сохранение культурного наследия и устойчивое развитие.

#### **IV. Цели и задачи Программы**

Целью Программы является обеспечение комфортными и безопасными условиями жизни, обновление среды жизнедеятельности, создание общественного пространства, предотвращение роста аварийных зданий и сооружений города Алматы, обеспечение развития жилых территорий, социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, а также формирование эстетичного архитектурного облика города, в соответствии с Генеральным планом города Алматы до 2040 года.

Реализация Программы способствует выполнению задач Программы развития города Алматы до 2025 года и среднесрочные перспективы до 2030 года по разделу «Полицентричное развитие», включая:

- 1) обеспечение граждан благоустроенным жилищем, с учетом действующих градостроительных регламентов и сейсмики города Алматы;
- 2) исключение массового появления аварийных зданий и сооружений;
- 3) формирование полицентрической структуры города;
- 4) повышение пешеходной доступности необходимых для обеспечения жизнедеятельности объектов, снижение нагрузки на транспортную инфраструктуру;
- 5) создание новой структуры городской среды, приспособленной для комфортного проживания, отдыха и работы;
- 6) развитие благоприятного инвестиционного климата и механизмов привлечения в Программу частных инвестиций;
- 7) формирование понятных и прозрачных правил взаимодействия между участниками Программы;
- 8) обеспечение населения социальной инфраструктурой (образовательные, медицинские и спортивные учреждения, общественные пространства и прочее);
- 9) улучшение архитектурного облика города Алматы;
- 10) обеспечение энергоэффективности и современных стандартов комфорта зданий и сооружений, использование экологически чистых материалов при строительстве, сохранение исторически значимого архитектурного наследия;

11) увеличение количества рабочих мест и повышение налоговых отчислений.

Ключевыми показателями эффективности Программы являются:

- 1) сокращение количества ветхих домов с 1 366 до 690 единиц;
- 2) переселение не менее 7 500 собственников квартир, проживающих в ветхом жилище.

## **V. Механизм финансирования Программы**

Исполнительный орган города Алматы определяет и финансирует уполномоченную организацию для реализации программы реновации жилища в соответствии с пунктом 11.3 Дорожной карты по реализации Программы развития города Алматы до 2025 года и среднесрочные перспективы до 2030 года по разделу «Полицентричное развитие Алматы».

Уполномоченная организация использует финансовые средства для предоставления целевых возвратных процентных займов инвесторам для выкупа ветхого жилья и иных строительных объектов на участках реновации, строительства нового жилья и наружных инженерных сетей проектов реновации.

Уполномоченная организация вправе использовать финансовые средства на строительство нового жилья и инженерных сетей в соответствии с уставом и внутренними нормативными документами.

Уполномоченная компания разрабатывает и утверждает порядок предоставления уполномоченной компанией временного жилья и (или) компенсационных выплат собственникам объекта реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации.

## **VI. Участники Программы и их функции**

Участниками Программы выступают: собственники квартир, проживающие в ветхих жилищах, собственники нежилых промышленных, коммерческих, общественных и иных объектов, дольщик в рамках реновации, АО «Социально-предпринимательская корпорация «Алматы» - администратор Программы, ТОО «Almaty Renovation» - уполномоченная организация, ТОО «Научно-исследовательский институт «Алматыгенплан» (далее – АГП), АО «Центр развития города Алматы» (далее – ЦРА), АО «Казахстанская жилищная компания» (далее - Единый оператор жилищного строительства), инвесторы, застройщики, заинтересованные государственные ведомства и подведомственные организации, общественные организации.



Администратор Программы координирует и управляет всеми аспектами Программы. Администратор Программы привлекает инвестиции, формирует партнерства и обеспечивает эффективную реализацию проектов.

Администратор Программы проводит отбор и подписывает соглашения о реновации с инвесторами.

Администратор Программы, уполномоченная организация и АГП совместным решением создают Офис реновации для разработки технико-экономических показателей и пространственных параметров участков реновации со следующими функциями:

1. Планировать и координировать проекты реновации;
2. Определять доступность инженерной инфраструктуры районов/участков реновации;
3. Разрабатывать архитектурные концепции и дизайн-проекты для обновления городской застройки, создание новых объектов инфраструктуры и пространств общественного пользования. Соблюдать принципы устойчивого и полицентричного развития города;
4. Разрабатывать эскизные проекты и техническую документацию;
5. Проводить анализ городской среды, экономических и социальных показателей, экономической и социальной жизнедеятельности районов/участков реновации;
6. Обеспечить мобильность в соответствии с Мастер-планом транспортного каркаса города Алматы до 2030 года;
7. Взаимодействовать с государственными органами управления, бизнес-сообществом, общественными организациями и жителями города.

