

Приложение
к постановлению акимата
города Петропавловского
от «10» ок 2021 года
№ 184

**Программа
комплексной реконструкции «старых» кварталов
города Петропавловска «Жаңа Қала»**

Программа комплексной реконструкции «старых» кварталов города Петропавловска «Жаңа Қала» (далее – Программа реновации) разработана в рамках исполнения Государственной программы жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020-2025 годы, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2019 года №1054.

Программа реновации предусматривает механизм и критерии реализации, порядок и условия возмещения собственникам жилья в объектах, подлежащих реновации, ответственных исполнительных органов.

Во исполнение Государственной программы жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020-2025 годы, акимат города Петропавловска определил ответственным уполномоченным органом по реализации Программы реновации - Отдел жилищной инспекции акимата города Петропавловска (далее по тексту - уполномоченный орган), уполномоченной организацией по реализации Программы реновации - ТОО «Жилищная служба города Петропавловска» (далее по тексту – уполномоченная организация).

**Критерии реализации Программы реновации жилищного фонда города
Петропавловска**

Критериями реализации Программы реновации являются месторасположение аварийного (ветхого) жилья, соответствие вновь возводимого объекта Генеральному плану города Петропавловска, наличием возможности обеспечить районы (кварталы) жилищной застройки в рамках Программы реновации инженерными коммуникациями и необходимыми мощностями.

С целью определения районов жилищной застройки по Программе реновации Уполномоченный орган подготавливает сведения о количестве и расположении аварийного (ветхого) жилья, возможности в обеспечении инженерными коммуникациями, соответствие Генеральному плану города Петропавловска.

Акимат города Петропавловска, полученные сведения направляет в местный представительный орган.

Местный представительный орган рассматривает представленные сведения о количестве и расположении аварийного (ветхого) жилья, утверждает перечень районов (кварталов) поэтапной жилищной застройки.

Финансирование проектов реновации жилищного фонда может осуществляться за счет местного бюджета и иных источников:

- 1) привлечение частных инвестиций, в том числе через механизмы государственно-частного партнерства;
- 2) займы банков второго уровня;
- 3) привлечение средств субъектов квазигосударственного сектора;
- 4) доходов от продажи жилых и нежилых помещений в ходе реализации проектов по Программе реновации.

Механизм реализации Программы реновации жилищного фонда города Петропавловска

В целях реализации Программы реновации определен следующий механизм действий.

Акимат города Петропавловска:

- определяет ответственного Уполномоченного органа по реализации Программы реновации;
- определяет Уполномоченную организацию по реализации Программы реновации;
- принимает решение о выделении бюджетных средств, передачи имущества Уполномоченной организации для реализации Программы реновации;
- осуществляет контроль за ходом реализации Программы реновации.

Уполномоченный орган:

- проводит инвентаризацию и паспортизацию аварийных и ветхих домов для определения их технического состояния и стоимости;
- утверждает Правила отбора инвесторов по реновации аварийного (ветхого) жилья;
- осуществляет сбор информации о наличии (отсутствии) обременений в отношении аварийного (ветхого) жилья;
- запрашивает сведения из земельного кадастра о прилегающих земельных участках, необходимых для благоустройства прилегающей территории возводимого многоквартирного жилого дома;
- запрашивает сведения о действующей инфраструктуре жилого квартала и возможности увеличения мощностей инфраструктуры, точек ближайшего подключения к сетям водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, водоотведения и т.д.;
- проводит опрос собственников аварийного (ветхого) жилья к предлагаемым мероприятиям в рамках Программы реновации;
- организует оценку недвижимого имущества.

После получения необходимой информации Уполномоченным органом готовится информационный документ на каждый жилой квартал, подлежащий реновации.

Уполномоченный орган размещает сформированное досье в открытом доступе на согласованной с местным исполнительным органом интернет-ресурсе.

