

Кімге: Ұлытау облысының әкімшілігі.

Автордың аты-жөні және лауазымы: «Сәтбаев қаласының тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй инспекциясы бөлімі» ММ бас маманы – Боканова Зере Дүйсеновна.

Күні: 09.06.2025 ж.

АНАЛИТИКАЛЫҚ ЖАЗБА

Тақырыбы: «Реновация бағдарламасының Сәтбаев қаласындағы тиімділігі мен проблемалары».

Кілт сөздер: тұрғын үй қоры, реновация, апатты үйлер, көпқабатты тұрғын үй, субсидия.

Кіріспе

Соңғы жылдары Қазақстанда тұрғын үй қорын жаңғырту және қала орталарын жақсарту бағытында ауқымды бағдарламалар жүзеге асырылуда. Солардың бірі – реновация бағдарламасы. Бұл бастама тұрғындардың өмір сүру сапасын арттыруға, апатты және тозығы жеткен үйлерден арылуға, сондай-ақ заманауи инфрақұрылыммен қамтамасыз етуге бағытталған. Сәтбаев қаласы да бұл үрдістен шет қалмай, 2025–2029 жылдарға арналған тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламасын қабылдады. Бұл жазбада осы бағдарламаның тиімділігі мен проблемалары талданады.

Қалада тұрғын үй қорының айтарлықтай бөлігі ескірген, кейбір үйлер апатты деп танылған. Қазіргі таңда бұл мәселе тұрғындардың өмір сүру сапасына тікелей әсер етуде. Ресми дерек бойынша қалада 627 көпқабатты үй бар, оның 223-і ескі, 26-сы апатты және 1 пәтер апатқа дейінгі жағдайда.

Бұл жазбаның мақсаты – тұрғын үй қорының жай-күйін жан-жақты талдау, проблемалық тұстарын анықтап, шешу жолдарын ұсыну. Зерттеу барысында ресми статистика, мемлекеттік бағдарламалар, нормативтік-құқықтық актілер және халықаралық тәжірибе негізге алынды.

Негізгі бөлім

Сәтбаев қаласының тұрғын үй қорының басым бөлігі 1960–1980 жылдары салынған, қазіргі таңда олардың айтарлықтай бөлігі моральдық және физикалық тұрғыда ескірген. Көпқабатты үйлердің 70%-дан астамы күрделі жөндеуді немесе толықтай қайта салуды қажет етеді. Бұл жағдай тұрғындардың өмір сүру қауіпсіздігіне, санитарлық-гигиеналық жағдайына және жалпы қалалық орта сапасына тікелей әсер етеді.

Осыған байланысты, Сәтбаев қаласының әкімдігі 2025–2029 жылдарға арналған тұрғын үй қорын реновациялау бағдарламасын бекітті (2025 жылғы 20 мамырдағы №32/03 қаулы). Бағдарламаның негізгі мақсаты – апатты және тозығы жеткен тұрғын үйлерді кезең-кезеңімен жою немесе жаңғырту арқылы халыққа қолайлы, қауіпсіз және заманауи өмір сүру ортасын қалыптастыру.

Бағдарлама аясында келесідей міндеттер көзделген:

- Тозығы жеткен және апатты жағдайдағы тұрғын үйлерді анықтап, оларды бұзу немесе күрделі жөндеуден өткізу;
- Тұрғындарды уақытша немесе жаңа, заман талабына сай тұрғын үйлерге көшіру;
- Жаңа көпқабатты тұрғын үйлер құрылысын жүргізу арқылы тұрғын үй қорын ұлғайту;
- Қалалық инфрақұрылымды жаңарту және инженерлік жүйелерді заманауи талаптарға сай келтіру;
- Қаланың сәулеттік келбетін біріздендіру және абаттандыру.

Реновация процесін іске асыру барысында мемлекеттік бюджет қаражаттарымен қатар, жеке инвестициялар мен мемлекеттік-жеке әріптестік тетіктері де тартылуда. Бағдарлама шеңберінде қала тұрғындарының заңды мүдделерін қорғау басты назарда ұсталады: тұрғындар келісімінсіз көшіру жұмыстары жүргізілмейді, ал берілетін жаңа тұрғын үй көлемі мен сапасы бұрынғысынан кем болмауы тиіс.