Офис реновации не является юридическим лицом, либо филиалом/представительством юридического лица. Порядок и организация работы Офиса реновации определяются положением, утверждаемым совместным решением администратора Программы, уполномоченной организации и АГП.

В состав Офиса реновации входят представители администратора Программы, АГП и уполномоченной организации, а также других

заинтересованных государственных ведомств и подведомственных организаций (по согласованию).

Технико-экономические показатели и пространственные параметры участков реновации предусматривают требования по сейсмостойкости, по энергоэффективности будущих зданий и сооружений, по экологичности применяемых материалов, по сохранению исторически значимого архитектурного наследия, по созданию зеленых зон и общественных пространств, по повышению безопасности и комфортности зданий и сооружений, по доступности к социальной инфраструктуре, по созданию комьюнити центров и иных объектов, по созданию новых экономических видов деятельности на участках реновации.

Основные функции АГП:

1. Разрабатывает предварительные технико-экономических показатели и пространственные параметры участка реновации на основе анализа и мастер планирования, в соответствии с утвержденными градостроительными документами на основании Генерального плана города Алматы до 2040 года;

2. Согласовывает предварительные технико-экономические показатели и пространственные параметры участка реновации с уполномоченным государственным органом в области архитектурной и градостроительной деятельности.

Основные функции уполномоченной организации:

1. Получает заключения научно-исследовательских институтов в сфере сейсмостойкости зданий и сооружений для формирования перечня объектов реновации;

2. Получает от ЦРА социально-экономический анализ, включая, но не ограничиваясь, анализ существующих объектов сервиса, анализ запросов жителей и т.д.;

3. Формирует и готовит к утверждению местным исполнительным органом перечня объектов, с разделением на категории;

4. Мониторит и ведет учет переселения собственников ветхого жилища и сноса объектов реновации по городу Алматы;

5. Осуществляет контроль за реализацией проектов реновации;

6. Управляет переселенческим фондом;

7. Предоставляет целевые возвратные процентные займы инвесторам для выкупа ветхого жилья на участках реновации, строительства нового жилья и наружных инженерных сетей;

8. Проводит консультационную работу по вопросам реновации;

9. Подписывает договора о совместной деятельности с инвесторами;

10. Организует и участвует в строительстве, расширении и подведении инженерных коммуникаций к участкам реновации за счет частных инвестиций, а также собственных и бюджетных средств;

11. Организует и участвует в строительстве нового жилья для переселенческого фонда уполномоченной организации, за счет частных инвестиций, а также собственных и бюджетных средств.

Основные функции инвестора:

1. Осуществляет реализацию проектов реновации совместно с администратором Программы, уполномоченной организацией и (или) уполномоченной компанией;

2. Производит снос объектов реновации, в том числе находящихся в водоохранных и санитарно-защитных зонах, где ограничено строительство нового жилья;

3. Совместно с уполномоченной компанией переселяет собственников объектов реновации с использованием собственного переселенческого фонда или выкупает объекты по рыночной стоимости, в том числе за счет займов, предоставленных уполномоченной организацией. При этом, уполномоченная организация имеет право предоставить инвестору и (или) уполномоченной компании переселенческий фонд с последующим возвратом предоставленных площадей в построенном объекте или в равноценной по стоимости и площади объекте в границах города Алматы;

4. Заключает соглашения о реновации с администратором программы, при наличии доли уполномоченной организации дополнительно заключает договора о совместной деятельности с уполномоченной организацией, самостоятельно разрабатывает концепт проекта, получает разрешения на использование земельного участка для изыскательских работ, разрабатывает эскизный проект, проектно-сметную документацию, осуществляет строительство жилых домов и иных объектов на территории объектов реновации с соблюдением всех нормативно-правовых норм в сфере градостроительного законодательства Республики Казахстан.

Основные функции Единого оператора:

1. Рассматривает заявку застройщика и его уполномоченной компании по организации долевого участия в жилищном строительстве или по организации долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации способом получения гарантии Единого оператора.