Уполномоченный орган совместно:

- с отделом архитектуры, строительства и градостроительства акимата города Петропавловска разрабатывают эскизный проект планируемого многоквартирного жилого дома;
- с отделом ЖКХ, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Петропавловска проводят мероприятия по получению технических условий на коммуникации, подведению инфраструктуры и увеличению мощностей, необходимых для проектируемого многоквартирного жилого дома;
- с отделом земельных отношений акимата города Петропавловска проводят все необходимые мероприятия по изъятию и предоставлению уполномоченной организации земельных участков, необходимых для строительства и благоустройства проектируемого многоквартирного жилого дома;
- с Уполномоченной организацией проводит согласительные процедуры с собственниками аварийного (ветхого) жилья по вопросам предоставления равнозначного жилья взамен реквизируемого имущества либо выплаты компенсации.

Проводит процедуру обмена с собственниками аварийного (ветхого) жилья на равнозначную квартиру, или выплату компенсации.

Все ответственные исполнительные органы предпринимают действенные меры по оказанию содействия в получении необходимых разрешительных документов, в рамках действующего законодательства Республики Казахстан, в целях реализации инвестиционного проекта по Программе реновации.

Уполномоченная организация:

- разрабатывает Правила отбора инвесторов по реновации аварийного (ветхого) жилья;
- совместно с Уполномоченным органом проводят согласительные процедуры с собственниками аварийного (ветхого) жилья по вопросам предоставления равнозначного жилья взамен реквизируемого имущества либо выплаты компенсации;
- проводит процедуру обмена с собственниками аварийного (ветхого) жилья на равнозначную квартиру, или возмещает стоимость жилья.
- проводит регистрацию договоров мены в уполномоченном органе;
- при необходимости осуществляет снос принятого по договору мены аварийного (ветхого) жилья;
- обращается в МИО для предоставления земельного участка в рамках реализации Программы реновации (в отношении земельного участка, на котором отсутствуют строения, сооружения);
- объявляет и проводит процедуры отбора инвесторов;
- по итогам процедуры отбора, или методом прямых переговоров (в случае признания аукциона не состоявшимся) заключает двусторонний договор совместной деятельности с инвестором (с отображением доли возвратных средств, выраженных в квадратных метрах - квартирах);
- передает инвестору земельные участки во вторичное землепользование для строительства многоквартирных жилых домов, при необходимости осуществляет разработку ПСД;

Для привлечения потенциальных инвесторов Уполномоченная организация размещает на своем интернет-ресурсе информацию о планируемых проектах Программы реновации, объявления о проведении отбора инвесторов.

Собственник аварийного (ветхого) жилья:

- подает заявление установленной формы в Уполномоченный орган и предоставляет следующий пакет документов:

- 1) копия удостоверения личности;
- 2) правоустанавливающие документы на жилье (акт на землю, технический паспорт, документы, свидетельствующие о праве собственности);
- 3) заключение специализированной организации о техническом состоянии жилья.
- 4) справку об отсутствии всех видов задолженности по оплате коммунальных услуг, услуг КСК, вывоза мусора (при наличии).

Гарантии жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при реализации Программы реновации

Собственникам жилых помещений предоставляются новые квартиры в равнозначных по площади размерах, но не менее однокомнатной квартиры.

При реквизиции имущества собственника нежилых помещений возмещается ее стоимость. В случае согласия собственника нежилого помещения возмещение за реализуемое имущество может быть обеспечено путем предоставления равнозначных по площади нежилых помещений в строящихся объектах.

Вместо равнозначного помещения в многоквартирном жилом доме собственник помещения, включенный в Программу реновации, вправе получить равноценное возмещение в денежной или в натуральной форме от стоимости реализуемого имущества. При этом размер равноценного возмещения определяется в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

При реализации Программы реновации должно быть обеспечено создание комфортной среды проживания граждан, в том числе путем установления дополнительных требований к благоустройству территории, формированию улично-дорожной сети, парковочного пространства, тротуаров при фасадной зоне, организации дворовых и внутриквартальных озелененных территорий.