



ШЕШІМ

29.11.2024 года

Алматы қаласы

РЕШЕНИЕ

№ 166

город Алматы

**Об утверждении программы
реновации жилища города Алматы до 2030 года**

В соответствии с подпунктом 20) статьи 3 Закона Республики Казахстан «Об особом статусе города Алматы» маслихат города Алматы **РЕШИЛ:**

1. Утвердить прилагаемую программу реновации жилища города Алматы до 2030 года.
2. Настоящее решение вводится в действие со дня его принятия.

**Председатель маслихата
города Алматы**



М. Отыншиев

ПРОГРАММА реновации жилища города Алматы до 2030 года

1. 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.

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 с пунктом 8 статьи 4-3 Закона Республики Казахстан «Об особом статусе города Алматы». 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, либо инвестору, 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 «Предприятие капитального строительства акимата города Алматы», ответственное за реализацию Программы, определенное постановлением акимата города Алматы;

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

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.

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

2. 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.

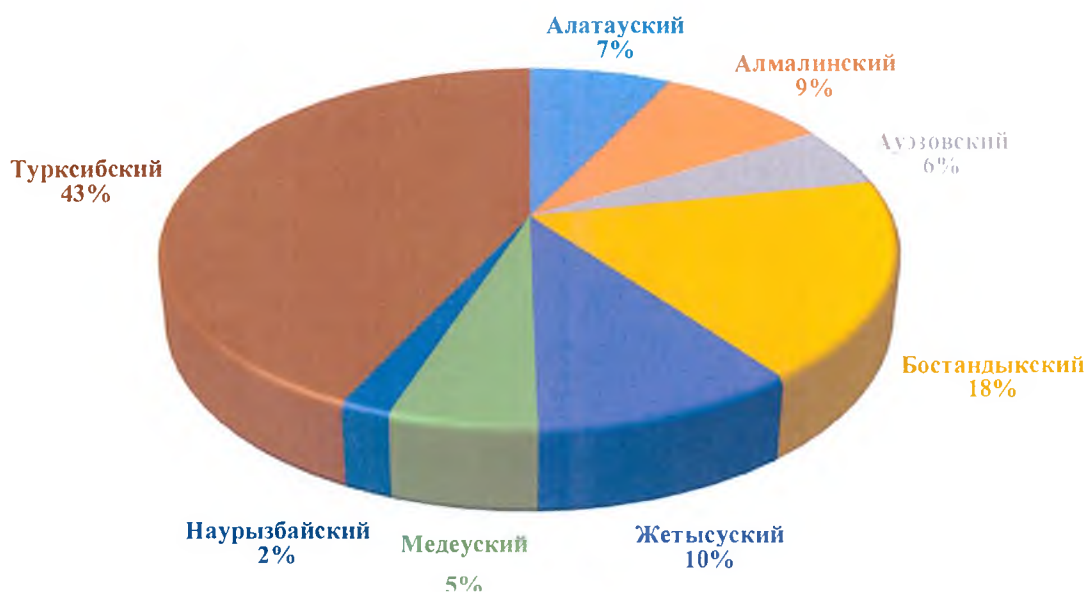
В 2012 году в городе Алматы насчитывалось 1547 ветхих многоквартирных домов (16 059 квартир) до двух этажей. В рамках двух

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);
- Медеуском 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
Медеуский	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 нагрузка на (недостаточность школ, садики, поликлиник, а также коммуникации ЖКХ)
Возможности;	Угрозы;
Повышение адресности поддержки по улучшению жилищных условий	Сокращение поддержки : строительства ввиду (ограничений)
Планирование строительства жилья с учетом перспектив территориального и социальноэкономического развития г. Алматы	Несогласованность жилищной политики с региональной политикой и планами по социальноэкономическому 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.

3. 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 энергоэффективными, 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 квартиры.

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 удается 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.

4. 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 сейсмике 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.

5. 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».