2. Гарантирует завершение строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, приемку его в эксплуатацию при наступлении гарантийного случая и передачу долей в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов дольщикам и (или) дольщикам в рамках реновации;

3. Проводит анализ отчетов инжиниринговой компании.

4. Формирует и управляет резервом, предназначенным для урегулирования гарантийных случаев, за счет гарантийных взносов.

5. Взаимодействует с участниками долевого участия в жилищном строительстве и местными исполнительными органами по вопросам, относящимся к компетенции Единого оператора.»

Основные функции уполномоченной компании:

1. Осуществляет предоставление в установленном порядке временного жилья и (или) компенсационных выплат собственникам объекта реновации и (или) недвижимого имущества входящего в объект реновации.
2. Осуществляет подготовку проекта соглашения о предоставлении временного жилья и (или) компенсационных выплат и направляет дольщику в рамках реновации для согласования.
3. Заключает соглашение о предоставлении временного жилья или компенсационных выплат собственникам объекта реновации или недвижимого имущества.
4. Предоставляет по акту приема-передачи временное жилье дольщику в рамках реновации.
5. Производит по утвержденной формуле компенсационные выплаты собственникам объекта реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации, в соответствии с соглашением о предоставлении временного жилья и (или) компенсационных выплат и рассчитывает их исходя из совокупности расходов на аренду жилого помещения и переезд.
6. Обеспечивает наличие денежных средств для организации долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации способом получения гарантии Единого оператора, планируемых для расходования в соответствии со статьей 20 Закона Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года № 486-V «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 установленном размере, с учетом продления срока строительства.
7. По договору о долевом участии в жилищном строительстве в рамках реновации уполномоченная компания обязана возместить расходы собственникам объекта реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации, по найму временного жилья и (или) иные расходы согласно порядку предоставления уполномоченной компанией временного жилья и (или) компенсационных выплат собственникам объекта реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации.»

## **VII. Определение степени ветхости жилища**

Степень ветхости жилища определяется экспертной специализированной организацией в соответствии с СП РК 1.04-102-2012 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений». При определении степени ветхости жилища принимается во внимание год постройки, этажность, материалы стен, наличие проведенных капитальных ремонтов и сейсмостойкость.

Расчетные сроки службы жилых зданий при надлежащей эксплуатации:

| Виды зданий                                                                                                                                                                           | Срок службы, лет |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Капитальные каменные здания со стенами из кирпича; кирпичные здания с железобетонным или металлическим каркасом; с крупнопанельными стенами и железобетонными перекрытиями            | 140*             |
| Здания с кирпичными и крупноблочными стенами, перекрытия железобетонные                                                                                                               | 125              |
| Здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, ракушечника, перекрытия железобетонные; здания крупноблочные и из мелких шлакоблоков, перекрытия деревянные | 100              |
| Здания с деревянными стенами                                                                                                                                                          | 50               |
| Здания сборно-щитовые                                                                                                                                                                 | 30               |
| <i>ПРИМЕЧАНИЕ. Кроме крупнопанельных зданий, построенных по типовым проектам массовых серий до 1975 г. (1-464А и др.)</i>                                                             |                  |

### VIII. Критерии и механизм реализации Программы

Принудительное отчуждение земельных участков для государственных нужд не допускается на земельных участках, где расположены многоквартирные жилые дома, подлежащие реновации жилища, кроме случаев, предусмотренных статьей 84 Земельного кодекса Республики Казахстан.

Снос жилищ, в соответствии с пунктом 7 статьи 116-1 Закона Республики «О жилищных отношениях», допускается в рамках Программы только при наличии согласия всех собственников.

Перечень объектов реновации делаются на 3 категории.

Категория 1: объекты реновации, расположенные согласно Генеральному плану города Алматы до 2040 года и действующему проекту детальной планировки на месте красных линий (расширение и пробивка дорог, улиц), будущего строительства инженерной инфраструктуры, застройки социальных и иных объектов, в соответствии с пунктом 2 статьи 84 Земельного кодекса Республики Казахстан.

Объекты реновации по Категории 1 выкупаются и сносятся акиматом города Алматы за счет средств государственного бюджета.

Категория 2: объекты реновации, где предусматривается возможность строительства приоритетных для города Алматы социальных, коммерческих и производственных объектов, а также жилых домов для формирования переселенческого жилищного фонда уполномоченной организации. Переселение и снос объектов реновации по Категории 2 осуществляется уполномоченной организацией.