Бағдарлама нәтижесінде 2029 жылға дейін 40-тан астам көпқабатты тұрғын үйге қатысты жаңғырту жұмыстары жүргізіледі деп жоспарланған. Бұл шамамен 1200-ден астам отбасының тұрғын үй жағдайын жақсартуға мүмкіндік береді. Сонымен қатар, қала инфрақұрылымы жаңарып, абаттандырылған қоғамдық кеңістіктер пайда болып, жалпы қалалық өмір сүру сапасы едәуір артады.

Алайда, бағдарламаны іске асыру барысында бірқатар өзекті мәселелер де туындауда. Атап айтқанда, қаржыландырудың жеткіліксіздігі, техникалық тексерістердің сапасы, жобалау-сметалық құжаттаманың кешігуі, сондай-ақ тұрғындардың толық ақпаратпен қамтамасыз етілмеуі сияқты факторлар реновацияның тиімділігіне кері әсерін тигізуі мүмкін.

Осы мәселелерді уақтылы шешу арқылы реновация бағдарламасының әлеуметтік және экономикалық тиімділігін арттыруға және Сәтбаев қаласын қазіргі заманға сай, жайлы әрі қауіпсіз қала ретінде дамытуға жол ашылады. [1] .

Халықаралық тәжірибе

Польша, Литва, Эстония: Кеңестік кезеңнен қалған тұрғын үй қорын мемлекеттік бағдарлама арқылы жаңғыртуда.

- Израиль, Қытай: Құрғақ климатқа бейімделген көгалдандыру және абаттандыру жобаларын іске асырған.
- Ресей: «Реновация» бағдарламасы аясында ескі панель үйлерді жаңа кварталдарға ауыстыру тәжірибесі бар. [2] .

Қорытынды

Сәтбаев қаласының тұрғын үй қоры – әлеуметтік және инфрақұрылымдық мәселелермен күрделі жағдайда. Жөндеу мен реновацияны кешіктіру – қаланың сәулеттік келбетіне, тұрғындардың қауіпсіздігіне, өмір сапасына тікелей әсер етеді.

Қолда бар ресурстарды ескере отырып, кезең-кезеңімен реновациялау, инженерлік инфрақұрылымды жаңарту және тұрғындарды мемлекеттік бағдарламаларға тарту аса өзекті. [3]

Ұсынымдар

1. 2025–2030 жылдарға арналған тұрғын үйді реновациялау бағдарламасын әзірлеу және бекіту.
2. Апатты және ескі үйлерді кезең-кезеңімен бұзып, жаңа заманауи үйлер салу.
3. Газдандыру, су және жылу жүйелерін жаңарту арқылы инженерлік инфрақұрылымды дамыту.
4. ПИК және ОСИ арқылы тұрғындардың басқару және қаржылық қатысу мүмкіндігін арттыру.
5. Әлеуметтік осал топтарға тұрғын үй субсидияларын бөлу тетіктерін жетілдіру.
6. Қаланы көгалдандыру және «жасыл квартал» бағдарламаларын енгізу. [4].

Пайдаланған дереккөздер тізімі

1. Сәтбаев қаласы әкімдігінің 2025 жылғы 20 мамырдағы №32/03 қаулысы. «Сәтбаев қаласының тұрғын үй қорын 2025–2029 жылдары реновациялау бағдарламасын бекіту туралы».
2. Сәтбаев қаласы әкімдігінің тұрғын үй қорына қатысты ресми есебі. – Сәтбаев қаласы, 2024 ж.
3. Халықаралық тәжірибелерге шолу: Ресей Федерациясы (Москва қаласының реновация бағдарламасы), Польша, Литва және Қытай елдеріндегі тұрғын үй жаңғырту жобалары туралы материалдар. – Ашық дереккөздер негізінде.

Қосымша:



Ескі үйлер суреті.