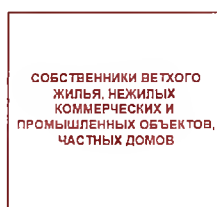
Уполномоченная организация использует финансовые средства для предоставления целевых возвратных процентных займов инвесторам для выкупа ветхого жилья и иных строительных объектов на участках реновации, строительства нового жилья и наружных инженерных сетей проектов реновации.

6. Участники Программы и их функции

Участниками Программы выступают: собственники квартир, проживающие в ветхих жилищах, собственники нежилых промышленных, коммерческих, общественных и иных объектов, АО «Социально-предпринимательская корпорация «Алматы» - администратор Программы, ТОО «Предприятие капитального строительства акимата города Алматы» - уполномоченная организация, ТОО «Научно-исследовательский институт «Алматыгенплан» (далее – АГП), АО «Центр развития города Алматы» (далее – ЦРА), инвесторы, застройщики, заинтересованные государственные ведомства и подведомственные организации, общественные организации.



- Определение объектов реновации и инвесторов
- Общая координация реализации проектов реновации
- Мониторинг проектов реновации



- Согласия на реновацию рассматриваемого квартала реновации
- Участие в формировании мнений и пожеланий реновируемых участков



- Разработка предварительных ТЭП
- Согласование предварительных ТЭП с уполномоченным государственным органом в области архитектурной и градостроительной деятельности



- Проведение ПИР
- Проектирование
- Получение разрешительных документов
- Финансирование
- Выкуп
- Снос
- Строительство

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

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 соглашения о реновации с инвесторами (при отсутствии доли участия уполномоченной организации) и договора о совместной деятельности (при наличии доли участия уполномоченной организации);

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

Основные функции инвестора:

1. Осуществляет реализацию проектов реновации самостоятельно, либо совместно с уполномоченной организацией;

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

3. Переселяет собственников объектов реновации с использованием 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 переселенческий фонд в объеме не более 50% от общего количества сносимых объектов реновации, с последующим возвратом предоставленных площадей в построенном объекте;

4. Заключает соглашения о реновации с уполномоченной организацией (при отсутствии доли участия уполномоченной организации) или договора о совместной деятельности (при наличии доли участия уполномоченной организации), 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.

7. 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>	

8. 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 подпунктом 7 статьи 4-3 Закона Республики Казахстан «Об особом статусе города Алматы», допускается в рамках Программы только при наличии согласия всех собственников.

Исполнительный орган города Алматы осуществляет строительство жилища на месте снесенного жилища по программе реновации жилища в соответствии с Генеральным планом города Алматы до 2040 года. При этом снос производится за счет средств местного бюджета.

Перечень объектов реновации делятся 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, не привлекательные для инвесторов, 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.

Уполномоченная организация, по решению Администратора Программы, реализует земельные участки под снесенными ветхими домами по Категории 2 инвесторам для развития приоритетных направлений бизнеса (общежития, учреждения здравоохранения, учебные заведения, помещения для социального предпринимательства, производственные объекты, креативные пространства, туристические пространства, гостиницы и пр.) путем заключения договоров о совместной деятельности. Доля участия уполномоченной организации 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, не включая затрат уполномоченной организации на переселение. 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) уполномоченная организация проводит конкурс на основе технико-экономических показателей и пространственных параметров, выданных Офисом реновации.

Уполномоченная организация имеет право определить инвестора на основании инициативного обращения при отсутствии заинтересованности от других инвесторов.

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

Уполномоченная организация с определенным инвестором заключает соглашение о реновации с фиксированным сроком реализации проекта реновации (при отсутствии доли участия уполномоченной организации) и

договора о совместной деятельности (при наличии доли участия уполномоченной организации).

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 выдается 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.

Объекты реновации в Категории 3, расположенные на месте будущей застройки социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, в соответствии с пунктом 2 статьи 84 Земельного кодекса Республики Казахстан, выкупаются и сносятся акиматом города Алматы за счет средств государственного бюджета.

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.

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.

9. 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.

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, расположенного на месте объекта реновации, 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.

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 равнозначные нежилые помещения в строящихся объектах.

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 или инвестор, 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.

10. 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	1165	1264	1290	1276	1500	7500

Количество сносимых домов	31	78	95	100	108	121	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.