На высвобожденных земельных участках по Категории 2, Офисом реновации разрабатываются технико-экономические показатели, с учетом приоритетных направлений города. Согласно технико-экономических показателей, администратор Программы использует такие земельные участки для строительства жилых домов с целью формирования переселенческого фонда (силами уполномоченной организации), либо коммерческих и производственных площадей для развития бизнеса, рекреационных, социальных и иных объектов с учетом действующих финансовых инструментов администратора Программы. При невозможности использования земельных участков для вышеуказанных целей, администратором Программы принимается решение об их передаче в коммунальную собственность города Алматы.

Собственникам ветхого жилища, включенных в Категорию 2, уполномоченная организация предоставляет в собственность новые квартиры из собственного переселенческого фонда взамен ветхого жилища по принципу «комната за комнату» в соответствии с техническими паспортами, вне зависимости от количества проживающих.

В случае отказа жителей от предлагаемых уполномоченной организацией вариантов и условий переселения, собственники ветхого жилища имеют право далее проживать в ветхом доме, при этом все риски по дальнейшему проживанию в ветхом жилище, отказавшиеся собственники несут самостоятельно. Для принятия решения начать переселение уполномоченной организации по Категории 2 не требуется согласие всех собственников квартир ветхого дома.

Администратор Программы, реализует участки реновации по Категории 2 инвесторам для развития приоритетных направлений бизнеса (общежития, учреждения здравоохранения, учебные заведения, помещения для социального предпринимательства, производственные объекты, креативные и туристические пространства, гостиницы и другие перспективные направления бизнеса) путем заключения Соглашений о реновации.

В случае использования переселенческого фонда Уполномоченной организации, на передаваемом объекте реновации, Уполномоченная организация, по решению администратора Программы заключает договор о совместной деятельности. Доля участия в договорах о совместной деятельности определяется из рыночной стоимости земельного участка под снесенными объектами реновации, оцененного независимой оценочной компанией или стоимости не снесенного ветхого жилища, включая затраты уполномоченной организации на переселение (затраты по переселению могут быть исключены из стоимости доли участия, по решению администратора Программы, если на участке реновации реализуется проект социального назначения или проект, относящийся к приоритетным проектам города Алматы, а также по протокольным поручениям руководства города Алматы).

После завершения строительства приоритетного направления бизнеса, инвестор обязан выкупить долю уполномоченной организации в течение согласованного срока.

Категория 3: объекты реновации, расположенные в одном квартале или в квадрате улиц, на месте которых предусматривается комплексная застройка. Данные объекты реновации являются инвестиционно-привлекательными. Под категорию попадают приоритетно объекты в границах полицентров, в том числе территории промышленных предприятий, жилых зон, коммерческих, общественных и иного назначения, требующих комплексного изменения застройки территории и инфраструктуры в соответствии с программами развития и Мастер-планами.

Офис реновации разрабатывает технико-экономические показатели и пространственные параметры участков реновации и согласовывает с уполномоченным государственным органом в области архитектурной и градостроительной деятельности.

Для определения инвестора на конкурентный участок реновации (при заинтересованности двух или более инвесторов) администратор Программы проводит конкурс на основе технико-экономических показателей и пространственных параметров, выданных Офисом реновации.

Администратор Программы имеет право определить инвестора на основании инициативного обращения при отсутствии заинтересованности от других инвесторов соответствующих квалификационным требованиям определяемым внутренними документами администратора Программы.

Основными критериями отбора инвестора (-ов) являются прозрачность, транспарентность, положительная деловая репутация, безубыточная деятельность, финансовая состоятельность и достаточный опыт в сфере строительства.

Администратор Программы с определенным инвестором заключает соглашение о реновации с фиксированным сроком реализации проекта реновации при отсутствии доли участия уполномоченной организации.

В случае наличия доли участия уполномоченной организации договор о совместной деятельности дополнительно заключается между инвестором и уполномоченной организацией.

Инвестор, в рамках заключенного соглашения о реновации, направляет соответствующие документы в местный исполнительный орган для получения разрешения уполномоченного государственного органа на использование земельного участка для изыскательских работ в соответствии со статьей 71 Земельного Кодекса Республики Казахстан. Разрешение на использование земельного участка для изыскательских работ выдаются исполнительным органом города Алматы в приоритетном порядке при предоставлении подписанного с уполномоченной организацией соглашения о реновации или договора о совместной деятельности.

На основании технико-экономических показателей и пространственных параметров, выданных Офисом реновации, инвестор самостоятельно разрабатывает и получает все необходимые документы и разрешения, в соответствии с действующими правилами организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства, согласно Генерального плана города Алматы до 2040 года и проектов детальной планировки.

Строительство, ввод в эксплуатацию и гарантийное обслуживание новых объектов на месте ветхих домов инвестор осуществляет самостоятельно без участия уполномоченной организации, с соблюдением всех требуемых законодательством Республики Казахстан норм и стандартов.

В случае использования инвестором переселенческого фонда уполномоченной организации, инвестор возвращает уполномоченной организации объем площадей использованного переселенческого фонда в построенном объекте после ввода в эксплуатацию, в соответствии с заключенным соглашением о реновации или договором о совместной деятельности с учетом инвестиционного дохода в размере не менее базовой ставки Национального Банка Республики Казахстан на момент заключения договора о совместной деятельности, либо в денежном выражении и /или иным имуществом по соглашению сторон на весь период реализации проекта. В случае если, срок реализации проекта менее 1 (один) года, размер инвестиционного дохода рассчитывается исходя из фактического срока использования переселенческого фонда по ставке не менее базовой ставки Национального Банка Республики Казахстан на момент заключения договора о совместной деятельности. Объем возвратной доли должен быть не ниже класса комфортности передаваемого жилья и соответствовать по количеству квартир, комнатности и общей площади не менее площади использованного переселенческого фонда.

Вклад инвестора (при заключении договора о совместной деятельности с уполномоченной организацией) может быть в виде денежных средств, жилых и нежилых помещений, проектно-сметной документации, утвержденной в установленном порядке, земельного участка под строительство, технического обследования, технического аудита, выкупа земельных участков по оценочной стоимости, финансового аудита, выкупа проектно-сметной документации у автора проекта, затрат на проведение комплексной вневедомственной экспертизы, инженерных изысканий, топографической съемки земельного участка, сноса и демонтажа строений, а также других затрат.

Вклад уполномоченной организации осуществляется в форме денежных средств, жилых и (или) нежилых помещений, проектно-сметной документации, утвержденной в установленном порядке, земельного участка, предназначенного для строительства, а также иных имущественных прав и затрат, включая затраты на проведение технического обследования, технического аудита, комплексной вневедомственной экспертизы, выполнение инженерных изысканий и

топографической съёмки, выкуп ветхого жилья и переселение жильцов, снос и демонтаж строений, а также иные расходы, связанные с реализацией проекта.

Уполномоченная организация по решению администратора Программы вправе использовать высвобожденные земельные участки реновации, для строительства жилых домов с нежилыми помещениями в целях формирования переселенческого жилищного фонда путем заключения договора о совместной деятельности с инвестором в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Определение инвестора осуществляется администратором Программы, (уполномоченной организацией) в установленном порядке.

Переселение и снос объектов реновации, подготовка проектно-сметной документации, получение разрешительных документов, организация переселения осуществляются уполномоченной организацией самостоятельно либо совместно с инвестором, а строительно-монтажные работы выполняются инвестором.

Высвобожденные земельные участки и жилые помещения переселенческого фонда могут реализовываться уполномоченной организацией в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, с направлением полученных средств на дальнейшее строительство переселенческого жилищного фонда.

## **IX. Порядок и условия возмещения собственникам ветхого жилища**

В целях обеспечения гарантии собственникам ветхого жилища Программой предусматриваются следующие условия заключения сделок:

1) Договор мены. Собственникам жилища в многоквартирных жилых домах, включенных в программу реновации жилища, будут предоставляться 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. Площадь жилища из жилищного фонда уполномоченной организации по реализации программ реновации жилища, предоставленная по условиям, указанным в настоящем пункте, и превышающая размеры сносимого жилища, не считается излишней.

Допускается предоставление жилых и (или) нежилых помещений из переселенческого фонда на основании оценки, проведенной независимой оценочной компанией.

2) Договор передачи в собственность недвижимого имущества. Собственник жилища в многоквартирных домах, включенных в программу реновации жилища, предоставляет в собственность уполномоченной организации или инвестору принадлежащее ему жилище. В свою очередь,

взамен указанного жилища, уполномоченная организация или инвестор, после строительства и ввода в эксплуатацию построенного жилого дома, обязуется предоставить в собственность равнозначное жилище по принципу «комната за комнату», но не менее однокомнатной квартиры. При этом, до передачи равнозначного жилища в новом доме, уполномоченная организация или инвестор предоставляет собственнику ветхого жилища, для временного проживания, по договору безвозмездного пользования, равнозначное жилище по принципу «комната за комнату», которую собственник ветхого жилища имеет право, по первому требованию, переоформить в свою собственность.

При предоставлении уполномоченной организацией собственнику ветхого жилища временного жилья для проживания обязуется возместить уполномоченной организации расходы, связанные с предоставлением, содержанием и эксплуатацией указанного жилья, а также расходы на проведение ремонта для приведения жилья в первоначальное состояние.

В случае несвоевременного предоставления Инвестором жилья собственнику ветхого жилища в проекте реновации и переоформления временного жилья в собственность лица, временно проживающего в жилье уполномоченной организации, Инвестор обязуется в полном объеме возместить уполномоченной организации убытки, связанные с потерей права собственности на квартиры переселенческого фонда. Порядок определения и возмещения убытков, связанных с потерей права собственности на квартиры переселенческого фонда, будет закреплён договором уполномоченной организации и инвестором.

3) Договор купли-продажи. Собственник жилища в многоквартирных жилых домах, включенных в программу реновации жилища, может продать свое жилище инвестору по рыночной стоимости, определенной независимой оценочной компанией. Данное условие не распространяется на уполномоченную организацию.

Собственникам нежилых помещений, зданий и сооружений возмещается их стоимость, определенной независимой оценочной компанией, либо по соглашению сторон предоставляются взамен равнозначные жилые или нежилые помещения, стоимость которых определяется независимой оценочной компанией.

Допускается предоставление жилых и (или) нежилых помещений из переселенческого фонда на основании оценки, проведенной независимой оценочной компанией.

При предоставлении в собственность новой квартиры взамен ветхого жилища по принципу «комната за комнату», перепланированные, реконструированные и узаконенные квартиры, переделанные в две или более квартиры, будут заменяться квартирами, соответствующими изначальной регистрации на основании документа, содержащего информацию о дате начала эксплуатации многоквартирного дома.

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. Жилые помещения должны предусматривать возможность адаптации под различные требования социально-уязвимых слоев населения и маломобильных групп населения (ширина дверных проемов, наличие порогов, габаритов прохода, размеры ванных комнат, возможность установки различного оборудования и отсутствия межкомнатных порогов).

Уполномоченная организация, инвестор, уполномоченная компания при переселении лиц, относящихся к категории социально-уязвимых слоев населения (далее - СУСН) и маломобильных групп населения (далее - МГН), придерживается следующих рекомендаций:

1. Новые квартиры для переселения или временного проживания предоставляются преимущественно на первых этажах или домах, оборудованных лифтом, безбарьерным входом с уровня земли на уровень лифтовой площадки, а также отсутствием порогов;

2. Переселение лиц категории СУСН и МГН осуществляется в преимущественно в аналогичные по социально-экономическим параметрам районы;

3. Для лиц категории СУСН и МГН, с сердечно-сосудистыми заболеваниями, дыхательной системы, когнитивными и ментальными расстройствами переселение рекомендуется в районы с наличием парков и зеленых насаждений.

## **Х. Ожидаемые результаты и целевые индикаторы**

Результатом реновации ожидается исполнение нижеследующих целевых индикаторов:

| Наименование мероприятия                                         | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | Итого |
|------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| Количество переселяемых собственников аварийного и ветхого жилья | 338  | 667  | 865  | 964  | 1590 | 1576 | 1500 | 7500  |

|                              |    |    |    |    |     |     |     |     |
|------------------------------|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|
| Количество<br>сносимых домов | 31 | 78 | 55 | 65 | 143 | 161 | 143 | 676 |
|------------------------------|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|

Реализация Программы позволит снести не менее 676 ветхих домов. Это позволит переселить порядка 7 500 собственников аварийного и ветхого жилища в новые благоустроенные квартиры. Строительство новых объектов на месте объектов реновации осуществляется в соответствии с Генеральным планом города Алматы до 2040 года, с учетом плотности, доступности социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры и иными требованиями в интересах города.

Первоочередными мерами реализации Программы является снос каркасно-камышитовых домов, а также ветхих домов на тектонических разломах, в целях обеспечения безопасного проживания горожан.

Это позволит улучшить жилищные условия горожан, проживающих в домах с высоким уровнем износа, и создаст благоприятный климат для привлечения инвесторов.

Раздел 11. Организация реализации проектов реновации с применением механизмов долевого участия в жилищном строительстве:

В целях расширения источников финансирования, повышения инвестиционной привлекательности проектов реновации и обеспечения комплексного развития территорий, Программой предусматривается реализация проектов реновации ветхого и аварийного жилья с применением механизмов долевого участия в жилищном строительстве.

Реализация проектов реновации с применением механизмов долевого участия осуществляется в соответствии с законодательством Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве, с учетом особенностей, установленных настоящей Программой, регулирующих механизм финансирования и участие инвесторов.

1. 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 многоквартирных жилых домов 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 семикратного размера в течение всего срока строительства многоквартирного жилого дома до приемки его в эксплуатацию.

2. 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 многоквартирного жилого дома.

Проект строительства многоквартирного жилого дома может предусматривать несколько объектов строительства на одном земельном участке.

Допускается строительство объектов строительства на нескольких земельных участках, если такое строительство предусмотрено проектом строительства многоквартирного жилого дома.

Застройщик вправе привлечь уполномоченную компанию, исполнившую свои обязательства по строительству, вводу и приемке в эксплуатацию предыдущего проекта строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, или иное юридическое лицо, единственным учредителем (участником) которого он является.

3. 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 статьёй 20 Закона Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года № 486-V «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 порядком 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.

4. Для организации долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации способом получения гарантии Единого оператора объектом реновации должны являться многоквартирный жилой дом и (или)

индивидуальный жилой дом с земельным участком, включенные в программу реновации жилища.

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

5. Заключенный договор о предоставлении гарантии в рамках реновации является основанием для привлечения денег дольщиков с учетом требований части второй пункта 1 статьи 36 Закона Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года № 486-V «О долевом участии в жилищном строительстве» и не требует получения застройщиком и уполномоченной компанией разрешения на привлечение денег дольщиков от местного исполнительного органа.

6. Договор о реновации заключается между Единым оператором, застройщиком и уполномоченной компанией. Срок действия договора о реновации определяется в соответствии с подпунктом 10) пункта 3 статьи 32 Закона Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года № 486-V «О долевом участии в жилищном строительстве» и до его истечения Единый оператор не вправе заключать договор о реновации с иными застройщиками и уполномоченными компаниями.

7. В целях исполнения требований настоящего Закона Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года № 486-V «О долевом участии в жилищном строительстве» застройщик и уполномоченная компания представляют Единому оператору посредством цифровой системы Единого оператора годовую финансовую отчетность, подтвержденную аудиторским заключением, и ежеквартальную финансовую отчетность в соответствии с законодательством Республики Казахстан о бухгалтерском учете и финансовой отчетности в течение действия договора о предоставлении гарантии в рамках реновации.

8. 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.

9. Особенности реализации проектов реновации с применением механизмов долевого участия могут дополнительно определяться нормативными правовыми актами уполномоченных органов.

Раздел 12. Договор о долевом участии в жилищном строительстве в рамках реновации:

Договор о долевом участии в жилищном строительстве в рамках реновации заключаются в электронной форме посредством удостоверения электронной цифровой подписью и считаются заключенными с момента его постановки на учет в местном исполнительном органе по месту нахождения многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов в порядке, предусмотренном статьей 12 Закона Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года № 486-V «О долевом участии в жилищном строительстве».

1. В договоре о долевом участии в жилищном строительстве в рамках реновации указываются номер и дата заключенного договора о предоставлении гарантии в рамках реновации.

2. Договор о долевом участии в жилищном строительстве в рамках реновации заключается на условиях:

1) равнозначности возмещения по комнатности (жилая площадь получаемой доли должна быть не менее жилой площади передаваемого собственником недвижимого имущества объекта реновации);

2) равноценного возмещения.

Иные условия устанавливаются по соглашению сторон в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

3. По договору о долевом участии в жилищном строительстве в рамках реновации уполномоченная компания обязана возместить расходы собственникам объекта реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации, по найму временного жилья и (или) иные расходы согласно порядку предоставления, уполномоченной компанией временного жилья и (или) компенсационных выплат собственникам объекта реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации.

4. При наступлении гарантийного случая обязательства уполномоченной компании перед собственниками объекта реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации, по предоставлению временного жилья и (или) компенсационных выплат осуществляются в соответствии с порядком предоставления уполномоченной компанией временного жилья и (или) компенсационных выплат собственникам объекта реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации.