

Сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтер
ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ӘДІСТЕМЕЛІК ҚҰЖАТ

Государственные нормативы в области архитектуры, градостроительства и
строительства

МЕТОДИЧЕСКИЙ ДОКУМЕНТ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

ТҰРҒЫН ҮЙ ҚОРЫН ТҮГЕНДЕУ ӘДІСТЕМЕСІ

МЕТОДИКА ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Ресми басылым

Издания официальное

Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрлігінің Құрылыс
және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті

Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства
Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан

Астана 2024

АЛҒЫ СӨЗ

- 1. ӘЗІРЛЕГЕН:** «САПА СТРОЙ АСПЕКТ» ЖШС
- 2. ҰСЫНҒАН:** Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитетінің Техникалық реттеу және нормалау басқармасы
- 3. БЕКІТЛГЕН ЖӘНЕ ҚОЛДАНЫСҚА ЕНГІЗІЛГЕН:** 2024 жылғы «30» желтоқсандағы Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрлігінің Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитетінің № 172-НҚ бұйрығымен
- 4. ОРНЫНА** Қайта өңделген

ПРЕДИСЛОВИЕ

- 1. РАЗРАБОТАН:** ТОО «САПА СТРОЙ АСПЕКТ»
- 2. ПРЕДСТАВЛЕН:** Управлением технического регулирования и нормирования Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства
- 3. УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ:** Приказом Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан от «30» декабря 2024 года № 172- НҚ
- 4. ВЗАМЕН** Переработанное

Осы мемлекеттік нормативті Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті мемлекеттік органының рұқсатысыз ресми басылым ретінде толық немесе ішінара қайта басуға, көбейтуге және таратуға болмайды.

Настоящий государственный норматив не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения уполномоченного государственного органа по делам архитектуры, градостроительства и строительства Республики Казахстан.

МАЗМҰНЫ

1 Қолданылу саласы	1
2 Нормативтік сілтемелер	1
3 Терминдер мен анықтамалар	2
4 Түгендеудің мақсаттары мен міндеттері	4
5 Жалпы ережелер	4
6 Кондоминиумның ортақ мүлкінің құрамы	8
7 Ортақ мүлктің техникалық жай-күйін анықтау әдістері	10
8 Кондоминиумдардың ортақ мүлкінің техникалық жай-күйін айқындауды ұйымдастыру тәртібі	14
А қосымшасы (ақпараттық) <i>Үй-жайлар иелерінің ортақ мүлкі құрамының үлгілік нысаны</i>	17
Б қосымшасы (ақпараттық) <i>Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамы мен жай-күйі</i>	21
В қосымшасы (міндетті) <i>Ғимараттың техникалық жай-күйін тексеру жөніндегі қорытындының нысаны</i>	29
Г қосымша (міндетті) <i>Ғимараттың техникалық жай-күйін кешенді тексеру жөніндегі қорытындының нысаны</i>	30
Д қосымшасы (міндетті) <i>Техникалық жай-күйін тексеру кезінде толтырылатын немесе нақтыланатын ғимарат (құрылысжай) паспортының нысаны</i>	32
Библиография	34

**ТҰРҒЫН ҮЙ ҚОРЫН ТҮГЕНДЕУ ӘДІСТЕМЕСІ
МЕТОДИКА ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

Енгізілген күні – 2024-12-30

1 ҚОЛДАНЫЛУ САЛАСЫ

1.1 Осы әдістеме ортақ мүліктің нақты жай-күйі мен жобалау сипаттамалары арасындағы сәйкессіздіктерді уақтылы анықтау, сондай-ақ Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарын сақтау, азаматтардың өмірі мен денсаулығына және қоршаған ортаға қауіп төндіретін қатерлерді сақтау мақсатында тұрғын үйлердің (тұрғын ғимараттардың) ортақ мүлкінің техникалық жай-күйін бағалау процесін ұйымдастыру үшін қолданылады.

1.2 Ортақ мүліктің техникалық жай-күйін бағалау тұрғын үйлердің (тұрғын ғимараттардың) жай-күйін есепке алу және талдау, оларға қызмет көрсету үшін қажет. Бұл тұрғын үй қорын тиімді басқару үшін, сондай-ақ ғимараттарды сақтау, қалпына келтіру, қайта құру немесе бұзу шараларын негіздеу үшін маңызды. Осындай деректердің негізінде жұмыстардың құрамы айқындалады, жұмыс жоспары, сондай-ақ ортақ мүлікті ұстау кезінде орындалатын жұмыстардың тізбесі (бұдан әрі – жұмыстар құрамы) жасалады және түзетіледі.

1.3 Әдістеме жергілікті атқарушы органдарға, мамандандырылған уәкілетті ұйымдарға, тұрғын үй ғимараттарының, жобалау ұйымдарының, кондоминиум объектілерін басқару нысандарының жай-күйін техникалық куәландыруды және бағалауды жүзеге асыратын сарапшыларға, тұрғын үй қорын түгендеуге және жаңғыртуға қатысатын жеке тұлғаларға арналған.

2 НОРМАТИВТІК СІЛТЕМЕЛЕР

Осы әдістемелік нұсқауларды қолдану үшін мынадай сілтемелік нормативтік құжаттар қажет:

"Тұрғын үй қатынастары туралы" 1997 жылғы 16 сәуірдегі Қазақстан Республикасының Заңы.

"Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы" 2001 жылғы 16 шілдедегі Қазақстан Республикасының Заңы.

"Энергия үнемдеу және энергия тиімділігін арттыру туралы" Қазақстан Республикасының 2012 жылғы 13 қаңтардағы № 541-IV Заңы.

"Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу тәртібін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 2020 жылғы 29 сәуірдегі № 246 бұйрығы.

"Тұрғын үй көмегін беру қағидаларын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 2023 жылғы 8 желтоқсандағы № 117 бұйрығы.

"Тұрғын үй инспекциясы туралы үлгі ережені бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 20 наурыздағы № 241 бұйрығы.

"Тұрғын үй инспекциясы туралы үлгі ережені бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 20 наурыздағы № 241 бұйрығы.

"Тұрғын үй инспекциясы туралы үлгі ережені бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 20 наурыздағы № 241 бұйрығы.

"Тұрғын үй инспекциясының көппәтерлі тұрғын үйдің кондоминиум объектісін басқару үшін уақытша басқарушы компанияны айқындау және тағайындау қағидаларын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 2023 жылғы 22 желтоқсандағы № 149 бұйрығы.

"Ақпаратты электрондық нысанда қалыптастыру, өңдеу, сондай-ақ орталықтандырылған түрде жинау және сақтау, оның ішінде тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілерінің жұмыс істеу қағидаларын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің м.а. 2020 жылғы 31 наурыздағы № 172 бұйрығы.

ГОСТ 31937-2011 Ғимараттар мен құрылысжайлар. Техникалық жай-күйді тексеру және мониторингілеу қағидалары¹.

ҚР ЕЖ 1.04-101-2012 Ғимараттар мен құрылыстардың техникалық жай-күйін тексеру және бағалау.

ҚР ЕЖ 1.04-102-2012 Ғимараттар мен құрылыстардың физикалық тозуын бағалау ережелері.

Ескертпе - Осы мемлекеттік нормативтерді пайдалану кезінде жыл сайын ағымдағы жылғы жағдай бойынша құрылатын және ай сайын шығарылатын тиісті ақпараттық бюллетеньдерге - ағымдағы жылы жарияланған журналдарға және стандарттардың ақпараттық көрсеткіштеріне сәйкес келетін "Қазақстан Республикасының аумағында қолданылатын сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы нормативтік құқықтық актілер мен нормативтік техникалық құжаттардың тізбесі", "ҚР ұлттық стандарттар және ұлттық техникалық-экономикалық ақпарат жіктеуіштерінің каталогы" және "Мемлекетаралық стандарттар каталогы" ақпараттық каталогтары бойынша сілтемелік құжаттардың қолданысын тексеру орынды. Егер сілтемелік құжат ауыстырылған (өзгертілген) болса, онда осы нормативті пайдалану кезінде ауыстырылған (өзгертілген) стандартты басшылыққа алу керек, егер сілтемелік құжат ауыстырусыз жойылған болса, онда оған сілтеме берілген ереже осы сілтемені қозғамайтын бөлікте қолданылады.

3 ТЕРМИНДЕР МЕН АНЫҚТАМАЛАР

Осы Әдістемеді мынадай терминдер және анықтамалар қолданылады:

3.1 Авариялық жай-күй: Негізінің топырақтарының жай-күйін қоса алғанда, жалпы, жүк көтергіштігінің болдырғаны және құлау қаупі туралы растайтын зақымданулармен және деформациялармен сипатталатын және (немесе) объектінің орнықтылығының жойылуына әкеп соғуы мүмкін қисаюмен сипатталатын, негізінің топырағының жай-күйін қоса алғанда, құрылыс конструкциясының немесе жалпы ғимарат пен құрылысжайдың техникалық жай-күйінің санаты.

3.2 Визуалды қарап тексеру: Тексерілетін мүліктің техникалық жай-күйіне шамамен бағалау алу мақсатында қандай да бір арнайы аспаптар мен құралдарды қолданбай жүргізілетін тексеру.

3.3 Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу – Көппәтерлі тұрғын үйдің тозған конструкцияларын, бөлшектері мен инженерлік жабдықтарын көппәтерлі тұрғын үйдің ресурсын қалпына келтіру мақсатында жүргізілетін жөнделетін объектілердің пайдалану көрсеткіштерін жақсартатын жаңа немесе неғұрлым берік және үнемді етіп ауыстыру жөніндегі іс-шаралар мен жұмыстар кешені;

3.4 Көппәтерлі тұрғын үйдің кондоминиумы (бұдан әрі - кондоминиум): Пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар, тұрақ орындары, қоймалар жеке (бөлек) меншікте болатын, ал жеке (бөлек) меншікте болмайтын бөліктері пәтер, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, ортақ үлестік меншік құқығындағы қоймалардың, оның ішінде көппәтерлі тұрғын үйдің астындағы бірыңғай бөлінбейтін жер учаскесін және (немесе) үй жанындағы жер учаскесінің меншік иелеріне тиесілі болатын, Қазақстан Республикасының

¹ Орынына ГОСТ 31937-2024 енгізіледі.

заңнамасында белгіленген тәртіппен тіркелген меншік нысаны.

3.5 Тексеру: Ғимараттар мен құрылысжайларды бұдан әрі пайдалану мүмкіндігін немесе конструктивтік жөндеу қажеттігін анықтау мақсатында, олардың пайдалану жай-күйін, жарамдылығын, жұмысқа қабілеттілігін және энергия тиімділігін сипаттайтын бақыланатын параметрлердің нақты мәндерін анықтау және бағалау жөніндегі іс-шаралар кешені.

3.6 Кондоминиум объектісі: Жеке (бөлек) меншіктегі пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан, тұрақ орындарынан, қоймалардан және жеке (бөлек) меншікте бола алмайтын және пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, ортақ үлестік меншік құқығындағы қоймалардың меншік иелеріне тиесілі ортақ мүліктен, оның ішінде көппәтерлі тұрғын үйдің астындағы бірыңғай бөлінбейтін жер учаскесінен және (немесе) үй жанындағы жер учаскесінен тұратын бірыңғай мүліктік кешен.

3.7 Техникалық жай-күйді бағалау: Сандық бағаланатын белгілердің нақты мәндерін жобада немесе нормативтік құжатта белгіленген сол белгілердің мәндерімен салыстыру негізінде құрылыс конструкцияларының немесе жалпы алғанда, ғимараттар мен құрылысжайлардың, оның ішінде негізінің топырағының жай-күйінің зақымдану дәрежесін және техникалық жай-күйінің санатын белгілеу.

3.8 Пәтерлер, көппәтерлі тұрғын үйдің тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің жиналысы (бұдан әрі - жиналыс): Дауыс беру арқылы кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің ұжымдық талқылауын және шешімдер қабылдауын қамтамасыз ететін кондоминиум объектісін басқарудың жоғары органы.

3.9 Мамандандырылған ұйым: Қолданыстағы заңнамамен ғимараттар мен құрылысжайларды тексеру және мониторингілеу жұмыстарын жүргізуге уәкілетті жеке немесе заңды тұлға.

3.10 Ғимараттардың (құрылысжайлардың) ағымдағы техникалық жай-күйі: Ғимараттар мен құрылысжайларды тексеру немесе жүргізілетін мониторинг кезеңі сәтіндегі олардың техникалық жай-күйі.

3.11 Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін ағымдағы жөндеу: Нормативтік және техникалық құжаттамада белгіленген, мерзімінен бұрын тозуын болдырмау және ақауларды жою мақсатында жүргізілетін, көппәтерлі тұрғын үйдің құрамдас бөліктері мен инженерлік жабдықтарын ауыстыру немесе қалпына келтіру жөніндегі уақтылы техникалық іс-шаралар мен жұмыстардың кешені.

3.12 Техникалық түгендеу: Техникалық есепке алу объектілерінің орналасқан жерлері, сандық және сапалық құрамы, техникалық жағдайы, абаттандыру деңгейі және тиесілігі туралы, сондай-ақ осы көрсеткіштердің уақыт бойынша өзгеруі туралы оларды жүйелі тексеру арқылы ақпарат алу.

3.13 Бірегей құрылыс объектісі: Осы объект үшін арнайы техникалық шарттарды (ерекше нормаларды) әзірлеу, келісу және бекіту қажеттілігін айқындайтын мемлекеттік немесе мемлекетаралық техникалық регламенттер мен жобалау және құрылыс жөніндегі нормативтік-техникалық талаптар белгіленбеген, ерекше, бұрын жеке не жиынтықпен қолданылмаған сәулет, көлемдік-жоспарлау, конструктивтік, инженерлік немесе технологиялық шешімдермен сипатталатын ғимараттар, құрылысжайлар мен олардың кешендері;

3.14 Кондоминиум объектісін басқару: Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың иелерінің қауіпсіз және жайлы тұру (болу) жағдайларын жасауға, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін тиісінше күтіп-ұстауға, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін пайдалану мәселелерін шешуге және коммуналдық қызметтер көрсетуге бағытталған іс-шаралар кешені [1].

3.15 Физикалық тозу (конструкцияның, элементтің, инженерлік жабдықтар жүйесінің, ғимараттың немесе жалпы құрылысжайдың): Табиғи-климаттық және техногендік факторлардың әсерінен олардың бастапқы техникалық-пайдалану қасиеттерін

жоғалту дәрежесі. Белгілі бір уақыт сәтіне орнатылады.

3.16 Энергетикалық аудит (энергаудит): Энергия үнемдеу мүмкіндігі мен әлеуетін бағалау және сараптама қорытындысын, оның ішінде энергетикалық ресурстарды тиімді пайдалану жөніндегі ұсынымдарды дайындау мақсатында энергетикалық ресурстарды пайдалану туралы деректерді жинау, өңдеу және талдау.

4 ТҮГЕНДЕУДІҢ МАҚСАТТАРЫ МЕН МІНДЕТТЕРІ

4.1 Тұрғын үй қорын түгендеудің мақсаты тұрғын үй қоры, оның құрамы, техникалық жай-күйі, жөндеу мен қайта конструкциялау қажеттілігі туралы объективті деректер алу, сондай-ақ тұрғын үй жағдайларын жақсарту жөніндегі бағдарламаларды әзірлеу болып табылады.

4.2 Түгендеу міндеттері:

- тұрғын үй қорының құрамын анықтау;
- ғимараттар мен құрылысжайлардың техникалық жағдайын бағалау;
- объектілердің құқықтық мәртебесін белгілеу;
- жөндеуді немесе жаңғыртуды қажет ететін ақауларды анықтау және есепке алу;
- бұдан әрі талдау және жоспарлау үшін деректер базасын қалыптастыру.

5 ЖАЛПЫ ЕРЕЖЕЛЕР

5.1 Көппәтерлі үйдің немесе тұрғын ғимараттың ортақ мүлкінің техникалық жай-күйі ғимараттың құрылымдық элементтерінің, инженерлік жүйелерінің және басқа бөліктерінің жай-күйін бағалауға бағытталған іс-шаралар кешені арқылы айқындалады.

Келесі негізгі кезеңдерді қамтиды:

- жоспарлы және жоспардан тыс қарап тексерулер (профилактикалық бақылау);
- жасырын ақауларды анықтау және тозуды есептеу мақсатында барлық құрылымдық элементтер мен инженерлік жүйелерді тексеруді қоса алғанда, ғимараттың жай-күйін жан-жақты тексеру үшін үздіксіз техникалық тексеру.

Техникалық тексеру күрделі жөндеу жұмыстарының немесе қажетті жұмыстардың көлемін анықтауға мүмкіндік беретін қайта құрудың алдында тұрғын ғимараттың жай-күйін бағалау үшін күрделі жөндеу мен қайта құруды жобалау кезінде жүргізіледі.

Техникалық тексеруді ғимараттың жай-күйін бағалау үшін тиісті аккредитациялары бар, әсіресе, күмән немесе даулы жағдайлар туындаған жағдайда қажет тәуелсіз сарапшылар жүзеге асырады.

Ғимараттың техникалық жай-күйін бақылау процесін ұйымдастыру (профилактикалық бақылау) кондоминиум объектісін басқару нысандары арқылы, яғни көппәтерлі тұрғын үйлерді басқару үшін көзделген тетіктер арқылы жүзеге асырылады.

Ол үшін қарап тексерулер мен тексерулер жүргізуге жауапты қызметкерлер (басқарушы, техникалық персонал, инженерлер) тағайындалады.

Тұрақты қарап тексерулерді жоспарлау және жүргізу, сондай-ақ қажет болған жағдайда, жоспардан тыс тексерулер жүргізу. Жүргізілген қарап тексерулер, анықталған ақаулар, жүргізілген жөндеу жұмыстары және орындалған ұсынымдар бойынша құжаттаманы жүргізу.

Осы нысандар негізінде профилактикалық бақылау ғимараттың техникалық жай-күйіне қатысты мәселелерді уақтылы анықтауға және апаттар мен басқа да ауыр зақымдану қаупін азайтуға мүмкіндік береді.

5.2. Жоспарлы қарап тексеруге тапсырыс беруші бекіткен қарап тексеру кестесіне сәйкес жүргізілетін, ҚР заңнамасының талаптарына және осы стандартқа сай жасалатын қарап тексерулерді қамтитын қарап тексерулердің барлық түрлері жатады.

Жоспарлы қарап тексерулер мүлікті күтіп ұстау, тексеру жұмыстарын орындау барысында жүргізілетін визуалды қарап тексеруді қамтиды [3].

Жоспарлы қарап тексерулер жылына екі рет - көктемде және күзде жүргізілуі керек.

КТҮ көктемгі қарап тексеру жылу беру маусымы аяқталғаннан кейін немесе қар ерігеннен кейін жүргізіледі. Көктемгі қарап тексерудің мақсаты, қыс мезгілінде үйді пайдалануды ескере отырып, КТҮ ортақ мүлкінің жай-күйі туралы сенімді ақпарат алу. Нәтижесінде ағымдағы жөндеу бойынша жұмыстар тізімі жасалады. Сондай-ақ жұмыс тізіміне үйдің қауіпсіздігіне әсер ететін ақаулар мен зақымдар кіреді.

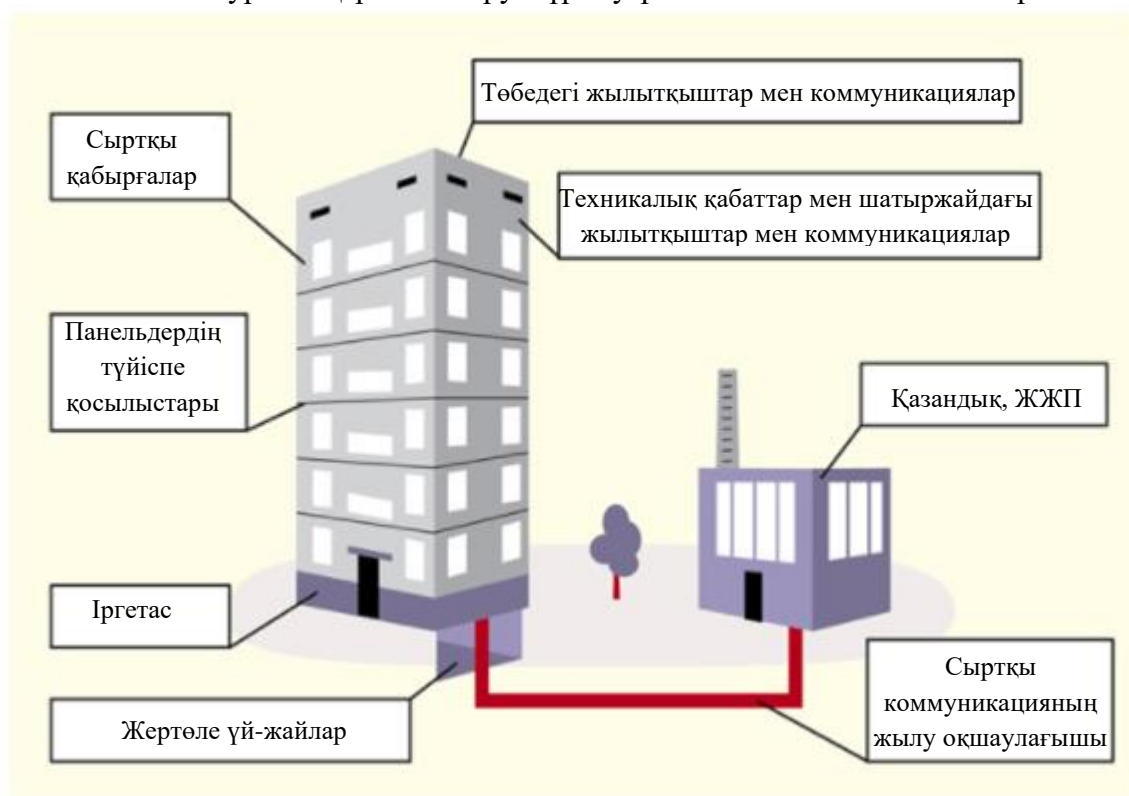
КТҮ күзгі қарап тексеру жылу беру маусымы басталғанға дейін жүргізіледі.

Қарап тексеру кезінде мыналардың жай-күйіне назар аударыңыз (1-сурет):

- қабырғалар, қасбеттер;
- шатырлардың төбелері, шатыржайдың және техникалық жерасты (жертөлелер) үстіндегі төбелер;
- терезе және есік толтырғыштары;
- мұржалар;
- су өткізбейтін жолақтан, терезе шұңқырларынан субұрғыштар.

Іргетастарды, жертөле қабырғаларын және жертөлени гидрооқшаулауға ерекше назар аудару.

1-сурет – Қарап тексеру жүргізу үшін КТҮ негізгі элементтері



Жоспардан тыс қарап тексерулерге [3] бекітілген қарап тексеру кестесінен тыс жүргізілетін қарап тексерулердің барлық түрлері жатады. Жоспардан тыс қарап тексерулер құрылыс конструкциялары мен инженерлік жабдықтардың зақымдануы немесе жұмысының бұзылуы кезінде жүргізілуі керек. Жоспардан тыс қарап тексеру кезінде инженерлік жабдықтың элементтері немесе ғимараттың (құрылысжайдың) жекелеген конструктивтік элементтері тексеріледі.

5.3. Тұрғын үй мен құрылысжайлардың техникалық жай-күйін алғашқы тексеру олар пайдалануға берілгеннен кейін екі жылдан кешіктірілмей жүргізіледі. Бұдан әрі ғимараттар мен құрылысжайлардың техникалық жай-күйін тексеру қолайсыз жағдайларда жұмыс істейтін ғимараттар мен құрылысжайлар немесе олардың жекелеген элементтері үшін кемінде 10 жылда бір рет және бес жылда кемінде бір рет жүргізіледі (жебір орта, діріл, жоғары

ылғалдылық, 7 балл және одан жоғары аудан сейсмикалығы және т.б.).

Бірегей ғимараттар мен құрылысжайлар үшін тұрақты мониторинг режимін [5] белгілеу ұсынылады.

5.4. Ортақ мүліктің техникалық жай-күйіне сараптамалық бағалауды мамандандырылған ұйым кондоминиум объектісін басқару нысанының шешімі бойынша немесе үй-жайлар иелерінің жалпы жиналысының шешімі бойынша мынадай жағдайларда жүргізеді:

- тұрғын үйдің немесе құрылысжайдың конструкцияларының жалпы физикалық тозуы 60%-дан астам құрағанда, бұл жай-күйдің айтарлықтай нашарлағанын көрсетеді және бұдан әрі пайдалануды анықтау немесе күрделі жөндеу жүргізу үшін мамандардың шұғыл араласуын талап етеді;

- төтенше жағдайларға әкелуі мүмкін (мысалы, қабырғалардағы жарықтар, іргетастың немесе шатырдың әлсіреуі) апатқа дейінгі сипаттағы салмақ көтеретін және қоршауыш конструкциялардың зақымдануы. Конструкцияларды қауіптілік дәрежесін анықтау және оларды жөндеу немесе нығайту жөніндегі шаралар кешенін әзірлеу үшін сараптамалық бағалау жүргізу ұсынылады.

Тұрғын үйді пайдаланудың нормативтік мерзімдерін сарқу ҚР ЕЖ 1.04-102-2012-де көрсетілген Г қосымшасы бойынша қабылданады.

5.5. Көп пәтерлі үйдің немесе тұрғын ғимараттың ортақ мүлкінің жай-күйін анықтауды ұйымдастыру процесі ғимараттың нақты техникалық жай-күйін және оның құрылымдық элементтерін бағалауға бағытталған бірнеше негізгі кезеңдерді қамтиды. Осы кезеңдер объектіге бұдан әрі қызмет көрсету, күрделі жөндеу немесе қайта құрылымдау үшін қажетті жұмыстардың көлемін дәл анықтауға мүмкіндік береді.

1) іргетасты, қабырғаларды, төбелерді, шатырларды және инженерлік жүйелерді қоса алғанда, тұрғын үйдің барлық бөліктерін кешенді қарап тексеру арқылы ғимараттың және оның элементтерінің нақты техникалық жай-күйін бағалау жүргізіледі.

Қарап тексеру барысында конструкциялардың ақаулары, зақымданулары, сондай-ақ тозу дәрежесі анықталады. Бағалау тек сыртқы түрін ғана емес, сонымен қатар жөндеуді немесе ауыстыруды қажет ететін жасырын ақауларды да ескеруге тиіс.

2) Қарап тексеру нәтижелері бойынша конструкциялар сапасының нақты көрсеткіштерін сандық бағалау жүргізіледі. Әрбір құрылымдық элемент (қабырғалар, едендер, іргетас) үшін мыналарды анықтауға мүмкіндік беретін өлшеулер мен есептеулер жүргізіледі:

- конструкцияның нақты беріктігі және оның жүктемелерге төтеп беру қабілеті;

- жылу берудің кедергісі, яғни қоршауыш конструкциялардың үй-жайларда қолайлы температураны ұстап тұру қабілеті;

- ғимараттың энергия тиімділігі және басқа параметрлер (ылғалға төзімділік, дыбыс оқшаулау, жемірілуге төзімділік және т.б.).

Ескертпе – Осы көрсеткіштердің барлығы тұрғын үйді пайдалану кезінде сыртқы ортаның және басқа факторлардың әсерін ескере отырып, ағымдағы сипаттамалар мен ықтимал тәуекелдерді дәлірек бағалауға көмектесетін өзгерістерді ескере отырып анықталады.

3) Күрделі жөндеу немесе қайта конструкциялау үшін жұмыстардың құрамы мен көлемін белгілеу.

Конструкциялардың нақты жай-күйі мен сандық сипаттамаларын бағалау нәтижелері бойынша қажетті жөндеу және (немесе) қалпына келтіру жұмыстарының жоспары әзірленеді. Зақымдану мен тозу дәрежесіне байланысты күрделі жөндеу немесе қайта конструкциялау туралы шешім қабылданады.

Егер конструкция бұдан әрі қолдануға жарамды болса, бірақ оның функционалдығы мен қауіпсіздігін қалпына келтіру үшін айтарлықтай қалпына келтіру жұмыстарын қажет етсе, онда күрделі жөндеу тағайындалады. Ғимарат немесе оның элементтері өзінің пайдалану жарамдылығын толығымен жоғалтқан және құрылымдық бөлшектерді жаңартуды немесе

ауыстыруды қажет ететін жағдайларда, тұрғын үйді қайта конструкциялау туралы шешім қабылданады.

5.6. Ортақ мүліктің техникалық жай-күйін айқындауды ұйымдастыру мынадай кезеңдерді өткізуді ұйымдастыруды қамтиды:

- дайындық;
- ортақ мүліктің техникалық жай-күйін жалпы және егжей-тегжейлі айқындау;
- ортақ мүліктің техникалық жай-күйі туралы техникалық қорытынды жасау.

5.7. Дайындық кезеңінде кондоминиум объектісін басқару нысанының өкілдері мыналарды жүзеге асырады:

- мұрағат материалдарын, жобалау жүргізілген нормаларды зерделеу;
- бастапқы және иллюстрациялық материалдарды жинау.

Ортақ мүліктің техникалық жай-күйін айқындау жөніндегі жұмыстарды орындау үшін бастапқы деректер мыналар:

- техникалық тапсырма;
- кондоминиумның ортақ мүлкі бойынша түгендеу материалдары;
- кондоминиум объектісін басқару нысанының өкілдері орындаған ғимараттың ортақ мүлкін қарап тексеру актілері.

5.8 Ортақ мүліктің техникалық жай-күйін айқындау мыналарды қамтитын жалпы тексеруге негізделеді:

- ғимараттың құрылымдық схемасы анықталады, қабаттар бойынша салмақ түсетін конструкциялар мен олардың орналасуы айқындалады;
- тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы) ортақ мүліктің тізбесі айқындалады;
- жоспарлау шешімдері құрылымдық схемамен бірге талданады
- шатыр конструкциялары, есік және терезе бұғаттары, баспалдақтар, салмақ түсетін конструкциялар, қасбет тексеріліп, суретке түсіріледі;
- ғимаратты зерттеу мақсаттарына байланысты конструкцияларды қазу, ашу, зондтау орындары белгіленеді;
- ғимараттың жанында толтырылған жыралардың, термокарстық шұңқырлардың, көшкін аймақтарының және басқа да қауіпті геологиялық құбылыстардың болуы анықталады;
- ғимараттың құрылыстағы орналасуы түтін, газ, желдету арналарындағы тіреу тұрғысынан бағаланады.

5.10 Күрделі жөндеуді, жаңғыртуды немесе қайта конструкциялауды жобалау үшін техникалық жай-күйді айқындауды ұйымдастыру мыналарды қамтуға тиіс:

- солардың негізінде қорытынды жасалған құжаттық деректердің тізбесі;
- құрылысжай тарихы;
- қоршаған аймақтың сипаттамасы;
- сыртқы қарап тексеру бойынша ғимараттың жалпы мүлкі мен жай-күйінің сипаттамасы;
- ғимараттың физикалық және моральдық тозуын анықтау;
- ғимарат конструкцияларының сипаттамасы, олардың сипаттамалары мен жай-күйі;
- бөлшектері мен өлшемдері бар ғимарат конструкцияларының сызбалары;
- қолданыстағы жүктемелерді есептеу және салмақ түсетін конструкцияларды, негіздері мен іргетастарын салыстырып тексеру есептері;
- ғимараттың өлшемдік жоспарлары мен қималары, шурфтардың, ұңғымалардың жоспарлары мен қималары, ашу сызбалары;
- учаскенің геологиялық және гидрогеологиялық жағдайлары, негіз іргетастарының құрылыс және мұздатылған сипаттамасы (қажет болған жағдайда), пайдалану шарттары;
- ғимараттың авариялық жағдайының себептерін талдау (егер бар болса);
- қасбеттер мен зақымдалған конструкциялардың фотосуреттері;
- қорытындылар мен ұсынымдар.

5.11 Ортақ мүліктің техникалық жай-күйі туралы техникалық қорытынды төрт данада жасалуға тиіс. Бірінші данасы жобаны келісетін ұйымға, екіншісі Тапсырыс берушіге

жолданады; үшінші данасы жөндеуді жобалайтын ұйымға беріледі; төртіншісі техникалық қорытындыны құрайтын бөлімнің мұрағатында сақталады. Техникалық қорытынды жасау үшін ұсынылатын нысан ҚР ЕЖ 1.04-101-2012-де көрсетілген.

5.12 Жұмыстарды жүргізу уақытында конструкциялардың салмақ көтергіш қабілетінің күрт төмендеуіне, жекелеген конструкциялардың құлауына немесе жабдықтың қалыпты жұмысының елеулі бұзылуына, ғимараттың немесе құрылысжайдың орнықтылығын жоғалтуға әкеп соғуы мүмкін конструкциялардың зақымдануы анықталған кезде, қалыптасқан жағдай туралы, оның ішінде жазбаша түрде объектінің меншік иесін, пайдаланушы ұйымды, жергілікті атқарушы билік органдарын және мемлекеттік құрылыс қадағалауын жүргізуге уәкілетті органдарды дереу хабардар етеді.

5.13 Ғимараттар мен құрылысжайлардың техникалық жай-күйін немесе оларды мониторингілеу кезеңін жүргізілген тексеру нәтижелері бойынша қорытындыларға жұмыстарды орындаушылар, олардың бөлімшелерінің басшылары тікелей қол қояды және тексеру немесе мониторингілеу кезеңін жүргізген ұйымдардың басшылары бекітеді.

6. КОНДОМИНИУМНЫҢ ОРТАҚ МҮЛКІНІҢ ҚҰРАМЫ

6.1. *Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамына* жеке (бөлек) меншіктегі пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан, тұрақ орындарынан, қоймалардан басқа, кондоминиум объектісінің бөліктері (қасбеттер, кіреберістер, вестибюльдер, холлдар, дәліздер, баспалдақ марштары мен баспалдақ алаңдары, лифтілер, шатырлар, шатыржайлар, техникалық қабаттар, жертөлелер, үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтар, абоненттік пошта жәшіктері, көппәтерлі тұрғын үйдің астындағы жер учаскесі және (немесе) үй маңайындағы жер учаскесі) жатады.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамы бойынша деректер осы әдістеменде көрсетілген А қосымшасына сәйкес арнайы нысанға енгізіледі.

6.2. Үй-жай иелерінің ортақ мүлкінің құрамына мыналар кіреді:

а) жалпы пайдаланымдағы үй-жайлар;

б) төбелер, шатыржай үй-жайлары және техникалық қабаттар;

в) тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) салмақ көтергіш қоршауыш конструкцияларын (іргетастарды, көтергіш қабырғаларды, аралық тақталарды, балкон және өзге де тақталарды, салмақ көтергіш бағандарды және өзге де салмақ көтергіш конструкцияларды қоса алғанда);

г) біреуден артық тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайға қызмет көрсететін тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) салмақ көтермейтін қоршауыш конструкциялары (жалпыға ортақ пайдаланылатын үй-жайлардың терезелері мен есіктерін, баспалдақ қоршауларын, парапеттерді және өзге де қоршауыш салмақ көтермейтін конструкцияларды қоса алғанда) ***өртке қарсы бөгеліс ((өртке қарсы есіктер, қақпалар, люктер, клапандар, терезелер, перделер);***

д) тұрғын үйде (тұрғын ғимаратта) үй-жайдың сыртында немесе ішінде орналасқан және бір тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайға (пәтерге) қызмет көрсететін механикалық, электрлік, санитариялық-техникалық және өзге де жабдықтар, оның ішінде:

- тік бағаналардан, тік бағаналардан басталатын тік бағаналардың тармақтарында орналасқан бірінші ажыратқыш құрылғыға дейінгі тік бағаналардың тармақтарынан, көрсетілген ажыратқыш құрылғылардан, суық және ыстық суларды жеке (үйге ортақ) есепке алу аспаптарынан, тік бағаналардың пәтерішілік ажыратқыш бұрылысындағы бірінші реттеуіш-тиек шүмектерінен, сондай-ақ осы желілерде орналасқан механикалық, электрлік, санитариялық-техникалық және өзге де жабдықтардан тұратын суық және ыстық сумен жабдықтайтын және газбен жабдықтайтын үйге ортақ инженерлік жүйелер;

- тік бағаналардан, жылу беру элементтерінен, реттеуші және бекіту арматурасынан, жылу энергиясын есепке алудың ұжымдық (үйге ортақ) аспаптарынан, сондай-ақ осы желілерде орналасқан басқа да жабдықтардан тұратын үйішілік жылу беру жүйесі;

- енгізу шкафтарынан, енгізу-тарату құрылғыларынан, қорғау, бақылау және басқару аппаратураларынан, электр энергиясын есептеудің ұжымдық (үйге ортақ) аспаптарынан, қабаттар қалқандары мен шкафтарынан, жалпы пайдаланылатын үй-жайлардың жарықтандыру қондырғыларынан, өртке қарсы қорғаныс жүйелерінен (өрт дабылының, өрт кезінде адамдарды эвакуациялауды құлақтандыру және басқарулық, түтінге қарсы желдетудің, өрт сөндірудің автоматты жүйелері, лифтілерді негізгі эвакуациялау шығу жолдары қабатына түсіруге (көтеруге) бұғаттау жүйелері), жүк, жолаушылар және өрт лифтілерінен, тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) кіреберіс есіктерінің автоматты жабылатын құрылғыларынан, сыртқы шекарадан электр энергиясын есептегіш жеке, жалпы (пәтерлер) аспаптарына дейінгі желілерден (кабельдерден), сондай-ақ осы желілерде орналасқан басқа да электр жабдықтарынан тұратын үйшілік электрмен жабдықтау жүйесі;

е) тұрғын үй (тұрғын ғимарат) орналасқан және шекаралары көгалдандыру және абаттандыру элементтері бар мемлекеттік кадастрлық есепке алу деректері негізінде айқындалған бір немесе бірнеше жер учаскелері;

ж) трансформаторлық қосалқы станцияларды, өртке қарсы қорғаныс жүйелеріне резервтік қуат беру көздерін, бір тұрғын үйге (тұрғын ғимаратқа) қызмет көрсетуге арналған жылу пункттерін, тұрғын үй (тұрғын ғимарат) орналасқан жер учаскесінің аумағында орналасқан ұжымдық автотұрақтарды, гараждарды, балалар және спорт алаңдарын қоса алғанда, тұрғын үйге (тұрғын үй ғимаратына) қызмет көрсетуге, пайдалануға және абаттандыруға арналған өзге де объектілер.

6.3. Жалпыүйлік инженерлік жүйелерге пәтердің - тұрғын емес үй-жайдың, тұрақ орнының, қойманың сыртындағы немесе ішіндегі жүйелер мен екі (қос) және одан да көп пәтерлерге, тұрғын емес үй-жайларға, тұрақ орындарына, қоймаларға қызмет көрсететін жүйелер, атап айтқанда [2] мынадай жүйелер жатады:

- тік бағаналардан, тік бағаналардан бастап тік бағаналардың тармақтарына орналасқан бірінші ажыратқыш құрылғыға дейінгі тармақтардан, суық және ыстық суды есепке алу үйге ортақ аспаптарынан, тік бағаналардың пәтер ішіндегі тарату бұрмаларының алғашқы бекіту-реттеу крандарына дейінгі бұрмалардан, сондай-ақ осы желілерде орналасқан жабдықтан тұратын суық және ыстық сумен жабдықтау жүйесі;

- пәтерде, тұрғын емес үй-жайда бірінші ажыратқыш құрылғыға дейін тік бағаналардан, жылу беру элементтерінен, реттеуші және бекіту арматурасынан, үйге ортақ жылу энергиясын есептеу аспаптарынан, сондай-ақ осы желілерде орналасқан басқа жабдықтан тұратын жылу беру жүйелері;

- тік бағаналардан, кәріз шығарындыларынан, фасондық бөліктерден (оның ішінде бұрмалардан, өтпелерден, келте құбырлардан, тексерулерден, үштіктерден), тығындардан, сору құбырларынан, су ағызатын құйғылардан, тазартқыштардан, тік бағаналардың тармақтардан, сондай-ақ пәтердегі, тұрғын емес үй-жайдағы алғашқы түйіспелі қосылыстарға дейін осы желілерде орналасқан басқа жабдықтардан тұратын су бұру жүйелері;

- енгізу шкафтарынан, енгізу-тарату құрылғыларынан, қорғау, бақылау және басқару аппаратурасынан, үйге ортақ электр энергиясын есептегіш аспаптардан, қабаттар қалқандары мен шкафтардан, жалпы пайдаланылатын үй-жайлардың жарықтандыру қондырғыларынан, түтін шығару жүйелерінің электр қондырғыларынан, жүк және жолаушы лифтілерінен (көтергіштерінен), сыртқы шекара желілерінен (кабельдерінен), сондай-ақ электр энергиясын есептегіш жеке аспаптарға дейін осы желілерде орналасқан басқа электр жабдықтарынан тұратын электрмен жабдықтау жүйелері;

- газ көзінен (сұйытылған көмірсутек газын пайдаланған кезде) немесе көрсетілген газ құбырларын газ тарату желісіне бекіту арматурасына (кранға) дейін, оның ішінде бір көппәтерлі тұрғын үйге газ беруге арналған сұйытылған көмірсутекті газдардың резервуарлық және (немесе) топтық баллондық қондырғыларының, газ құбырларындағы техникалық құрылғылардың, оның ішінде реттеуші және сақтандырғыш арматураның, үй-жайлардың газдануын бақылау жүйесінің, газды есепке алу аспаптарының тармақтарында орналасқан арматураға дейін салынған газ құбырларынан тұратын газбен жабдықтау жүйелері;

- қоқыс шығару, кондиционерлеу, термиялық реттеу және вакуумдау жүйелері - сондай-ақ пәтерде, тұрғын емес үй-жайда бірінші ажырату құрылғысына дейін осы желілерде орналасқан басқа да жабдықтар;

- газдану, түтіндеу және су басу дабылы құрылғыларынан, көппәтерлі тұрғын үйдің инженерлік жабдықтарын автоматтандыру және диспетчерлеу жүйелерінен (домофон жүйелері мен жабдықтары, бейнебақылау), пәтерде, тұрғын емес үй-жайда, қоймада орналасқан жабдықты қоспағанда, телефон байланысы, теледидар және интернет қызметтерін көрсету жүйелерінен тұратын төмен тоқты инженерлік жүйелер;

- ұялы байланыс операторларының меншігі болып табылатын телекоммуникациялық жабдық;

- өрт дабылы, өрт туралы хабарлама беру, адамдарды эвакуациялауды хабарлау және басқару, түтінге қарсы желдету жүйелерінен, автоматты өрт сөндіру қондырғыларынан, сыртқы және (немесе) ішкі өртке қарсы сумен жабдықтау жүйелерінен тұратын өрттен қорғау жүйесі.

6.4. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің техникалық жай-күйін айқындау осы негізде жөндеу жұмыстары жөніндегі іс-шараларды айқындай отырып, ортақ мүліктің құрамы мен жай-күйін анықтауды қамтиды.

Ортақ мүліктің құрамы мен жай-күйі осы әдістеменің Б қосымшасында берілген.

6 ОРТАҚ МҮЛІКТІҢ ТЕХНИКАЛЫҚ ЖАЙ-КҮЙІН АЙҚЫНДАУ ӘДІСТЕРІ

7.1 Көппәтерлі үйдің ортақ мүлкінің техникалық жай-күйі оның өзара байланысты құрылымдық элементтерінің жұмыс қабілеттілігімен сипатталады. Тұрғын үйдің физикалық тозу дәрежесін бағалау ақаулардың, тозудың, зақымданудың болуымен, сондай-ақ жабдықтар мен инженерлік жүйелердің сақталу және жарамдылық дәрежесімен анықталады. Ортақ мүліктің техникалық жағдайы үй тұрғындарының қауіпсіздігіне, жайлылығына және өмір сүру ыңғайлылығына тікелей әсер етеді. Сондықтан тұрақты инспекциялар, техникалық қызмет көрсету және регламенттік тексерулер ортақ мүлікті жақсы жағдайда ұстауға және ықтимал проблемалардың алдын алуға көмектеседі.

7.2 Ортақ мүліктің техникалық жай-күйі оның физикалық тозуымен бағаланады және жүк көтергіштігінің жоғалуымен, жылу-дыбыс оқшаулау қасиеттерінің төмендеуімен және ауа өткізбеушілігімен сипатталады. Физикалық тозу ҚР ЕЖ 1.04-102-2012 сәйкес анықталады.

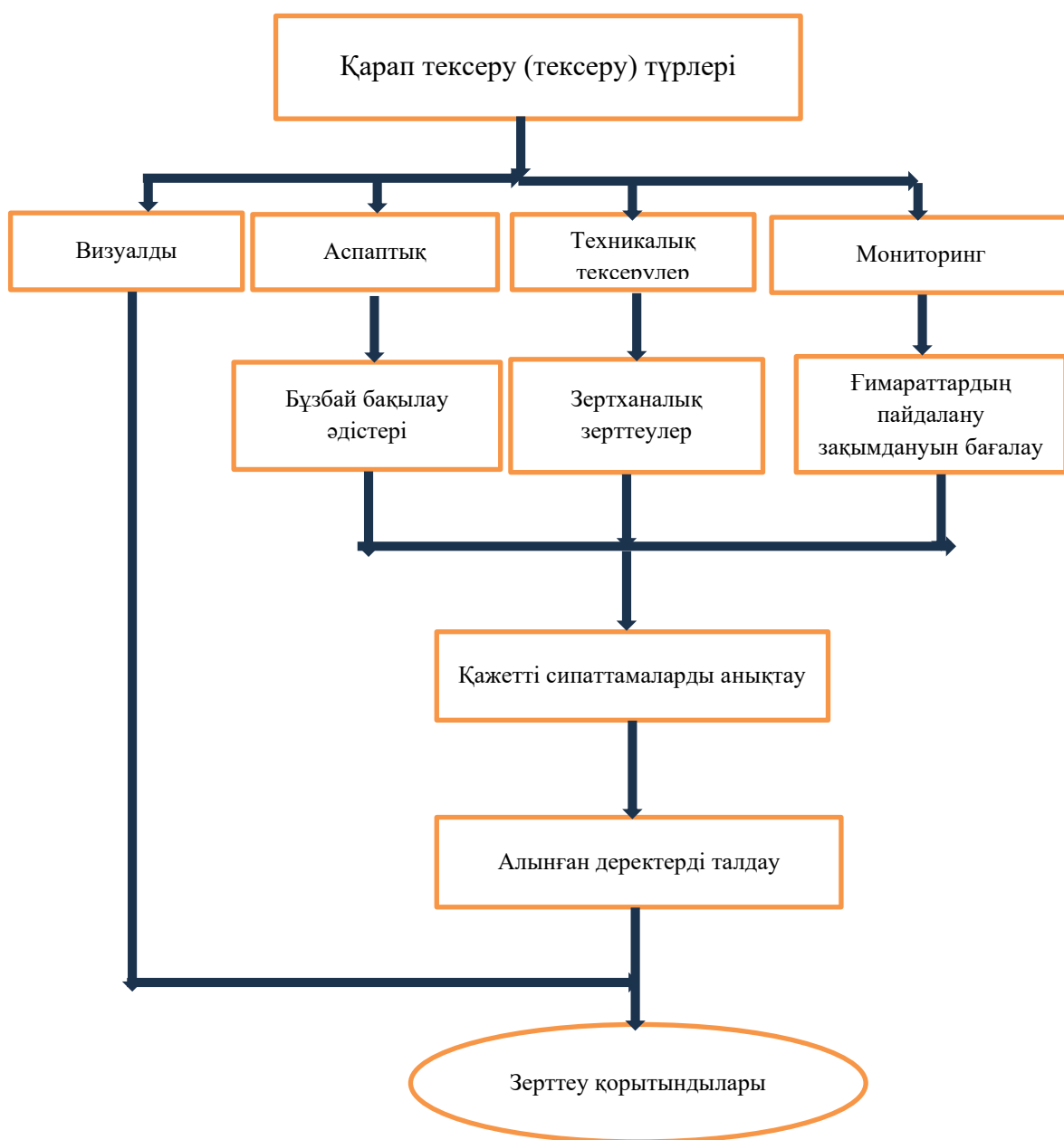
7.3 Ортақ мүліктің техникалық жай-күйін анықтау үшін қарап тексерулер мен техникалық тексерулер жүргізіледі.

Қарап тексеру техникалық тапсырма негізінде, көппәтерлі тұрғын үйді пайдалану жөніндегі бекітілген қағидалар, әдістемелер мен нұсқаулықтар бойынша фото - және бейнетіркеумен, Ақпаратты электрондық нысанда қалыптастыру, өңдеу, сондай-ақ орталықтандырылған түрде жинау және сақтау, оның ішінде тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілерінің жұмыс істеу қағидаларын (Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің м.а. 2020 жылғы 31 наурыздағы № 172 бұйрығы) ескере отырып жүргізіледі.

7.4 Техникалық қарап тексерулер жүргізу қызметі жүйелі болып табылады және мынадай қарап тексерулер түрлерін қамтиды (2-сурет):

- визуалды қарап тексерулер;
- құралмен қарап тексерулер;
- техникалық тексерулер;
- мүліктің техникалық жай-күйін мониторингілеу.

2-сурет – Қарап тексеру (Тексеру) түрлері



7.5 Визуалды қарап тексерулер мүлікті ұстау жұмыстарын орындау процесінде жүргізіледі. Визуалды қарап тексеру үшін зақымданған жерлерді және ақауларға тән белгілерді анықтау үшін өлшем құрылғыларының жиынтықтары (штангенциркульдер, деңгей өлшегіштер және т.б.) қолданылады.

7.6 Қарап тексеру қорытындылары бойынша мүлікті күтіп-ұстау жұмыстарының көлемі мен мерзімділігі бойынша өзгерістер мен түзетулер енгізілуі мүмкін.

7.7 Құралмен қарап тексерулер, әдетте, құралдар мен аспаптарды, оның ішінде арнайы құралдарды пайдалана отырып жүргізіледі. Мүліктің техникалық жай-күйін бағалау, мүлікті ұстау жұмыстарының құрамын айқындау және түзету мақсатында зақымданулар мен ақауларға тән белгілер анықталған кезде [4].

7.8 Техникалық тексеруге құралдарды, аспаптар мен жабдықтарды, оның ішінде зертханалық және арнайы жабдықтарды пайдалана отырып, мамандандырылған ұйымдар (зертханалар) тартылады. Тексерулер бақыланатын параметрлердің нақты мәндерін алу мақсатында, оның ішінде техникалық құжаттаманы және мүлік параметрлерін қалпына

келтіру және (немесе) өзектендіру кезінде жүргізіледі. Техникалық тексерулердің қорытындысы бойынша мүлікті күтіп-ұстау жұмыстарының құрамы да анықталуы және түзетілуі мүмкін.

7.9 Қарап тексеру және тексеру нәтижелері объектінің нақты ағымдағы техникалық жай-күйін, анықталған ақауларды, олардың себептерін, сондай-ақ ақауларды жою және олардың қайта пайда болуын болдырмау жөніндегі ұсынымдарды көрсететін техникалық құжаттаманың құрамдас бөлігі болып табылады. Ортақ мүлікті техникалық тексеру ықтимал қауіптерді уақтылы анықтайды және оларды жою бойынша уақтылы іс-шаралар жүргізуге мүмкіндік береді, бұл ғимараттың сақталуына және қызмет ету мерзімін ұзартуға ықпал етеді [5].

7.10 Техникалық жай-күйді мониторингілеу өзінің кернеулі-деформацияланған жай-күйін өзгерткен конструкциялармен, сондай-ақ көппәтерлі тұрғын үй құрылыстар мен табиғи-техногендік әсерлердің әсер ету аймағына түскен кезде және т.б. жағдайларда болатын уақытша өзгерістерді анықтау қажет болған кезде ұйымдастырылады және жүргізіледі. Техникалық жай-күйге мониторинг жүргізу тәртібі ГОСТ 31937-де берілген.

7.11 Ортақ мүліктің құрылыс конструкцияларының техникалық жай-күйін анықтау зақымдану дәрежесін, техникалық жай-күйдің санатын және одан әрі пайдалану немесе күрделі жөндеу жүргізу мүмкіндігін анықтаудан тұрады. Техникалық жағдайды бағалау ортақ мүліктің құрылыс конструкцияларының беріктігін, тұрақтылығын, деформациясын және пайдалану сипаттамаларын сипаттайтын шекті рұқсат етілген (есептік немесе нормативтік) және нақты мәндерді салыстыру арқылы жүргізіледі.

7.12 Ортақ мүліктің құрылыс конструкцияларының техникалық жай-күйін бағалау өлшемшарттарының жол берілетін шекті мәндері ретінде жүктеме мен әсердің есептік схемалары, материалдар мен конструкциялардың беріктік физикалық-механикалық және өрт қауіпті сипаттамалары қабылданады;

- жобалық құжаттамадан; түгендеу материалдарынан жалпы құрылыс мүлкінің геометриялық параметрлері.

7.13 Мүліктің сыртқы қабырғаларының техникалық жай-күйін анықтау әртүрлі бөлшектердің шөгуді, материалдардың сапасын, жобалау кезіндегі қателіктерді, жарықтардың пайда болуын, көп қабатты панельдердің қатуын, панель түйіспелерінің герметикасының ашылуын бағалауды және анықтауды қамтиды.

7.14 Ортақ мүліктің төбелерінің техникалық жай-күйін анықтау бояу немесе қорғау қабатының, жоталардың, бүктемелердің, сұйықтардың, асып кетулердің және оларды балдақтарға бекітудің жай-күйін, қабырға науаларының, суағар құбырларының науалары мен шұңқырларының жай-күйін, жемірілудің, тесіктердің және жырықтардың болуын тексеруді қамтиды.

7.15 Ортақ мүлік баспалдақтары конструкцияларының жай-күйін айқындау мынадай ақауларды анықтауды қамтиды: металл қиғаштарының жемірілуі, темірбетон марштарының майысуы, марштардың қабырғаларға жанасуының тығыздығы емес, баспалдақ алаңдары мен сатылардағы жарықтар, сатылардағы ойықтар, қоршауларды, тұтқалар мен сақтандырғыш торларды бекітудің әлсіреуі, баспалдақ алаңдарындағы едендердің әрлеу қабаты мен керамикалық плиткаларының бұзылуы.

7.16 Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің техникалық жай-күйін айқындау тұрғын үйлерді (тұрғын ғимараттарды) техникалық түгендеу деректеріне негізделеді.

7.17 Техникалық түгендеу жүргізу кезінде мынадай жұмыстар орындалады:

- пәтер, тұрғын емес үй-жайлар, ғимараттар иелерінің тізімі жасалады және нөмірлеу нақтыланады;

- техникалық тексерулер мен қарап тексерулердің материалдары, шаруашылық кітаптар зерделенеді;

- толық көлемде және белгіленген мерзімде түгендеу үшін қажетті персоналдың саны анықталады;

- жұмыстарды жүргізуге сметалар жасалады;

- тексерілетін аумақты учаскелерге бөлу жүргізіледі;
- өндірістік персоналды іріктеу және дайындау (нұсқаулықтармен танысу және сынақ жұмыстарын жүргізу);
- ғимараттар мен құрылысжайларды нақты түрде түгендеу, өлшеу, құрылымдық элементтерді сипаттау және физикалық тозуды анықтау;
- абристерді және жер учаскелері мен ғимараттардың жоспарларын, сондай-ақ олардың экспликацияларын жасау, ғимараттарды бағалауды жүргізу;
- орындаушы орындаған жұмыстарды тексеру және қабылдау, техникалық түгендеу материалдарын мұрағатқа енгізу.

7.18 Есепке алу-техникалық құжаттама қағаз түрінде де, электрондық тасымалдағыштарда да орындалуы мүмкін. Деректердің сәйкессіздігі анықталған жағдайда, қағаз тасымалдағыштардағы деректердің басымдығы болады.

7.19 Ортақ мүлікті ағымдағы түгендеу үшін ғимараттарды тексерудің объективті деректері, үздіксіз айналып өту, жедел есепке алу және өзгерістер орын алған немесе орын алуы мүмкін объектілер туралы мәліметтерді алдын ала алу үшін пайдаланылатын ғимарат иелерінің хабарламалары негіз болады.

7.20 Түгендеу кезінде міндетті түрде мынадай мәліметтер көрсетіледі:

- пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері, жалға алушылар мен жалға берушілер туралы, ғимаратқа құқықтардың пайда болуы, ауысуы немесе тоқтатылуы туралы, шектеулер (ауыртпалықтар) туралы;
- ғимараттар мен үй-жайлардағы өзгерістер туралы, су құбыры, су бұру, электр, газ, жылумен жабдықтау, ыстық сумен жабдықтау желілеріне қосылу туралы;
- қондырмалар, қайта жоспарлаулар, жүргізілген күрделі және қалпына келтіру жөндеулері, табиғи апаттардан болған қиратулар және басқа да өзгерістер туралы.

Тексеру нәтижелері абристерге, әр қабаттың жоспарларына және техникалық паспорттарға енгізіледі.

7.21 Ғимараттардағы өзгерістер жоспарлар мен техникалық паспорттарда көрсетілген ескі деректерді объектілердің нақты жай-күйімен салыстыру арқылы, соңғысын түгендеушілер сол жерде тексеру арқылы белгіленеді.

7.22 Әрбір қабат жоспарларында өзгерістер, егер бұл жоспарларды оқуды қиындатпаса, ескі контурларды сызу және жаңаларын салу арқылы жасалады. Керісінше жағдайда, яғни көптеген өзгерістер болған кезде, ескертулер жасалады немесе жоспарлар қайтадан сызылады.

Кейбір жағдайларда, парақта бос орын болмаған кезде, клапандар, яғни жоспарға бір шетінен желімделген (тұрғын ғимараттың контурынан тыс) қолданылуы мүмкін, оларға жаңа, өзгерген контурлар да, бұрынғы, өзгермеген контурлар да қолданылатын калькалар қолданылады [6].

7.23 Жоспарлар мен экспликациялардағы цифрлық деректер мен жазулар жаңаларын басқа түспен сызып, жазу арқылы түзетіледі.

7.24 Есептік-техникалық құжаттарды оқуды қиындататын көптеген түзетулер, олардың айтарлықтай тозуы және ластануы болған жағдайда, олар жаңасымен ауыстырылады.

7.25 Түгендеу істерінде өзгерістерді есепке алу қолда бар материалдарға жаңа материалдарды қосу жолымен жүргізіледі.

Барлық материалдар олардың орналасу ретімен нөмірленуге тиіс. Істе осы материалдардың тізімдемесі жүргізілуге тиіс.

7.26 Түгендеу процесінде мынадай жұмыстар тексеріледі:

- саңылаулар (терезелер мен есіктер) бойынша сыртқы өлшеулер мен санау деректерінің дәлдігі;
- үй-жайлар ішіндегі сызықтық өлшемдердің дұрыстығы, өтпелі өлшемдердің, қабырғалар мен бөлімдердің қалыңдығының дұрыстығы;
- күрделі конфигурациясы бар үй-жайлардағы қосалқы өлшемдердің (диагональдардың) толықтығы (жеткіліктілігі);
- үй-жайларды, үй-жайлардың бөліктерін және т.б. нөмірлеудің дұрыстығы;

- абристерді ресімдеу (қолтаңбаның болуы, жұмыстарды жүргізу күні және т.б.);
- бақылау кезінде анықталған қателер түрлі-түсті қарындашпен белгіленеді;
- көптеген өрескел қателіктері бар істер ақаулы деп танылады.

7.27 Графикалық жұмыстарды бақылау кезінде келесі әрекеттер орындалады:

- абриспен әрбір қабат жоспарын салыстыру;
- бірінші қабат (бақылау) жоспарын күрделі қабырғалардың (сыртқы және ішкі), терезе ойықтарының, баспалдақтардың, жылу беру аспаптарының, желдеткіш қораптардың кейінгі қабаттарда және жертөледе орналасу жоспарларымен салыстыру;
- қабат сайынғы жоспардың ауқымын тексеру.

7.28 Есептеу жұмыстарын бақылау кезінде өлшем бірліктерінің дұрыстығы, аудандарды есептеудің дұрыстығы және қорытындылау, едендегі әрбір тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардың ауданын таратудың дұрыстығы тексеріледі.

7.29 Ортақ мүліктің техникалық жай-күйін анықтау, физикалық тозуды бағалау ҚР ЕЖ 1.04-101-2012 әдістерінің негізінде жүзеге асырылады.

8 КОНДОМИНИУМДАРДЫҢ ОРТАҚ МҮЛКІНІҢ ТЕХНИКАЛЫҚ ЖАЙ-КҮЙІН АЙҚЫНДАУДЫ ҰЙЫМДАСТЫРУ ТӘРТІБІ

8.1 Азаматтардың қауіпсіз тұру жағдайларын қамтамасыз ету үшін аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың, республикалық маңызы бар қалалардың және астананың жергілікті атқарушы органдары бұзуға немесе күрделі жөндеуге жататын авариялық тұрғын үйді анықтау мақсатында кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне техникалық тексеру жүргізуді ұйымдастырады.

Жұмыс істеп тұрған көппәтерлі тұрғын үйлерді есепке алу үшін аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың, республикалық маңызы бар қалалардың және астананың жергілікті атқарушы органдары орталықтандырылған алым АЖ-да қорытынды мәліметтерді толтыра отырып, тұрғын үй қорына түгендеу жүргізеді.

Жергілікті атқарушы органдар тұрғын үй қорына түгендеу жүргізеді және жұмыс істеп тұрған көппәтерлі тұрғын үйлердің есебін тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілерінің жұмыс істеуін қоса алғанда, электрондық нысанда ақпаратты қалыптастыру, өңдеу, сондай-ақ орталықтандырылған жинау және сақтау қағидаларына қосымшаға сәйкес міндетті өрістерге сәйкес орталықтандырылған жинау АЖ-да қорытынды мәліметтерді толтыра отырып жүзеге асырады, орталықтандырылған жинау АЖ-дағы қорытынды мәліметтерді жаңарту және растау кезеңділігі жылына 1 реттен сирек емес мерзімді құрайды.

Түгендеу «Ақпаратты электрондық нысанда қалыптастыру, өңдеу, сондай-ақ орталықтандырылған түрде жинау және сақтау, оның ішінде тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілерінің жұмыс істеу қағидаларын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің м.а. 2020 жылғы 31 наурыздағы № 172 бұйрығына сәйкес кондоминиум объектісін басқару нысандарынан ақпарат жинау жолымен жүргізіледі.

8.2 «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес кондоминиум объектісін басқару нысандары тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) пәтерлері мен үй-жайларының меншік иелерінің жиналысына бастамашылық жасайды және өткізеді. Кондоминиум объектісін басқару нысаны болмаған кезде, тұрғын үй инспекциясы "Тұрғын үй инспекциясының көппәтерлі тұрғын үйдің кондоминиум объектісін басқару үшін уақытша басқарушы компанияны айқындау және тағайындау қағидаларын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 2023 жылғы 22 желтоқсандағы № 149 бұйрығына сәйкес уақытша басқарушы компанияны тағайындайды.

Жиналыста мынадай мәселелер қаралады:

а) Ақаулы ведомость жасай отырып, кондоминиум объектісіне техникалық тексеру жүргізу қажеттілігі:

- Меншік иелері ғимараттың ортақ мүлкіне техникалық тексеру жүргізу қажет пе, жоқ па - соны талқылайды. Тексеру барысында күрделі жөндеуді қажет ететін ақаулар мен зақымдар анықталады. Тексерудің нәтижесі барлық анықталған ақауларды тіркейтін ақаулы ведомость жасау болып табылады.

б) Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу қажеттігі:

- Ортақ мүлікті күрделі жөндеу қажеттілігі туралы мәселе техникалық тексеру нәтижелері негізінде талқыланады. Егер ақаулар мен зақымдар ауыр болса, ғимарат пен оның компоненттерін қалпына келтіру немесе жақсарту үшін күрделі жөндеу туралы шешім қабылданады.

в) Тұрғын үй көмегін көрсету қағидаларының тетігін және әрбір иесінің күрделі жөндеу жүргізуге тұрғын үй көмегін алу құқығын түсіндіру:

- Меншік иелеріне күрделі жөндеу жүргізуге қаржылық қолдау алу мүмкіндігін қоса алғанда, Тұрғын үй көмегін көрсету қағидалары түсіндіріледі. Пәтер иелерінің, егер белгіленген талаптарға сәйкес келсе, осындай көмек алу құқықтары талқыланады.

8.3 Күрделі жөндеу туралы шешім қабылдау кезінде:

Жиналыста кондоминиум объектісінің техникалық жай-күйі айқындалады, оған ақаулы ведомость жасай отырып, техникалық тексеру жүргізу кіреді.

Кондоминиум объектісін басқару нысаны (басқарушы компания немесе өзге басқару органы) тексерулерді ұйымдастыруды, құжаттаманы жасауды және анықталған ақаулар негізінде жөндеу бойынша шешімдерді бұдан әрі қабылдауды қоса алғанда, тексеру жүргізу үшін барлық қажетті іс-шараларды жүргізеді.

8.4 Ғимараттар мен құрылысжайлардың техникалық жай-күйін тексеруді және мониторинг жасауды мамандандырылған ұйымдар жүргізеді. Тексеру жүргізу нәтижелері бойынша ГОСТ 31937 сәйкес қорытындыны қамтитын есеп жасалады.

8.5 Кондоминиум объектісін басқару нысанын жүргізілген тексеру негізінде жиналыс өткізуді ұйымдастырады және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу (жаңғырту, қайта конструкциялау, реставрациялау) жүргізу үшін қажетті ұсыныстар дайындайды.

8.6 Жалпы жиналыстың шешімі бойынша ортақ мүлікті техникалық тексеру бойынша қызмет алу және оның техникалық жай-күйін анықтау мақсатында уәкілетті тұлға кондоминиум объектісін басқару нысанынан тұрғын үй инспекциясына жүгінеді.

8.7 Кондоминиум объектісін басқару нысанынан уәкілетті тұлға тұрғын үйде (тұрғын ғимаратта) жылу шығынын анықтау мақсатында энергия аудитін жүргізу үшін мамандандырылған ұйымдарға жүгінеді, оның негізінде үйдегі жылу энергиясын неғұрлым үнемді пайдалануға мүмкіндік беретін энергия үнемдеу іс-шараларын жүргізуге болады. Энергия аудитінің немесе экспресс-энергия аудитінің нәтижелері бойынша "Энергия үнемдеу және энергия тиімділігін арттыру туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес энергия үнемдеу және энергия тиімділігін арттыру жөнінде қорытынды жасалады.

8.8 Жиналыста кондоминиум объектісін басқару нысандары жүргізілген техникалық тексеру негізінде әзірленген ақау туралы ведомость бекітіледі.

8.9 Тұрғын үй инспекциялары құзыреті шегінде мыналарды жүзеге асырады:

- көппәтерлі тұрғын үйді мемлекеттік техникалық тексеруді ұйымдастыру;
- кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізудің тізбесін, кезеңдерін және кезектілігін айқындау;
- кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге арналған шығыстар сметасын келісу;
- кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу бойынша орындалған жұмыстарды қабылдау жөніндегі комиссияларға қатысу;
- тұрғын үй заңнамасын және кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі қағидаларды бұзушылықтарды жою бойынша орындау үшін міндетті нұсқамалар (ұсынымдар) шығару;
- әкімшілік құқық бұзушылық туралы хаттамалар жасау;

- пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері өтініш жасаған кезде, кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі есептің бар болуына тексеру жүргізу;

- Тұрғын үй инспекциясының кондоминиум объектісін басқару жөніндегі уақытша басқарушы компанияны айқындау және тағайындау қағидаларына сәйкес бір жылға дейінгі мерзімге уақытша басқарушы компанияны айқындау және тағайындау;

- тұрғын үй қорын түгендеуді дербес немесе ұйымдарды тарта отырып жүргізуді қамтамасыз ету;

- Ақпаратты электрондық нысанда қалыптастыру, өңдеу, сондай-ақ орталықтандырылған түрде жинау және сақтау, оның ішінде тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілерінің жұмыс істеу қағидаларына сәйкес қорытынды мәліметтерді толтыра отырып, жұмыс істеп тұрған көппәтерлі тұрғын үйлерді есепке алуды жүзеге асыру.

8.10 Кондоминиумның ортақ мүлкінің техникалық жай-күйін айқындау негізінде оны күрделі жөндеуден өткізудің орындылығы негізделеді.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуді ұйымдастыру ортақ мүлікке міндетті түрде техникалық тексеру жүргізе отырып, пәтерлер мен үй-жайлардың меншік иелерінің жиналыста жөндеу қажеттілігі туралы шешімдер қабылдай отырып, ақаулық туралы ведомость пен жобалау-сметалық құжаттаманы бекіте отырып, жобалау және жөндеу жұмыстарын, сондай-ақ басқа да іс-шаралар мен рәсімдерді орындау үшін мердігер/қосалқы мердігер ұйымды таңдай отырып, кезең-кезеңімен "Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы" Заңыға және "Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу тәртібін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 2020 жылғы 29 сәуірдегі № 246 бұйрығына сәйкес жүзеге асырылады.

Күрделі жөндеуге арналған шығыстардың өз үлесін дербес қаржыландыруға мүмкіндігі жоқ азаматтардың әлеуметтік осал санаттарындағы пәтерлер мен үй-жайлардың меншік иелері үшін "Тұрғын үй көмегін беру қағидаларын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 2023 жылғы 8 желтоқсандағы № 117 бұйрығына сәйкес тұрғын үй көмегін алу мүмкіндігі көзделеді.

Тұрғын үй көмегін алу тәртібі мен негіздері туралы ақпарат жалпы жиналыста пәтерлер мен үй-жайлардың меншік иелеріне жеткізіледі.

А ҚОСЫМШАСЫ
(ақпараттық)

Үй-жай иелерінің ортақ мүлкі құрамының шамамен берілген нысаны

Кондоминиум объектісінің орналасқан жері: _____

№	Атауы	өлшем бірлігі	Сандық сипаттамалары	Сапалық сипаттамалары
	Салынған жылы,	жыл		
	Пайдалануға берілген күні			
	Кондоминиумды тіркеу			
	Жалпы ауданы	метр ²		
	Тұрғын үй алаңы	метр ²		
	Тұрғын емес үй-жайлардың ауданы	метр ²		
	жертөле	метр ²		
	шатыржай	метр ²		
	техникалық қабат	метр ²		
	Жер учаскесінің жалпы ауданы	метр ²		
	Қабаттар саны	бірлік		
	Кіреберістер саны	бірлік		
	Секциялар саны	бірлік		
	Мансардтар	метр ²		
	Тұрақ	метр ²		
	Энергия аудитін жүргізу күні			
	энергия тиімділігі сыныбы			
	Соңғы күрделі жөндеу күні			
	Баланстық тиістілік			
	Кондоминиум объектісіне техникалық тексеру жүргізген ұйымның қорытындысы			
1.	Сыртқы қабырғалар (жалпы аумақ):	метр ²		
	кірпіш	метр ²		
	блоктар			
	панельдер			
	басқа			
2.	Қасбет:	метр ²		
	қаптау материалы:			
	кірпіш			
	силикат кірпіш			

	қыш гранит			
	ұлутас			
	басқа			
3.	Іргетас (жалпы ауданы):	метр ²		
	материал:			
	қадалар			
	таспа			
	монолит			
	құрылыстық іргетас блоктары			
	басқа			
4.	Жертөле қабырғалары (жалпы ауданы):	метр ²		
	материал:			
	құрылыстық іргетас блоктары			
	монолит			
	басқа			
5.	Аражабындар:	метр ²		
	материал:			
	монолит			
	темірбетон			
	ағаш			
	басқа			
6.	Баспалдақтар:			
	Қоршау:			
	Баспалдақтар:			
7.	Шатыр (шатыржай)	метр ²		
	Типі:			
	көлбеу			
	тегіс			
	басқа			
	Материал:			
	ағаш			
	басқа			
8.	Шатыр жабыны			
	Материал:			
	металл			
	черепица			
	шифер			
	рубероид			
	басқа...			
9.	Қоқыс құбыры	бірлік		
10.	Кіреберістер	бірлік		
	баспалдақтар			
	қоршау			
	маңдайшалар			
	кіру есіктері			
	энергия үнемдеуіш шамдардың болуы:	бірлік		
11.	Кіреберіс терезелер	бірлік		

	материал:			
	ағаш			
	пластик			
12.	Лифтілер	бірлік		
	төлем типі:			
13.	Жылумен жабдықтау	бойлық метр		
	автономды			
	орталық			
	пеш			
	Жылу енгізу саны			
	Автоматтандырылған жылу пунктiнiң (АЖП) болуы:			
	ҮОЖЭЕА (жылуды есепке алу есептегіші) болуы			
14.	Су құбыры	бойлық метр		
	материал:			
	металл			
	пластик			
	су құбырының диаметрі			
	үйге ортақ есептеу аспабының болуы			
	үйге ортақ есептеу аспабының маркасы			
15.	Су бұру	бойлық метр		
	құбыр диаметрі			
	материал:			
	металл			
	пластик			
16.	Газбен жабдықтау	бойлық метр		
	үйге ортақ есептеу аспабының болуы:			
	иә			
	жоқ			
17.	Электрмен жабдықтау	бойлық метр		
	үйге ортақ есептеу аспабының болуы			
	есептеу аспаптарының саны			
	үйге ортақ есептеу аспабының маркасы			
	Кабельдер мен сымдардың ток өткізгіш тіндері:			
	мыс			
	алюминий			
	күштік тарату шкафы	бірлік		

18	Өртке қарсы бөгеуілдер	бірлік		
	есіктер			
	қақпалар			
	люктер			
	клапандар			
	терезелер			
	перделер			
19	Өрттен қорғау жүйелері	бірлік		
	өрт дабылы жүйесі			
	түтінге қарсы желдету			
	автоматты өрт сөндіру қондырғысы			
	өртке қарсы сумен жабдықтау			
20.	Басқа мүлік			

Мүлік иелерінің бірлестігінің төрағасы, қарапайым серіктестіктің сенімді адамы (көппәтерлі тұрғын үй басқарушысы немесе басқарушы компаниясы): _____

(Тегі, аты, әкесінің аты (бар болса))

Үй кеңесі: _____

(Тегі, аты, әкесінің аты (бар болса))

Үй кеңесі: _____

(Тегі, аты, әкесінің аты (бар болса))

Үй кеңесі: _____

(Тегі, аты, әкесінің аты, қолы (бар болса))

Б ҚОСЫМШАСЫ
(ақпараттық)

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамы мен жай-күйі

Ортақ мүлік элементінің атауы	Параметрлер	Сипаттамасы
I. Жалпы пайдаланымдағы үй-жайлар		
Жалпы пайдаланымдағы үй-жайлар	Саны – дана. Еден алаңы – ш.м Еден материалы –	Ағымдағы жөндеуді қажет ететін үй-жайлардың саны - дана, оның ішінде: еден - _ дана (жөндеуді қажет ететін еден алаңы - шаршы)
Пәтераралық баспалдақ алаңдары	Саны – дана. Еден алаңы – ш.м Еден материалы	Ағымдағы жөндеуді қажет ететін баспалдақ алаңдарының саны - _____ дана, оның ішінде еден - дана (жөндеуді қажет ететін еден алаңы - ш.)
Баспалдақтар	Баспалдақ маршының саны - дана. Баспалдақ маршының материалы - Қоршау материалы - Балясин материалы - Ауданы - шаршы	Жөндеуді қажет ететін баспалдақтар саны - дана. Оның ішінде: баспалдақ марштары - қоршауыштар д. - балясин д. - дана.
Лифт сатылары және өзге де шахталар	Саны: - лифт шахталары - дана. - өзге шахталар - дана (шахталардың атауын көрсету)	Жөндеуді қажет ететін лифт шахталарының саны - дана. Жөндеуді қажет ететін басқа шахталардың саны - дана.
Дәліздер	Саны – дана. Еден алаңы – ш.м Еден материалы –	Жөндеуді қажет ететін дәліздердің саны - дана, оның ішінде еден - дана (жөндеуді қажет ететін еден алаңы - ш.)
Техникалық қабаттар	Саны – дана. Еден алаңы – ш.м Еден материалы –	Санитариялық жағдай - (қанағаттанарлық немесе қанағаттанарлықсыз екенін көрсету)
Шатыржайлар	Саны – дана. Еден алаңы – ш.м	Санитариялық жағдай - (қанағаттанарлық немесе қанағаттанарлықсыз көрсету) Өрт қауіпсіздігі талаптары - (орындалатынын немесе орындалмайтынын көрсету, егер орындалмаса,

		бұзушылықтарға қысқаша сипаттама беру)
Техникалық жертөлелер	Саны – дана. Еден алаңы – ш.м Жертөле арқылы өтетін инженерлік коммуникациялардың тізбесі: 1. 2. 3. 4.	Санитариялық жағдай - (қанағаттанарлық немесе қанағаттанарлықсыз екенін көрсету). Өрт қауіпсіздігі талаптары - (сақталатынын немесе сақталмайтынын көрсету, егер сақталмаса, бұзушылықтардың қысқаша сипаттамасын беру). Ауыстыруды қажет ететін жабдықтар мен инженерлік коммуникацияларды тізімдеу: 1. 2. 3. 4.
	Белгіленген инженерлік жабдықтардың тізбесі: 1. 2. 3. 4.	Жөндеуді қажет ететін жабдықтар мен инженерлік коммуникацияларды тізімдеу: 1. 2. 3. 4.
II. Тұрғын үйдің салмақ көтеретін және салмақ көтермейтін қоршауыш конструкциялары		
Іргетастар	Іргетастың түрі – Булық саны - _ дана.	Жай-күйі (қанағаттанарлық немесе қанағаттанарлықсыз екенін көрсету, егер қанағаттанарлықсыз болса, ақауларды көрсету). Жөндеуді қажет ететін булықтар саны - дана.
Кіреберістердің ішіндегі қабырғалар мен арақабырғалар	Кіреберістер саны - дана. Кіреберістердегі қабырғалардың ауданы, ш.м. Әрлеу материалы: қабырғалар Төбе ауданы, ш.м. Төбелерді әрлеу материалы	Жөндеуді қажет ететін кіреберістердің саны – дана. Жөндеуді қажет ететін қабырғалардың ауданы – _ш.м Жөндеуді қажет ететін төбелердің ауданы – ш.м
Жалпы пайдаланылатын үй-жайлардың ішіндегі қабырғалар мен арақабырғалар	Қабырғалардың ауданы, ш.м. Қабырға мен арақабырғалардың материалы Қабырғаларды әрлеу материалы Төбе ауданы, ш.м. Төбелерді әрлеу материалы	Жөндеуді қажет ететін қабырғалардың ауданы – _ш.м Жөндеуді қажет ететін төбелердің ауданы – ш.м

Сыртқы қабырғалар мен арақабырғалар	Материал Ауданы – мың ш.м Панельаралық жіктердің ұзындығы – м	Жағдайы (қанағаттанарлық немесе қанағаттанарлықсыз екенін көрсету, егер қанағаттанарлықсыз болса, ақауларды көрсету): Жылытуды қажет ететін қабырғалардың ауданы - ш.м Жөндеуді қажет ететін панельаралық жіктердің ұзындығы – м
Аражабындар	Қабаттар саны - Материал - Ауданы - мың ш.м.	Жөндеуді қажет ететін еден алаңы - ш.м. (жұмыс түрін көрсету). Жылытуды қажет ететін аражабындардың ауданы – ш.м.
Шатырлар	Саны – дана. Шатырдың түрі (жазық, бір көлбеулі, екі көлбеулі түрін, басқасын көрсету). Шатыр материалы Шатырдың ауданы – ш.м Аспалардың ұзындығы – _____м Аспалар алаңы – ш.м Қоршаулардың ұзындығы – м	Жай-күйінің сипаттамасы – (көрсету, қанағаттанарлық немесе қанағаттанарлықсыз болса, көрсету): күрделі жөндеуді қажет ететін шатырдың ауданы – ш.м. ағымдағы жөндеуді қажет ететін шатырдың ауданы – ш.м
Есіктер	Жалпы пайдаланылатын үй-жайларға кіреберісті қоршайтын есіктер саны - дана, оның ішінде: ағаш - дана металл - дана.	Жөндеуді қажет ететін жалпы пайдаланылатын үй-жайларға кіреберісті қоршайтын есіктердің саны - дана, оның ішінде ағаш - дана металл – дана.
Терезелер	Жалпы пайдаланылатын үй-жайларда орналасқан терезелер саны – дана. олардың ішінде ағаш - дана.	Жөндеуді қажет ететін жалпы пайдаланылатын үй-жайларға салынған терезелердің саны - дана, оның ішінде ағаш - дана.
Өртке қарсы бөгеуіл		
Өртке қарсы есіктер	Өртке қарсы есіктердің саны – дана.	Талап етілетін саны: ауыстыру – дана. күрделі жөндеу - дана, ағымдағы жөндеу - дана.
Қақпалар	Қақпалар саны – дана.	Мынаны талап ететін қақпалардың саны: ауыстыру – дана. күрделі жөндеу - дана, ағымдағы жөндеу - дана.
Люктер	Жалпы пайдаланылатын үй-жайларда орналасқан люктер саны – дана.	Мынаны талап ететін люктер саны: ауыстыру – дана. күрделі жөндеу - дана, ағымдағы жөндеу - дана.

Клапандар	Клапандар саны – дана.	Мынаны талап ететін клапандар саны: ауыстыру – дана. күрделі жөндеу - дана, ағымдағы жөндеу - дана.
Терезелер	Терезелер саны – дана.	Мынаны талап ететін терезелер саны: ауыстыру – дана. күрделі жөндеу - дана, ағымдағы жөндеу - дана.
Перделер	Перделер саны – дана.	Мынаны талап ететін перделер саны: ауыстыру – дана. күрделі жөндеу - дана, ағымдағы жөндеу - дана.
III. Механикалық, электрлік, санитариялық-техникалық және өзге де жабдықтар		
Лифтілер және лифт жабдықтары	Саны – дана. Оның ішінде: жүк – дана. Лифт маркалары – Жүк көтергіштігі, т. Кабиналардың ауданы – ш.м	Мынаны қажет ететін лифтілер саны: ауыстыру - дана. күрделі жөндеу - дана, ағымдағы жөндеу - дана.
Қоқыс құбыры	Саны – дана. Ұңғының ұзындығы – м. Жүктеу құрылғыларының саны – дана	Ұңғының жай-күйі (қанағаттанарлық немесе қанағаттанарлықсыз, егер қанағаттанарлықсыз болса, ақауларды көрсету) Күрделі жөндеуді қажет ететін тиеу құрылғыларының саны - дана
Желдету	Желдету арналарының саны – дана Желдету арналарының материалы – Желдету арналарының ұзындығы - м Желдету қораптарының саны - дана.	Мынаны жөндеуді қажет ететін желдету арналарының саны - дана.
Түгін құбырлары/желдеткіш құбырлар	Желдеткіш құбырларының саны – дана. Материал -; Мұржалардың саны – дана Материал –	Желдеткіш құбырлардың жай-күйі (қанағаттанарлық немесе қанағаттанарлықсыз, егер қанағаттанарлықсыз болса, ақауларды көрсету). Мұржалардың жай-күйі (қанағаттанарлық немесе қанағаттанарлықсыз, егер қанағаттанарлықсыз болса - ақауларды көрсету)

Суағар науалар / суағар құбырлар	<p>Науалар саны - дана</p> <p>Суағар құбырлардың саны – дана</p> <p>Суағарлар науалар мен суағар құбырлардың типі - (сыртқы немесе ішкі)</p> <p>Суағар құбырлардың ұзындығы – _____м</p> <p>Суағар науалардың ұзындығы – м</p>	<p>Мыналарды қажет ететін суағар науалардың саны, ауыстыруды - дана, жөндеуді - дана</p> <p>Мыналарды қажет ететін суағар құбырлардың саны: ауыстыру - дана, жөндеу - дана</p>
Электр су-тарату құрылғылары	Саны – дана.	Жай-күйі (қанағаттанарлық немесе қанағаттанарлықсыз, егер қанағаттанарлықсыз болса - ақауларды көрсету);
Шамдар	Саны – дана.	<p>Ауыстыруды қажет ететін шамдар саны – дана</p> <p>Жөндеуді қажет ететін шамдардың саны – дана</p>
Түгін шығару жүйелері	Саны – дана	Жай-күйі (қанағаттанарлық немесе қанағаттанарлықсыз, егер қанағаттанарлықсыз болса - ақауларды көрсету)
Тарату қалқаны бар магистраль	Саны – дана. Магистраль ұзындығы – м	Ауыстыруды қажет ететін магистральдың ұзындығы – м
		Жөндеуді қажет ететін тарату қалқандарының саны - дана (ақауларды көрсету)
Электрмен жабдықтау желілері	Ұзындығы – м	Ауыстыруды қажет ететін желілердің ұзындығы - _____м
Жылыту қазандықтары	Саны – дана.	Жай-күйі (қанағаттанарлық немесе қанағаттанарлықсыз, егер қанағаттанарлықсыз болса, ақауларды көрсету)
Жылумен жабдықтау желілері	<p>Бір құбырлы есептеудегі құбырлардың диаметрі, материалы және ұзындығы:</p> <p>1.мм м 2 мм м</p>	<p>Ауыстыруды қажет ететін құбырлардың диаметрі, материалы және ұзындығы:</p> <p>1. _____ мм м</p> <p>2. _____ мм м</p> <p>Жөндеуді қажет ететін құбырлардың ұзындығы - м (жұмыс түрін көрсету, жылу оқшаулағышты қалпына келтіру, бояу, басқалар)</p>

Жылумен жабдықтау жүйелеріндегі ысырмалар, шұралар, шүмектер	Саны: ысырмалар – дана, шұралар – дана, шүмектер – дана.	Ауыстыруды немесе жөндеуді қажет етеді: ысырмалар – дана, шұралар – дана, шүмектер – дана.
Қазандықтар, (жылу алмастырғыштар)	Саны – дана.	Жай-күйі қанағаттанарлық немесе қанағаттанарлықсыз, егер қанағаттанарлықсыз болса, ақауларды көрсету)
Элеватор тораптары	Саны – дана.	Жай-күйі (қанағаттанарлық немесе қанағаттанарлықсыз, егер қанағаттанарлықсыз болса, ақауларды көрсету)
Радиаторлар	Материал және саны – 1. дана 2. дана	Ауыстыруды қажет етеді (материалы және саны): 1. дана 2. дана
Суды тазарту жүйелері	Саны – дана. Маркасы	Жай-күйі (қанағаттанарлық немесе қанағаттанарлықсыз, егер қанағаттанарлықсыз болса, ақауларды көрсету)
Сорғылар	Саны – дана. Сорғы маркасы: 1. 2.	Жай-күйі (қанағаттанарлық немесе қанағаттанарлықсыз, егер қанағаттанарлықсыз болса, ақауларды көрсету)
Суық су құбыры	Диаметрі, материалы және ұзындығы: 1. мм, м 2. мм 3. мм, м	Ауыстыруды қажет ететін құбырлардың диаметрі, материалы және ұзындығы: 1. мм, м 2. мм, м 3. мм, м Бояуды қажет ететін құбырлардың ұзындығы - м.
Ыстық су құбыры	Диаметрі, материалы және ұзындығы: 1. мм, м 2. мм, м 3. мм, м	Ауыстыруды қажет ететін құбырлардың диаметрі, материалы және ұзындығы: 1. мм, м 2. мм, м 3. мм, м Бояуды қажет ететін құбырлардың ұзындығы - м.
Сумен жабдықтау жүйелеріндегі ысырмалар, шұралар, шүмектер	Саны: ысырмалар - дана; шұралар - дана. шүмектер - дана.	Ауыстыруды немесе жөндеуді қажет етеді: ысырмалар – дана; шұралар – дана. шүмектер – дана

Ұжымдық есептеу аспаптары	Орнатылған есепке алу аспаптарының тізбесі, маркасы және нөмірі: 1. 2. 3.	Есептеу құралдарының әрқайсысы үшін мынадай салыстырып тексеру күнін көрсету: 1. 2. 3.
Өрттен қорғау жүйелері		
Өрт дабылының, өрт кезінде адамдарды эвакуациялауды автоматты хабарлау және басқару, түтінді жоюға желдету, өрт сөндіру жүйелері	Орнатылған аспаптардың, бергіштердің тізбесі (барлығын көрсету): 1. 2. 3.	Әрбір түрі үшін жағдай (қанағаттанарлық немесе қанағаттанарлықсыз, егер қанағаттанарлықсыз болса - ақауларды көрсету)
Лифтілерді негізгі эвакуациялық шығу қабатына түсіруге (көтеруге) бұғаттау жүйесі	Орнатылған аспаптардың, бергіштердің тізбесі (барлығын көрсету): 1. 2. 3.	Әрбір түрі үшін жағдай (қанағаттанарлық немесе қанағаттанарлықсыз, егер қанағаттанарлықсыз болса - ақауларды көрсету)
Кәріз құбырлары	Диаметрі, материалы және ұзындығы: 1. мм, м 2. мм, м 3. мм, м	Құбырлардың диаметрі, материалы және ұзындығы ауыстыруды қажет ететіндері: 1. мм, м 2. мм, м 3. мм, м
Газбен жабдықтау желілері	Диаметрі, материалы және ұзындығы: 1. мм, м 2. мм, м 3. мм, м	Жай-күйі (қанағаттанарлық немесе қанағаттанарлықсыз, егер қанағаттанарлықсыз болса, ақауларды көрсету)
Газбен жабдықтау жүйелеріндегі ысырмалар, шұралар, шүмектер	Саны: ысырмалар – дана. Шұра – дана. Шүмек – дана.	Ауыстыруды немесе жөндеуді қажет етеді: ысырмалар – дана; шұралар – дана. шүмектер - дана
Калориферлер	Саны – дана.	Жай-күйі (қанағаттанарлық немесе қанағаттанарлықсыз, егер қанағаттанарлықсыз болса, ақауларды көрсету)

Тұрғын үйдің қасбетіндегі көше, түйық көше, алаң және т.б. атауларының көрсеткіштері	Саны – дана.	Жай-күйі (қанағаттанарлық немесе қанағаттанарлықсыз, егер қанағаттанарлықсыз болса, ақауларды көрсету)
Өзге де жабдықтар	Атауын көрсету	Жай-күйін көрсету (қанағаттанарлық немесе қанағаттанарлықсыз, егер қанағаттанарлықсыз болса, ақауларды көрсету)
IV. Тұрғын үйдің ортақ мүлкінің құрамына кіретін жер учаскесі		
Жалпы ауданы	жер учаскесінің – га: оның ішінде құрылыс алаңы – га. асфальт – га; топырақ – га; көгал – га.	Жай-күйін көрсету (қанағаттанарлық немесе қанағаттанарлықсыз, егер қанағаттанарлықсыз болса, ақауларды көрсету)
Жасыл екпелер	ағаштар – дана, бұталар - дана.	Жай-күйін көрсету (қанағаттанарлық немесе қанағаттанарлықсыз, егер қанағаттанарлықсыз болса, ақауларды көрсету)
Абаттандыру элементтері	Шағын архитектуралық нысандар (бар/жоқ), егер болса, тізімдеп көрсету; Қоршаулар – м Орындықтар – дана. Үстелдер – дана.	Қанағаттанарлықсыз жағдайдағы абаттандыру элементтерін тізімдеу. Ақауларды көрсету
Жауын желісі	Люктер – дана. Қабылдау құдықтары – дана. Жауын кәрізі: Типі - Материалы - Ұзындығы – м	Жай-күйді көрсету (қанағаттанарлық немесе қанағаттанарлықсыз, егер қанағаттанарлықсыз болса, ақауларды көрсету)
Басқа құрылыстар	1. 2. 3	Жай-күйін көрсету (қанағаттанарлық немесе қанағаттанарлықсыз, егер қанағаттанарлықсыз болса, ақауларды көрсету)
Басқарушы ұйым		Меншік иесі

В ҚОСЫМШАСЫ

(міндетті)

Ғимараттың техникалық жай-күйін тексеру жөніндегі қорытындының нысаны

Объектінің техникалық жай-күйін тексеру жөніндегі қорытынды	
1 Объектінің мекенжайы	
2 Тексеру жүргізу уақыты	
3 Тексеру жүргізген ұйым	
4 Объектінің мәртебесі (сәулет ескерткіші, тарихи ескерткіш және т.б.)	
5 Объект жобасының типі	
6 Объектіні жобалаған жобалау ұйымы	
7 Объектіні тұрғызған құрылыс ұйымы	
8 Объект тұрғызылған жыл	
9 Соңғы күрделі жөндеу немесе қайта конструкциялау орындалған жыл және орындалу сипаты	
10 Объектінің меншік иесі	
11 Объектінің меншік нысаны	
12 Объектінің конструктивті типі	
13 Қабаттар саны	
14 Меншікті тербелістердің негізгі тонының кезеңі (бойлық және көлденең осьтер бойымен)	
15 Объектінің қисаюы (бойлық және көлденең осьтер бойымен)	
16 Объектінің техникалық жай-күйінің белгіленген санаты	

- Қосымша – Объектінің техникалық жай-күйі санатын таңдауды негіздейтін материалдар:
- a. объектінің фотосуреттері;
 - b. қоршаған аймақтың сипаттамасы;
 - c. объектінің моральдық тозуын көрсете отырып, визуалды тексеру бойынша оның жалпы жай-күйінің сипаттамасы;
 - d. объект конструкцияларының сипаттамасы, олардың сипаттамалары мен жай-күйі;
 - e. бөлшектері мен өлшемдері бар объект конструкцияларының сызбалары;
 - f. ақаулар туралы ведомость;
 - g. жүргізілген өлшеулер мен конструкцияларды ашу орындарын көрсете отырып объектінің схемалары;
 - h. салыстырып тексеру есептеулерінде қолданылатын өлшеу нәтижелері және көрсеткіштерді бағалау;
 - i. қолданыстағы жүктемелерді анықтау және конструкциялар мен іргетастардың салмақ көтергіштігін тексеру;
 - j. объектінің өлшеу жоспарлары мен қималары, шурфтардың, ұңғымалардың жоспарлары мен қималары, ашу сызбалары;
 - k. учаскенің геологиялық және гидрогеологиялық жағдайлары, негіз топырақтарының құрылыс және мұздану сипаттамалары (қажет болған жағдайда);
 - l. қасбеттер мен конструкциялардың зақымдануының фотосуреттері;
 - m. ақаулар мен зақымдардың себептерін талдау;
 - n. конструкцияларды қалпына келтіру немесе күшейту жөніндегі іс-шараларды жобалауға арналған тапсырма (объектінің жұмыс қабілеті шектеулі немесе авариялық жай-күйі болған кезде).

Г ҚОСЫМШАСЫ

(міндетті)

Ғимараттың техникалық жай-күйін кешенді тексеру жөніндегі қорытындының нысаны

Объектінің техникалық жай-күйін кешенді тексеру жөніндегі қорытынды	
1 Объектінің мекенжайы	
2 Тексеру жүргізу уақыты	
3 Тексеру жүргізген ұйым	
4 Объект жобасының типі	
5 Объектіні жобалаған жобалау ұйымы	
6 Объектіні тұрғызған құрылыс ұйымы	
7 Объект тұрғызылған жыл	
8 Объектінің меншік иесі	
9 Объектінің конструктивті типі	
10 Қабаттар саны	
11 Объектінің қисаюы (бойлық және көлденең осьтер бойымен)	
12 Объектінің техникалық жай-күйінің белгіленген санаты	
13 Мыналардың техникалық жай-күйін, физикалық және моральдық тозуын бағалау: - лифт жабдығының - электр желілері мен байланыс құралдарының - мынадай инженерлік жүйелердің суағарларының: - ыстық сумен жабдықтау - жылыту - суық сумен жабдықтау - кәріз - желдету - қоқыс шығару - газбен жабдықтау - өрттен қорғау жүйелері	
14 Конструкциялардың дыбыс оқшаулау жай-күйін бағалау	
15 Қоршау конструкцияларының жылу техникалық жай-күйін бағалау	

1-қосымша Объектінің техникалық жай-күйі санатын таңдауды айқындайтын материалдар:

- объектінің фотосуреттері;
- қоршаған аймақтың сипаттамасы;
- объектінің физикалық және моральдық тозуын көрсете отырып, визуалды тексеру бойынша оның жалпы жай-күйінің сипаттамасы;
- объект конструкцияларының сипаттамасы, олардың сипаттамалары мен жай-күйі;
- бөлшектері мен өлшемдері бар объект конструкцияларының сызбалары;
- ақаулы ведомость;
- жүргізілген өлшеулер мен конструкцияларды ашу орындарын көрсете отырып, объектінің схемалары;
- өлшеу нәтижелері және салыстырып тексеру есептеулерінде қолданылатын көрсеткіштерді бағалау;

- қолданыстағы жүктемелерді есептеу және конструкциялар мен іргетас негізінің салмақ көтергіштігін салыстырып тексеріп есептеу;

- объектінің өлшемдік жоспарлары мен қималары, шурфтардың, ұңғымалардың жоспарлары мен қималары, ашу сызбалары;

- учаскенің геологиялық және гидрогеологиялық жағдайлары, негіз топырақтарының құрылыс және мұздану сипаттамалары (қажет болған кезде);

- қасбеттер мен конструкциялардың зақымдануының фотосуреттері;

- ақаулар мен зақымдардың себептерін талдау;

- конструкцияларды қалпына келтіру немесе күшейту жөніндегі іс-шараларды жобалауға тапсырма (қажет болған кезде).

2-қосымша – Инженерлік-техникалық қамтамасыз ету жүйелерінің техникалық жай-күйін, физикалық және моральдық тозуын, конструкциялардың дыбыс оқшаулау жай-күйін, қоршау конструкцияларының жылу-техникалық жай-күйін бағалауды айқындайтын материалдар:

- инженерлік жүйелерге, электр желілері мен байланыс құралдарына арналған схемалар, фотосуреттер және ақау туралы ведомостар;

- суық және ыстық суды, жылуды, газды, электр энергиясын енгізу орындарының схемалары және енгізілетін қуаттар;

- шығару орнының схемасы және кәріз жүйесінің қуаты;

- инженерлік жүйелердің физикалық және моральдық тозуын сандық бағалау есептері;

- инженерлік жүйелер, электр желілері және байланыс құралдары үшін жобадан және нормативтік талаптардан ауытқу ведомосы;

- акустикалық және жылу-техникалық өлшеулерді жүргізу нәтижелері және негізгі көрсеткіштердің есептері.

Д ҚОСЫМШАСЫ
(міндетті)

**Техникалық жай-күйін тексеру кезінде толтырылатын немесе
нақтыланатын ғимарат (құрылысжай) паспортының
нысаны**

Ғимараттың (құрылысжайдың) паспорты	
1 Объектінің мекенжайы	
2 Паспорттың жасалған күні	
3 Паспорт жасаған ұйым	
4 Объектінің арналуы	
5 Объект жобасының типі (типтік, сериясын көрсете отырып, жеке)	
6 Объект қабаттарының саны	
7 Объектінің меншік иесінің атауы	
8 Объектінің меншік иесінің мекенжайы	
9 Объектінің жауапкершілік деңгейі	
10 Объектінің пайдалануға берілген жылы	
11 Объектінің конструктивтік типі (қаңқа, аралас қаңқа, салмақ көтеретін қабырғалар және т.б.)	
12 Жоспардағы объектінің нысаны	
13 Объект схемасы	
14 Объектінің жобасы әзірленген жыл	
15 Жертөленің, жер асты қабаттардың болуы	
16 Объектінің биіктік бойынша конфигурациясы	
17 Бұрын жүзеге асырылған реконструкциялар мен күшейтулер	
18 Объектінің биіктігі	
19 Объектінің ұзындығы	
20 Объектінің ені	
21 Объектінің құрылыс көлемі	
22 Салмақ көтеретін конструкциялар	
23 Іргетастар, іргетас арқалықтары, жертөле қабырғалары	
24 Бағандар	
25 Ригельдер	
26 Арақабырғалар конструкциясы	
27 Төбе конструкциясы	
28 Жабынның салмақ көтеретін конструкциялары	
29 Қабырғалар (жертөле қабырғаларынан басқа)	
30 Арақабырғалар	
31 Едендер	
32 Баспалдақтар (марштар)	
33 Баспалдақтар (алаңдар)	
34 Инженерлік жабдықтар	
34.1 Жылыту	
34.2 Желдету	
34.3 Ауаны кондиционерлеу	
34.4 Сумен жабдықтау	
34.5 Кәріз	

34.6	Технологиялық құбырлар	
34.7	Электрмен жабдықтау	
34.8	Өрттен қорғау жүйесі (автоматты өрт дабылы, өрт кезінде адамдарды эвакуациялауды хабарлау және басқару, түтінді жоюға желдету, өрт сөндіру жүйелері, лифтілерді негізгі эвакуациялық шығу қабатына түсіруге (көтеруге) бұғаттау жүйелері)	
35	Объектінің техникалық жай-күйінің, конструкциялардың жекелеген типтерінің санаты	
36	Объект үшін ең қауіпті әсер ету типі (сейсмикалық әсер, қардан болатын салмақ, жарылыс және т.б.)	
37	Өз тербелістерінің негізгі ырғағының кезеңі (қажет болған кезде)*	
38	Тік ось бойымен меншікті тербелістер кезеңі (қажет болған кезде)*	
39	Меншікті тербелістердің негізгі ырғағының логарифмдік декременті (қажет болған кезде)*	
40	КС-3 сыныпты объектілер үшін тік ось бойымен меншікті тербелістердің логарифмдік декременті (қажет болған кезде)*	
41	Ғимараттың бойлық ось бойымен қисаюы	
42	Ғимараттың көлденең ось бойымен қисаюы	
43	Объектінің фотосуреттері	
* Бірегей ғимараттар (құрылысжайлар) үшін және басқа да объектілер үшін, егер бұл техникалық тапсырмада белгіленген болса, толтырылады.		

БИБЛИОГРАФИЯ

- [1] ҚР СТ 2966-2023 Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық. Терминдер мен анықтамалар.
- [2] ҚР СТ 2967-2023 Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық. Коммуналдық көрсетілетін қызметтер. Жалпы талаптар.
- [3] ҚР СТ 2970-2023 Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық. Кондоминиум объектісін басқару. Жалпы талаптар.
- [4] Смирнов А. Н. Ғимараттар мен құрылысжайларды техникалық сараптау: Әдістемелік нұсқаулар. - Орынбор: ОМУ, 2021. - 69 б.
- [5] ГОСТ 31937-2024 Ғимараттар мен құрылысжайлар. Техникалық жай-күйді тексеру және мониторингілеу қағидалары.
- [6] Гроздов А. А. Құрылыс конструкцияларын техникалық зерттеу: Оқу құралы. – Қарағанды: Қарағанды мемлекеттік техникалық университеті, 2019. – 120 б.

ӘӨЖ 697.1(075.8)

МСЖ 91.140.10

Түйін сөздер: техникалық түгендеу, қарап тексеру, тексеру, кондоминиум, техникалық жай-күйі, күрделі жөндеу, ортақ мүлік, кондоминиум объектісін басқару нысандары, физикалық тозу

СОДЕРЖАНИЕ

1 Область применения	1
2 Нормативные ссылки	1
3 Термины и определения	2
4 Цели и задачи инвентаризации	4
5 Общие положения	4
6. Состав общего имущества кондоминиума	8
8. Методы определения технического состояния общего имущества	10
9. Порядок организации определения технического состояния общего имущества кондоминиумов	14
Приложение А (информационное) <i>Примерная форма состава общего имущества собственников помещений</i>	17
Приложение Б (информационное) <i>Состав и состояние общего имущества объекта кондоминиума</i>	21
Приложение В (обязательное) <i>Форма заключения по обследованию технического состояния здания</i>	29
Приложение Г (обязательное) <i>Форма заключения по комплексному обследованию технического состояния здания</i>	30
Приложение Д (обязательное) <i>Форма паспорта здания (сооружения), заполняемого или уточняемого при обследовании его технического состояния</i>	32
Библиография	34

ТҰРҒЫН ҮЙ ҚОРЫН ТҮГЕНДЕУ ӘДІСТЕМЕСІ
МЕТОДИКА ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Дата введения – 2024-12-30

1 ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

1.1 Настоящая методика применяется для организации процесса оценки технического состояния общего имущества жилых домов (жилых зданий), с целью своевременного выявления несоответствий между фактическим состоянием общего имущества и проектными характеристиками, а также соблюдения требований законодательства Республики Казахстан, угрозы безопасности жизни и здоровью граждан и окружающей среды.

1.2 Оценка технического состояния общего имущества необходима для учета и анализа состояния жилых домов (жилых зданий) и их обслуживания. Это важно для эффективного управления жилищным фондом, а также для обоснования мероприятий по сохранению, восстановлению, реконструкции или сносу зданий. На основе таких данных определяется состав работ, составляется и корректируется план работ, а также перечень работ (далее - состав работ), выполняемых при содержании общего имущества.

1.3 Методика предназначена для местных исполнительных органов, специализированных уполномоченных организаций, экспертов, осуществляющих техническое освидетельствование и оценку состояния жилых зданий, проектных организаций, форм управления объектами кондоминиума, физических лиц, участвующих в инвентаризации и модернизации жилищного фонда.

2 НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ

Для применения настоящих методических указаний необходимы следующие ссылочные нормативные документы:

Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях».

Закон Республики Казахстан от 16 июля 2001 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан».

Закон Республики Казахстан от 13 января 2012 года «Об энергосбережении и повышении энергоэффективности».

Приказ Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 апреля 2020 года № 246 «Об утверждении Порядка проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума».

Приказ Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 8 декабря 2023 года № 117 «Об утверждении Правил предоставления жилищной помощи».

Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года № 241 «Об утверждении Типового положения о жилищной инспекции».

Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года № 241 «Об утверждении Типового положения о жилищной инспекции».

Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года № 241 «Об утверждении Типового положения о жилищной инспекции».

Приказ Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 22 декабря 2023 года №149 «Об утверждении Правил определения и назначения жилищной инспекцией временной управляющей компании для управления объектом кондоминиума многоквартирного жилого дома».

Приказ и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 31 марта 2020 года № 172 «Об утверждении Правила формирования, обработки, а также централизованного сбора и хранения информации в электронной форме, в том числе функционирования объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства».

ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния².

СП РК 1.04-101-2012 Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений.

СП РК 1.04-102-2012 Правила оценки физического износа зданий и сооружений.

Примечание - При пользовании настоящим государственным нормативом целесообразно проверить действие ссылочных документов по информационным каталогам «Перечень нормативных правовых актов и нормативных технических документов в области архитектуры, градостроительства и строительства, действующих на территории Республики Казахстан», «Каталог национальных стандартов и национальных классификаторов технико-экономической информации РК» и «Каталог межгосударственных стандартов», составляемым ежегодно по состоянию на текущий год, и соответствующим ежемесячно издаваемым информационным бюллетеням - журналам и информационным указателям стандартов, опубликованным в текущем году. Если ссылочный документ заменен (изменен), то при пользовании настоящим нормативом следует руководствоваться замененным (измененным) стандартом, если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

3 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящей Методике использованы следующие термины и определения:

3.1 Аварийное состояние: Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта.

3.2 Визуальный осмотр: Осмотр, проводимый без применения каких-либо специальных приборов и инструментов с целью получения приближенной оценки технического состояния осматриваемого имущества.

3.3 Капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума - комплекс мероприятий и работ по замене изношенных конструкций, деталей и инженерного оборудования многоквартирного жилого дома на новые или более прочные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых объектов, проводимых с целью восстановления ресурса многоквартирного жилого дома.

3.4 Кондоминиум многоквартирного жилого дома (далее - кондоминиум): Форма собственности, зарегистрированная в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан, при которой квартиры, нежилые помещения, парковочные места, кладовки находятся в индивидуальной (раздельной) собственности, а те части, которые не находятся в индивидуальной (раздельной) собственности, принадлежат собственникам квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок

3.5 Обследование: Комплекс мероприятий по определению и оценке фактических

² *Замен вводится ГОСТ 31937-2024.*

значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность, работоспособность и энергоэффективность зданий и сооружений с целью определения возможности их дальнейшей эксплуатации или необходимости конструктивного вмешательства.

3.6 Объект кондоминиума: Единый имущественный комплекс, состоящий из квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, и общего имущества, которое не может находиться в индивидуальной (раздельной) собственности и принадлежит собственникам квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок.

3.7 Оценка технического состояния: Установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций или зданий и сооружений в целом, включая состояние грунтов основания, на основе сопоставления фактических значений количественно оцениваемых признаков со значениями этих же признаков, установленных проектом или нормативным документом.

3.8 Собрание собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома (далее - собрание): Высший орган управления объектом кондоминиума, обеспечивающий коллективное обсуждение и принятие решений собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума, путем голосования.

3.9 Специализированная организация: Физическое или юридическое лицо, уполномоченное действующим законодательством на проведение работ по обследованиям и мониторингу зданий и сооружений.

3.10 Текущее техническое состояние зданий (сооружений): Техническое состояние зданий и сооружений на момент их обследования или проводимого этапа мониторинга.

3.11 Текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума: комплекс своевременных технических мероприятий и работ по замене или восстановлению составных частей и инженерного оборудования многоквартирного жилого дома, установленных нормативной и технической документацией, проводимых с целью предотвращения их преждевременного износа и устранения неисправности.

3.12 Техническая инвентаризация: это получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, и принадлежности объектов технического учета, а также изменении этих показателей во времени, путем их систематического обследования.

3.13 Уникальный объект строительства: здания, сооружения и их комплексы, характеризующиеся особыми, ранее не применявшимися по отдельности или в совокупности архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными, инженерными или технологическими решениями, для которых не установлены государственные или межгосударственные технические регламенты и нормативно-технические требования по проектированию и строительству, определяющие необходимость разработки, согласования и утверждения для данного объекта специальных технических условий (особых норм).

3.14 Управление объектом кондоминиума: Комплекс мероприятий, направленных на создание безопасных и комфортных условий проживания (пребывания) собственников квартир, нежилых помещений, надлежащее содержание общего имущества объекта кондоминиума, решение вопросов пользования общим имуществом объекта кондоминиума и предоставление коммунальных услуг [1].

3.15 Физический износ (конструкции, элемента, системы инженерного оборудования, здания или сооружения в целом): Степень утраты ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств в результате воздействия природно-климатических и техногенных факторов. Устанавливается на определенный момент времени.

3.16 Энергетический аудит (энергоаудит): Сбор, обработка и анализ данных об

использовании энергетических ресурсов в целях оценки возможности и потенциала энергосбережения и подготовки экспертного заключения, в том числе рекомендаций по эффективному использованию энергетических ресурсов.

4 ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

4.1 Целями инвентаризации жилого фонда являются получение объективных данных о жилищном фонде, его составе, техническом состоянии, потребности в ремонте и реконструкции, а также для разработки программ по улучшению жилищных условий.

4.2 Задачи инвентаризации:

- определение состава жилого фонда;
- оценка технического состояния зданий и сооружений;
- установление правового статуса объектов;
- выявление и учет дефектов, требующих ремонта или модернизации;
- формирование базы данных для дальнейшего анализа и планирования.

5. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1 Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома или жилого здания определяется через комплекс мероприятий, направленных на оценку состояния конструктивных элементов, инженерных систем и других частей здания.

Включает в себя следующие ключевые этапы:

- плановые и внеплановые осмотры (профилактический контроль);
- сплошное техническое обследование для всесторонней проверки состояния здания, включая осмотр всех конструктивных элементов и инженерных систем с целью выявления скрытых дефектов и расчёта износа.

Техническое обследование проводится при проектировании капитального ремонта и реконструкции для оценки состояния жилого здания перед капитальными ремонтными работами или реконструкцией, которая позволяет определить объём необходимых работ.

Техническое обследование осуществляется независимыми экспертами, имеющих соответствующие аккредитации для оценки состояния здания, особенно необходимых в случае сомнений или спорных ситуациях.

Организация процесса контроля технического состояния здания (профилактический контроль) осуществляется через формы управления объектом кондоминиума, то есть через механизмы, предусмотренные для управления многоквартирными жилыми домами.

Для этого назначаются ответственные сотрудники за проведение осмотров и обследований (управляющий, технический персонал, инженеры).

Планирование и проведение регулярных осмотров, а также проведение внеплановых проверок в случае необходимости. Ведение документации по проведённым осмотрам, выявленным дефектам, проведённым ремонтным работам и выполненным рекомендациям.

Профилактический контроль на основе этих форм позволяет своевременно выявлять проблемы с техническим состоянием здания и минимизировать риски аварий и других серьезных повреждений.

5.8. К плановым осмотрам относятся все виды осмотров, которые проводятся в соответствии с утвержденным заказчиком графиком осмотров, включающий в себя осмотры, проведение которых обусловлено требованиями законодательства Республики Казахстан.

Плановые осмотры включают в себя визуальные осмотры, которые проводятся в процессе выполнения работ содержания имущества, обследования [3].

Плановые осмотры следует проводить два раза в год - весной и осенью.

Весенний осмотр МЖД проводят после окончания отопительного сезона или таяния снега. Цель весеннего осмотра, получение достоверной информации о состоянии общего имущества МЖД с учетом эксплуатации дома в зимний период. По итогу составляется список

работ по текущему ремонту. Также включают в перечень работ дефекты и повреждения, которые влияют на безопасность дома.

Осенний осмотр МЖД, проводят до начала отопительного сезона.

В ходе осмотра обратите внимание на состояние (Рис 1):

- стен, фасадов;
- крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами);
- оконных и дверных заполнений;
- дымоходов;
- отводов воды от отмостки, оконных приемков.

Особое внимание уделите гидроизоляции фундаментов, стен подвала и цоколя.

Рисунок 1 – основные элементы МЖД для проведения осмотра



К внеплановым осмотрам относятся все виды осмотров, которые проводятся вне утвержденного графика осмотров [3]. Внеплановые осмотры следует проводить при возникновении повреждений или нарушении работы строительных конструкций и инженерного оборудования. При внеплановом осмотре обследуются элементы инженерного оборудования или отдельные конструктивные элементы здания (сооружения).

5.9. Первое обследование технического состояния жилого дома и сооружений проводится не позднее чем через два года после их ввода в эксплуатацию. В дальнейшем обследование технического состояния зданий и сооружений проводится не реже одного раза в 10 лет и не реже одного раза в пять лет для зданий и сооружений или их отдельных элементов, работающих в неблагоприятных условиях (агрессивные среды, вибрации, повышенная влажность, сейсмичность района 7 баллов и более и др.).

Для уникальных зданий и сооружений рекомендуется устанавливать постоянный режим мониторинга [3].

5.10. Экспертная оценка технического состояния общего имущества проводится специализированной организацией по решению формы управления объектом condominium или по решению общего собрания собственников помещений в следующих случаях:

- когда общий физический износ конструкций жилого дома или сооружения составляет более 60%, что свидетельствует о значительном ухудшении состояния и требует срочного

вмешательства специалистов для определения дальнейшей эксплуатации или проведения капитального ремонта;

- наличия повреждений несущих и ограждающих конструкций предаварийного характера, которые могут привести к аварийным ситуациям (например, трещины в стенах, ослабление фундамента или крыши). Рекомендуется провести экспертную оценку для установления степени опасности и разработки комплекса мер по ремонту или укреплению конструкций.

Исчерпание нормативных сроков эксплуатации жилого дома принимается по приложению Г, указанном в СП РК 1.04-102-2012.

5.11. Процесс организации определения состояния общего имущества многоквартирного дома или жилого здания включает в себя несколько ключевых этапов, направленных на оценку фактического технического состояния здания и его конструктивных элементов. Эти этапы позволяют точно определить объем необходимых работ для дальнейшего обслуживания, капитального ремонта или реконструкции объекта.

1) Проводится оценка фактического технического состояния здания и его элементов путем комплексного обследования всех частей жилого дома, включая фундамент, стены, перекрытия, крыши и инженерные системы.

В процессе осмотра выявляются дефекты, повреждения, а также степень износа конструкций. Оценка должна учитывать не только внешний вид, но и скрытые дефекты, которые могут потребовать ремонта или замены.

2) По результатам осмотра проводят количественную оценку фактических показателей качества конструкций. Для каждого конструктивного элемента (стены, перекрытия, фундамент) проводятся замеры и расчёты, которые позволяют определить:

- фактические прочность конструкции и способность ее выдерживать нагрузки;
- сопротивление теплопередаче, т.е. способность ограждающих конструкций поддерживать комфортную температуру в помещениях;
- энергоэффективность здания и другие параметры (влагостойкость, звукоизоляцию, устойчивость к коррозии и т.д.).

Примечание - Все эти показатели определяются с учетом изменений, которые при эксплуатации жилого здания с учетом воздействия внешней среды и других факторов, что помогает более точно оценить текущие характеристики и возможные риски.

3) Установление состава и объема работ для капитального ремонта или реконструкции.

По результатам оценки фактического состояния и количественных характеристик конструкций разрабатывается план необходимых ремонтных и (или) восстановительных работ. В зависимости от степени повреждений и износа принимается решение о капитальном ремонте или реконструкции.

Если конструкция ещё пригодна для дальнейшего использования, но требует значительных восстановительных работ для восстановления её функциональности и безопасности, то назначается капитальный ремонт. В случаях, когда здание или его элементы полностью утратили свою эксплуатационную пригодность и требуют модернизации или замены конструктивных частей – принимают решение о реконструкции жилого дома.

5.12. Организация определения технического состояния общего имущества включает организацию проведения следующих этапов:

- подготовительного;
- общего и детального определения технического состояния общего имущества;
- составления технического заключения о техническом состоянии общего имущества.

5.13. На подготовительном этапе представители формы управления объекта кондоминиума осуществляют:

- изучение архивных материалов, норм, по которым велось проектирование;
- сбор исходных и иллюстративных материалов.

Исходными данными для выполнения работ по определению технического состояния общего имущества являются:

- техническое задание;
- инвентаризационные материалы по общему имуществу condomиниума;
- акты осмотров общего имущества здания, выполненного представителями формы управления объекта condomиниума.

5.8 Определение технического состояния общего имущества основывается на общем обследовании, включающим:

- определяют конструктивную схему здания, выявляют несущие конструкции по этажам и их расположение;
- определяют перечень общего имущества в жилом доме (жилом здании);
- анализируют планировочные решения в сочетании с конструктивной схемой
- осматривают и фотографируют конструкции крыши, дверные и оконные блоки, лестницы, несущие конструкции, фасад;
- намечают места выработок, вскрытий, зондирования конструкций в зависимости от целей обследования здания;
- устанавливают наличие вблизи здания засыпанных оврагов, термокарстовых провалов, зон оползней и других опасных геологических явлений;
- оценивают расположение здания в застройке, с точки зрения подпора в дымовых, газовых, вентиляционных каналах.

5.10 Организация определения технического состояния для проектирования его капитального ремонта, модернизации или реконструкции должно содержать:

- перечень документальных данных, на основе которых составлено заключение;
- историю сооружения;
- описание окружающей местности;
- описание общего имущества и состояния здания по внешнему осмотру;
- определение физического и морального износа здания;
- описание конструкций здания, их характеристик и состояния;
- чертежи конструкций здания с деталями и обмерами;
- расчет действующих нагрузок и поверочные расчеты несущих конструкций, основания и фундаментов;
- обмерные планы и разрезы здания, планы и разрезы шурфов, скважин, чертежи вскрытий;
- геологические и гидрогеологические условия участка, строительную и мерзлотную характеристику фундаментов основания (при необходимости), условия эксплуатации;
- анализ причин аварийного состояния здания (если таковые имеются);
- фотографии фасадов и поврежденных конструкций;
- выводы и рекомендации.

5.11 Техническое заключение о техническом состоянии общего имущества следует составлять в четырех экземплярах. Первый экземпляр направляют в организацию, согласовывающую проект, второй - заказчику; третий передают организации, проектирующей ремонт; четвертый оставляют в архиве отдела, составляющего техническое заключение. Рекомендуемую форму для составления технического заключения указана в СП РК 1.04-101-2012.

5.12 При обнаружении во время проведения работ повреждений конструкций, которые могут привести к резкому снижению их несущей способности, обрушению отдельных конструкций или серьезному нарушению нормальной работы оборудования, кренам, способным привести к потере устойчивости здания или сооружения, немедленно информируют о сложившейся ситуации, в том числе в письменном виде, собственника объекта, эксплуатирующую организацию, местные органы исполнительной власти и органы, уполномоченные на ведение государственного строительного надзора.

5.13 Заключение по итогам проведенного обследования технического состояния зданий

и сооружений или этапа их мониторинга подписывают непосредственно исполнители работ, руководители их подразделений и утверждают руководители организаций, проводивших обследование или этап мониторинга.

6. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА КОНДОМИНИУМА

6.5. *В состав общего имущества объекта кондоминиума относят* части объекта кондоминиума (фасады, подъезды, вестибюли, холлы, коридоры, лестничные марши и лестничные площадки, лифты, крыши, чердаки, технические этажи, подвалы, общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок, элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), кроме квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.

Данные по составу общего имущества объекта кондоминиума вносятся в специальную форму согласно приложению А, указанной в настоящей методике.

6.6. В состав общего имущества собственников помещений включаются:

а) помещения общего пользования;

б) крыши, чердачные помещения и технические этажи;

в) ограждающие несущие конструкции жилого дома (жилого здания) (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции жилого дома (жилого здания), обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, лестничные перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции), ***противопожарная преграда (противопожарные двери, ворота, люки, клапаны, окна, занавесы)***;

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в жилом доме (жилом здании) за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), в том числе:

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, систем противопожарной защиты (автоматические системы пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, противодымной вентиляции, пожаротушения, системы блокировки лифтов на их опускание (поднятие) на этаж основных эвакуационных выходов), грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов жилого дома (жилого здания), сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

е) один или несколько земельных участков, на которых расположен жилой дом (жилое здание) и границы которых определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилого дома (жилого здания), включая трансформаторные подстанции, источники резервного питания систем противопожарной защиты, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного жилого дома (жилого здания), коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен жилой дом (жилое здание).

6.7. К общедомовым инженерным системам относятся системы, находящиеся в многоквартирном жилом доме за пределами или внутри квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки и обслуживающие две (два) и более квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, а именно системы [2]:

- холодного и горячего водоснабжения - состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, общедомовых приборов учета холодной и горячей воды, до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также оборудования, расположенного на этих сетях;

- отопления - состоящие из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, общедомовых приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, до первого отключающего устройства в квартире, нежилом помещении;

- водоотведения - состоящие из стояков, канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, до первых стыковых соединений в квартире, нежилом помещении;

- электроснабжения - состоящие из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, общедомовых приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, грузовых и пассажирских лифтов (подъемников), сетей (кабелей) от внешней границы, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях, до индивидуальных приборов учета электрической энергии;

- газоснабжения - состоящие из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или точки присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный жилой дом, технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, приборов учета газа;

- мусороудаления, кондиционирования, терморегуляции и вакуумирования – а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, до первого отключающего устройства в квартире, нежилом помещении;

- слаботочные инженерные системы - состоящие из устройств сигнализации загазованности, задымления и затопления, систем автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования многоквартирного жилого дома (домофонные системы и оборудование, видеонаблюдение), систем по оказанию услуг телефонной связи, телевидения

и интернета, за исключением оборудования, расположенного в квартире, нежилом помещении, кладовке;

- телекоммуникационного оборудования - являющегося собственностью операторов сотовой связи;

- система противопожарной защиты – состоящая из систем пожарной сигнализации, передачи извещений о пожаре, оповещения и управления эвакуацией людей, противодымной вентиляции, установок автоматического пожаротушения, наружного и (или) внутреннего противопожарного водоснабжения.

6.8. Определение технического состояния общего имущества объекта кондоминиума включает выявление состава и состояния общего имущества с определением на этой основе мероприятий по ремонтным работам.

Состав и состояние общего имущества представлен в Приложении Б настоящей методики.

7 МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

7.1 Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома характеризуется работоспособностью его конструктивных элементов взаимосвязанных между собой. Оценка степени физического износа жилого дома определяется наличием дефектов, износа, повреждений, а также степенью сохранности и исправности оборудования и инженерных систем. Техническое состояние общего имущества оказывает прямое влияние на безопасность, комфорт и удобство жизни жителей дома. Поэтому регулярные инспекции, технические обслуживания и регламентные проверки помогают поддерживать общее имущество в хорошем состоянии и предотвращать возможные проблемы.

7.2 Техническое состояние общего имущества оценивается его физическим износом и характеризуется потерей несущей способности, снижения теплозвукоизоляционных свойств и воздухопроницаемости. Физический износ определяется в соответствии с СП РК 1.04-102-2012.

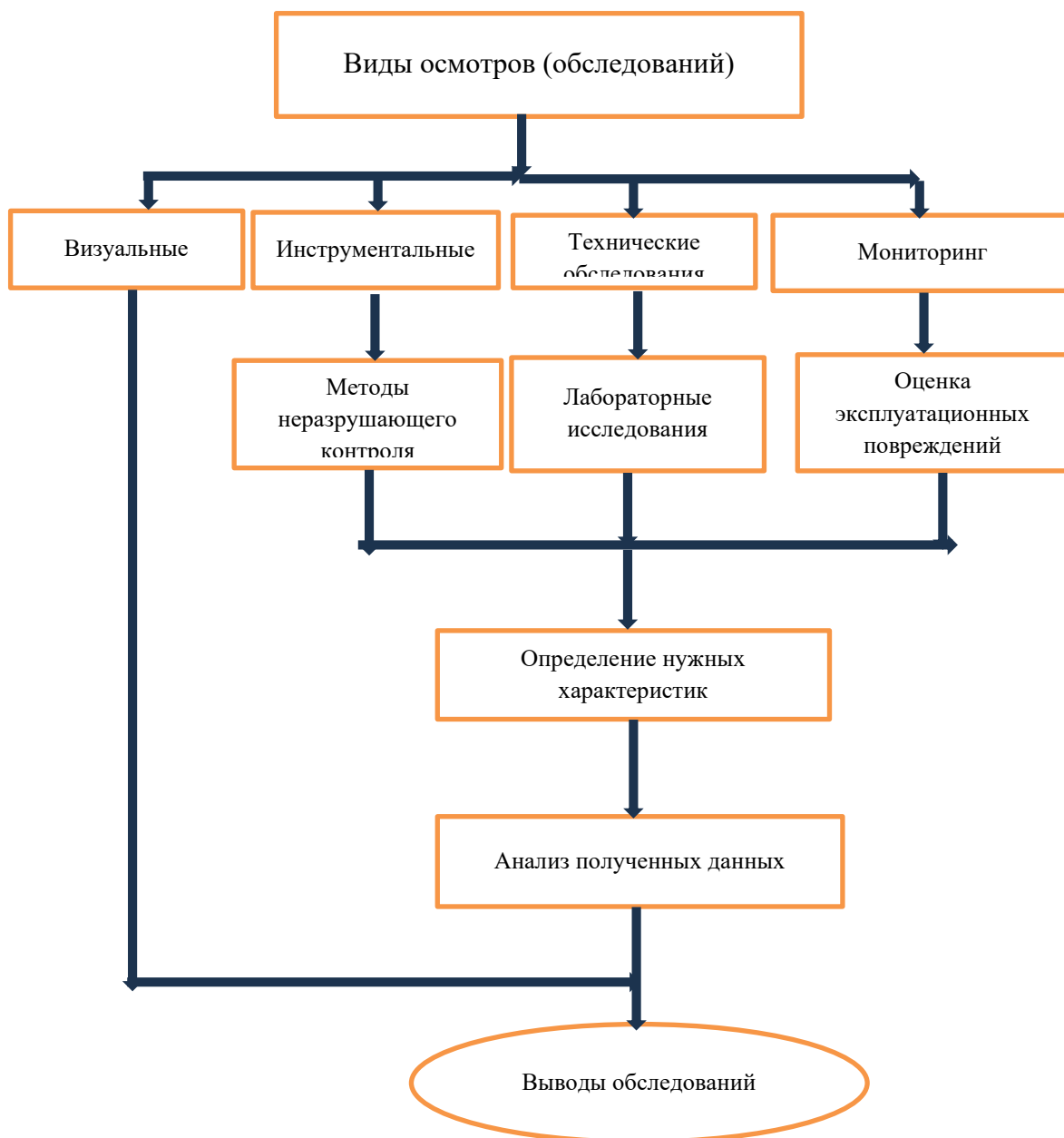
7.3 Для определения технического состояния общего имущества проводят осмотры и технические обследования.

Осмотры проводятся на основании технического задания, с фото- и видеофиксацией по утвержденным правилам, методикам и инструкциям по эксплуатации многоквартирного жилого дома с учетом Правил формирования, обработки, а также централизованного сбора и хранения информации в электронной форме, в том числе функционирования объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства (Приказ и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 31 марта 2020 года № 172).

7.4 Услуга проведения технических осмотров является комплексной и включает в себя следующие виды осмотров (Рис 2):

- визуальные осмотры;
- инструментальные осмотры;
- технические обследования;
- мониторинги технического состояния имущества.

Рис 2 – Виды осмотров (обследований)



7.5 Визуальные осмотры проводятся в процессе выполнения работ содержания имущества. Для визуального осмотра применяют комплекты измерительных устройств (штангенциркуль, уровень и т.д.), с целью выявления повреждений и характерных признаков дефектов.

7.6 По итогам осмотров могут вноситься изменения и корректировки по объему и периодичности выполнения работ содержания имущества.

7.7 Инструментальные осмотры проводятся, как правило, с использованием инструментов и приборов, в том числе специальных. При выявлении повреждений и характерных признаков дефектов с целью оценки технического состояния имущества, определения и корректировки состава работ содержания имущества [4].

7.8 К техническому обследованию привлекаются специализированные организации (лаборатории) с использованием инструментов, приборов и оборудования, в том числе лабораторного и специального. Обследования проводятся с целью получения фактических значений контролируемых параметров, в том числе при восстановлении и (или) актуализации технической документации и параметров имущества. По итогам технических

обследований, также может определяться и корректироваться состав работ содержания имущества.

7.9 Результаты осмотров и обследований являются составной частью технической документации, в которой отражается фактическое текущее техническое состояние объекта, выявленные дефекты, их причины, а также рекомендации по устранению дефектов и предотвращению их повторного возникновения. Техническое обследование общего имущества выявляет потенциальные угрозы и провести своевременные мероприятия по их устранению, что способствует сохранности и продлению срока службы здания [5].

7.10 Мониторинг технического состояния организуется и проводится в случаях, когда необходимо выявить временные изменения, происходящие с конструкциями, которые изменили свое напряженно-деформированное состояние, а также при попадании многоквартирного жилого дома в зону влияния строек и природно-техногенных воздействий и др. Порядок проведения мониторинга технического состояния приведен в ГОСТ 31937.

7.11 Определение технического состояния строительных конструкций общего имущества заключается в определении степени повреждения, категории технического состояния и возможности дальнейшей эксплуатации или проведения капитального ремонта. Оценка технического состояния проводят путем сопоставления предельно допустимых (расчетных или нормативных) и фактических значений, характеризующих прочность, устойчивость, деформативность и эксплуатационные характеристики строительных конструкций общего имущества.

7.12 За предельно допустимые значения критериев оценки технического состояния строительных конструкций общего имущества принимаются расчетные схемы нагрузки и воздействия, прочностные физико-механические и пожароопасные характеристики материалов и конструкции;

- из проектной документации; геометрические параметры общего строительного имущества из инвентаризационных материалов.

7.13 Определение технического состояния наружных стен имущества включает оценку и выявление осадки различных частей, качество материалов, ошибки при проектировании, появление трещин, промерзание многослойных панелей, разгерметизация стыков панелей

7.14 Определение технического состояния крыш общего имущества включает проверку состояния окрасочного или защитного слоя, гребней, фальцев, желобков, свесов и крепления их к костылям, состояния настенных желобов, лотков и воронок водосточных труб, наличие коррозии, пробоин и свищей.

7.15 Определение состояния конструкций лестниц общего имущества включает выявление следующих дефектов: коррозия металлических косоуров, прогибы железобетонных маршей, не плотности прилегания маршей к стенам, трещины в лестничных площадках и ступенях, выбоины в ступенях, ослабления крепления ограждений, поручней и предохранительных сеток, разрушения отделочного слоя и керамических плиток полов на лестничных площадках.

7.16 Определение технического состояния общего имущества объекта кондоминиума основываются на данных технической инвентаризации жилых домов (жилых зданий).

7.17 При проведении технической инвентаризации выполняют следующие работы:

- составляют список собственников квартир, нежилых помещений, зданий и уточняют нумерацию;
- изучают материалы технических обследований и осмотров, хозяйственных книг;
- определяют количество персонала, необходимого для инвентаризации в полном объеме и в установленные сроки;
- составляют сметы на производство работ;
- производят разбивку обследуемой территории на участки;
- подбор и подготовка производственного персонала (ознакомление с инструкциями и производство пробных работ);

- инвентаризация, измерение зданий и сооружений в натуре, описание конструктивных элементов и определение физического износа;
- составление абрисов и планов земельных участков и зданий, а также экспликаций к ним, производство оценки зданий;
- проверка и приемка выполненных исполнителем работ, включение материалов технической инвентаризации в архив.

7.18 Учетно-техническая документация может выполняться как на бумажных, так и на электронных носителях. В случае выявления несоответствия данных преимущество имеют данные на бумажных носителях.

7.19 Основой для текущей инвентаризации общего имущества служат объективные данные обследования зданий, сплошного обхода, оперативного учета и сообщений от собственников зданий, которые используются для предварительного получения сведений об объектах, по которым уже произошли или могут произойти изменения.

7.20 В обязательном порядке при инвентаризации указываются сведения:

- о собственниках квартир и нежилых помещений, арендаторов и арендодателей, о возникновении, переходе или прекращении прав на здание, об ограничениях (обременениях);
- об изменениях в зданиях и помещениях, о присоединениях к сетям: водопроводной, водоотводящей, электрической, газовой, теплоснабжения, горячего водоснабжения;
- о надстройках, перепланировках, произведенных капитальных и восстановительных ремонтах, о разрушениях от стихийных бедствий и других изменениях.

Результаты обследований вносятся в абрисы, поэтажные планы и технические паспорта.

7.21 Изменения в зданиях устанавливаются путем сравнения старых данных, отраженных в планах и технических паспортах, с действительным состоянием объектов путем обследования последних на месте инвентаризаторами.

7.22 На поэтажных планах изменения вносятся зачеркиванием старых контуров и нанесением новых, если этим не осложняется чтение планов. В противном случае, т.е. при наличии большого числа изменений, делаются выноски или планы вычерчиваются заново.

В отдельных случаях, когда свободного места для выносок на листе не имеется, могут применяться клапаны, т.е. кальки, приклеиваемые одним краем к плану (вне контуров жилого здания), на которые наносятся как новые, изменившиеся контуры, так и прежние, не изменившиеся [6].

7.23 Цифровые данные и надписи в планах и экспликациях исправляются путем зачеркивания и написания новых другим цветом.

7.24 При наличии большого числа исправлений, затрудняющих чтение учетно-технических документов, значительного их обветшания и загрознения, они заменяются новыми.

7.25 В инвентарных делах учет изменений ведется путем присоединения новых материалов к имеющимся.

Все материалы должны быть пронумерованы в порядке их расположения. В деле должна вестись опись этих материалов.

7.26 В процессе инвентаризации производится проверка следующих работ:

- точность наружных измерений и данных отсчетов по проемам (окон и дверей);
- правильность линейных размеров внутри помещений, правильность сквозных измерений, толщины стен и перегородок;
- полноту (достаточность) вспомогательных размеров (диагоналей) в помещениях со сложной конфигурацией;
- правильность нумерации помещений, частей помещений и др.;
- оформление абрисов (наличие подписи, даты производства работ и др.);
- обнаруженные при контроле ошибки отмечаются цветным карандашом;
- дела с большим количеством грубых ошибок бракуются.

7.27 При контроле графических работ исполняются следующие действия:

- сопоставление поэтажного плана с абрисом;
- сопоставление плана первого этажа (контрольного) с планами расположения капитальных стен (наружных и внутренних), оконных проемов, лестниц, отопительных приборов, вентиляционных коробов в последующих этажах и в подвальном;
- проверка масштаба поэтажного плана.

7.28 При контроле вычислительных работ проверяются правильность единиц измерения, правильность выполнения подсчетов площадей и подведение итогов, правильность разности площади каждой жилых и нежилых помещений на этаже.

7.29 Определение технического состояния общего имущества, оценки физического износа осуществляется на основе методов СП РК 1.04-101-2012.

8 ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА КОНДОМИНИУМОВ

8.1 Для обеспечения безопасных условий проживания граждан местные исполнительные органы районов, городов областного значения, городов республиканского значения и столицы организуют проведение технического обследования общего имущества объекта кондоминиума с целью выявления аварийного жилья, подлежащего сносу или капитальному ремонту.

Для учета функционирующих многоквартирных жилых домов местные исполнительные органы районов, городов областного значения, городов республиканского значения и столицы проводят инвентаризацию жилищного фонда с заполнением итоговых сведений в ИС централизованного сбора.

Местные исполнительные органы проводят инвентаризацию жилищного фонда и осуществляют учет функционирующих многоквартирных жилых домов с заполнением итоговых сведений в ИС централизованного сбора в соответствии с обязательными полями согласно приложению к правилам формирования, обработки, а также централизованного сбора и хранения информации в электронной форме, в том числе функционирования объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства, периодичность обновления и подтверждения итоговых сведений в ИС централизованного сбора составляет не реже 1 раза в год.

Инвентаризация проводится путем сбора информации от форм управления объектом кондоминиума в соответствии с Приказом и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 31 марта 2020 года № 172 «Об утверждении Правила формирования, обработки, а также централизованного сбора и хранения информации в электронной форме, в том числе функционирования объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства».

8.2 Формы управления объектом кондоминиума в соответствии с Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях», иницируют и проводят собрание собственников квартир и помещений жилого дома (жилого здания). При отсутствии формы управления объектом кондоминиума жилищная инспекция назначает временную управляющую компанию, в соответствии с Правилами №149 «Об утверждении Правил определения и назначения жилищной инспекцией временной управляющей компании для управления объектом кондоминиума многоквартирного жилого дома».

На собрании рассматриваются следующие вопросы:

а) Необходимость проведения технического обследования объекта кондоминиума с составлением дефектной ведомости:

- Собственники обсуждают, требуется ли проведение технического обследования общего имущества здания. В ходе обследования выявляются дефекты и повреждения, которые могут потребовать проведения капитального ремонта. Результатом обследования является составление дефектной ведомости, которая фиксирует все обнаруженные неисправности.

б) Необходимость проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума:

- Вопрос о необходимости капитального ремонта общего имущества обсуждается на основе результатов технического обследования. Если дефекты и повреждения серьезные, могут быть приняты решения о проведении капитального ремонта для восстановления или улучшения состояния здания и его компонентов.

в) Разъяснение механизма Правил предоставления жилищной помощи и права каждого собственника на получение жилищной помощи на проведение капитального ремонта:

- Собственникам разъясняются Правила предоставления жилищной помощи, включая возможность получения финансовой поддержки на проведение капитального ремонта. Обсуждаются права собственников квартир на получение такой помощи, если они соответствуют установленным требованиям.

8.3 При принятии решения о капитальном ремонте:

На собрании определяется техническое состояние объекта кондоминиума, что включает проведение технического обследования с составлением дефектной ведомости.

Форма управления объектом кондоминиума (управляющая компания или иной орган управления) проводит все необходимые мероприятия для проведения обследования, включая организацию осмотров, составление документации и дальнейшее принятие решений по ремонту на основании выявленных дефектов.

8.4 Обследование и мониторинг технического состояния зданий и сооружений проводят специализированные организации. По результатам проведения обследования составляют отчет, включающий в себя заключение согласно ГОСТ 31937.

8.5 На основании проведенного обследования формы управления объектом кондоминиума организуют проведение собрания и подготавливают необходимые предложения для проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции, реставрации).

8.6 По решению общего собрания, с целью получения услуги по техническому обследованию общего имущества и определения его технического состояния уполномоченное лицо от формы управления объектом кондоминиума обращается в жилищную инспекцию.

8.7. Уполномоченное лицо от формы управления объектом кондоминиума обращается в специализированные организации за проведением энергоаудита с целью выявления потерь тепла в жилом доме (жилом здании), на основании которого можно будет провести энергосберегающие мероприятия, которые позволят более экономно пользоваться тепловой энергией в доме. По результатам энергоаудита или экспресс-энергоаудита составляется заключение по энергосбережению и повышению энергоэффективности, в соответствии с Законом Республики Казахстан «Об энергосбережении и повышении энергоэффективности».

8.8 Формы управления объектом кондоминиума, утверждают на собрании дефектную ведомость, разработанную на основании проведенного технического обследования.

8.9 Жилищные инспекции в пределах компетенции осуществляют:

- организацию государственного технического обследования многоквартирного жилого дома;

- определение перечня, периодов и очередности проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

- согласование сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

- участие в комиссиях по приемке выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества объекта кондоминиума;

- вынесение обязательных для исполнения предписаний (представлений) по устранению нарушений жилищного законодательства и Правил по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

- составление протоколов об административных правонарушениях;

- проведение проверки наличия отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума при обращении собственников квартир, нежилых помещений;

- определение и назначение временной управляющей компании на срок до одного года в соответствии с Правилами определения и назначения жилищной инспекцией временной управляющей компании по управлению объектом кондоминиума;

- обеспечение проведения инвентаризации жилищного фонда самостоятельно либо с привлечением организаций;

- осуществление учета функционирующих многоквартирных жилых домов с заполнением итоговых сведений в соответствии с Правилами формирования, обработки, а также централизованного сбора и хранения информации в электронной форме, в том числе функционирования объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.

8.10 На основе определения технического состояния общего имущества кондоминиума обосновывается целесообразность проведения его капитального ремонта.

8.11 Организация капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума осуществляется поэтапно с обязательным проведением технического обследования общего имущества, принятием собственниками квартир и помещений на собрании решений о необходимости ремонта, утверждением дефектной ведомости и проектно-сметной документации, выбором подрядной/субподрядной организации для выполнения проектных и ремонтных работ, а также других мероприятий и процедур, в соответствии с Законом «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», и Приказом и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 апреля 2020 года № 246 «Об утверждении Порядка проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума».

Для собственников квартир и помещений из числа социально уязвимых категорий граждан, не имеющих возможности самостоятельно финансировать свою долю расходов на капитальный ремонт, предусматривается возможность получения жилищной помощи в соответствии с Приказом Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 8 декабря 2023 года № 117 «Об утверждении Правил предоставления жилищной помощи».

Информация о порядке и основаниях получения жилищной помощи доводится до сведения собственников квартир и помещений на общем собрании.

ПРИЛОЖЕНИЕ А
(информационное)

Примерная форма состава общего имущества собственников помещений

Местонахождение объекта кондоминиума: _____

№	Наименование	единица измерения	Количественные характеристики	Качественные характеристики
	Год постройки,	год		
	Дата ввода в эксплуатацию			
	Регистрация кондоминиума			
	Общая площадь	метр ²		
	Жилая площадь	метр ²		
	Площадь нежилых помещений	метр ²		
	подвал	метр ²		
	чердак	метр ²		
	технический этаж	метр ²		
	Общая площадь земельного участка	метр ²		
	Количество этажей	единица		
	Количество подъездов	единица		
	Количество секций	единица		
	Мансарды	метр ²		
	Паркинг	метр ²		
	Дата проведения энергоаудита			
	класс энергоэффективности			
	Дата последнего капитального ремонта			
	Балансовая принадлежность			
	Заключение организации, проводившее техническое обследование объекта кондоминиума			
1.	Наружные стены (общая площадь):	метр ²		
	кирпич	метр ²		
	блоки			
	панели			
	другое			
2.	Фасад:	метр ²		
	облицовочный материал:			
	кирпич			
	кирпич силикатный			

	керамогранит			
	ракушечник			
	другое			
3.	Фундамент (общая площадь):	метр ²		
	материал:			
	свайный			
	ленточный			
	монолит			
	фундаментные строительные блоки			
	другое			
4.	Стены подвала (общая площадь):	метр ²		
	материал:			
	фундаментные строительные блоки			
	монолит			
	другое			
5.	Перекрытия:	метр ²		
	материал:			
	монолит			
	железобетон			
	дерево			
	другое			
6.	Лестницы:			
	Перила:			
	Ступени:			
7.	Крыша (чердак)	метр ²		
	Тип:			
	скатная			
	плоская			
	другое			
	Материал:			
	дерево			
	другое			
8.	Кровля			
	Материал:			
	металл			
	черепица			
	шифер			
	рубероид			
	другое...			
9.	Мусоропровод	единица		
10.	Подъезды	единица		
	ступени			
	перила			
	козырьки			
	входные двери			
	наличие энергосберегающих ламп:	единица		

11.	Подъездные окна	единица		
	материал:			
	дерево			
	пластик			
12.	Лифты	единица		
	тип оплаты:			
13.	Теплоснабжение	погонный метр		
	автономное			
	центральное			
	печное			
	Количество тепловых вводов			
	Наличие автоматизированного теплового пункта (АТП):			
	наличие ОПУТЭ (счетчик учета тепла)			
14.	Водопровод	погонный метр		
	материал:			
	металл			
	пластик			
	диаметр водопровода			
	наличие общедомового прибора учета			
	марка общедомового прибора учета			
15.	Водоотведение	погонный метр		
	диаметр трубопровода			
	материал:			
	металл			
	пластик			
16.	Газоснабжение	погонный метр		
	наличие общедомового прибора учета:			
	да			
	нет			
17.	Электроснабжение	погонный метр		
	наличие общедомового прибора учета			
	количество приборов учета			
	марка общедомового прибора учета			
	Токопроводящие жилы кабелей и проводов:			
	медь			
	алюминий			

	шкаф силовой	распределительный	единица		
18	Противопожарные преграды		единица		
	двери				
	ворота				
	люки				
	клапаны				
	окна				
	занавесы				
19	Системы противопожарной защиты		единица		
	система пожарной сигнализации				
	противодымная вентиляция				
	установка автоматического пожаротушения				
	противопожарное водоснабжение				
20.	Другое имущество				

Председатель объединение собственников имущества, доверенное лицо простого товарищества (управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания): _____

(Фамилия, имя, отчество (при его наличии))

Совет дома: _____

(Фамилия, имя, отчество (при его наличии))

Совет дома: _____

(Фамилия, имя, отчество (при его наличии))

Совет дома: _____

(Фамилия, имя, отчество подпись (при его наличии))

ПРИЛОЖЕНИЕ Б
(информационное)

Состав и состояние общего имущества объекта condominiuma

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество - шт. Площадь пола - кв. м Материал пола -	Количество помещений, требующихтекущего ремонта - шт. в том числе: пола - _ шт. (площадь пола, требующая ремонта - кв.)
Межквартирные лестничные площадки	Количество - шт. Площадь пола - кв. м Материал пола	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта - _____шт. в том числе пола - шт. (площадь пола, требующая ремонта - кв.)
Лестницы	Количество лестничных маршей - шт. Материал лестничных маршей - Материал ограждения - Материал балясин - Площадь - кв.	Количество лестниц, требующих ремонта - шт. В том числе: лестничных маршей - шт. ограждений - шт. балясин - шт.
Лестницы Лифтовыеи иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - шт. - иные шахты - шт. (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта - шт. Количество иных шахт, требующих ремонта - шт.
Коридоры	Количество - шт. Площадь пола - кв. м Материал пола -	Количество коридоров, требующих ремонта - шт. в том числе пола - шт. (площадь пола, требующая ремонта - кв.)
Технические этажи	Количество - шт. Площадь пола - кв. м Материал пола -	Санитарное состояние - (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество - шт. Площадь пола - кв. м	Санитарное состояние - (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются,

		дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество - шт. Площадь пола - кв. м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. 2. 3. 4.	Санитарное состояние - (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности - (указать, соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются, дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. 2. 3. 4.
	Перечень установленного инженерного оборудования: 1. 2. 3. 4.	Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. 2. 3. 4.
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции жилого дома		
Фундаменты	Вид фундамента - Количество продухов - _ шт.	Состояние (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты). Количество продухов, требующих ремонта -шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов - шт. Площадь стен в подъездах кв.м Материал отделки: стен Площадь потолков кв. м Материал отделки потолков	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте - шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте - _ кв. м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - кв. м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен кв. м Материал стены и перегородок Материал отделки стен Площадь потолков кв. м Материал отделки потолков	Площадь стен, нуждающихся в ремонте -кв. м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - кв. м

Наружные стены и перегородки	Материал Площадь - тыс. кв. м Длина межпанельных швов - м	Состояние (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): Площадь стен, требующих утепления - кв. м Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте - м
Перекрытия	Количество этажей - Материал - Площадь - тыс. кв. м	Площадь перекрытия, требующая ремонта - кв. м (указать вид работ). Площадь перекрытий, требующих утепления - кв. м
Крыши	Количество - шт. Вид кровли (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли Площадь кровли - кв. м Протяженность свесов - _____ м Площадь свесов - кв. м Протяженность ограждений - м	Характеристика состояния - (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, указать): площадь крыши, требующей капитального ремонта - кв. м площадь крыши, требующей текущего ремонта - кв. м
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - шт. из них: деревянных - шт. металлических - шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта - шт. из них деревянные - шт. металлических шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - шт. из них деревянные - шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта - шт. из них деревянные - шт.
Противопожарная преграда		
Противопожарные двери	Количество противопожарных дверей – шт.	Количество, требующих: замены - шт. капитального ремонта - шт. текущего ремонта - шт.
Ворота	Количество ворот – шт.	Количество ворот, требующих: замены - шт. капитального ремонта - шт. текущего ремонта - шт.
Люки	Количество люков, расположенных в помещениях общего пользования – шт.	Количество люков, требующих: замены - шт. капитального ремонта - шт. текущего ремонта - шт.

Клапаны	Количество клапанов – шт.	Количество клапанов, требующих: замены - шт. капитального ремонта - шт. текущего ремонта - шт.
Окна	Количество окон – шт.	Количество окон, требующих: замены - шт. капитального ремонта - шт. текущего ремонта - шт.
Занавесы	Количество занавесов – шт.	Количество занавесов, требующих: замены - шт. капитального ремонта - шт. текущего ремонта - шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - шт. В том числе: грузовых - шт. Марки лифтов - Грузоподъемность т. Площадь кабин - кв. м	Количество лифтов, требующих: замены - шт. капитального ремонта - шт. текущего ремонта - шт.
Мусоропровод	Количество - шт. Длина ствола – м. Количество загрузочных устройств - шт.	Состояние ствола (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - _____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - шт. Материал вентиляционных каналов - Протяженность вентиляционных каналов - м Количество вентиляционных коробов - шт.	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - шт.
Дымовые трубы / вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - шт. Материал - ; Количество дымовых труб - шт. Материал -	Состояние вентиляционных труб (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты»). Состояние дымовых труб (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты»)

Водосточные желоба / водосточные трубы	<p>Количество желобов - _____шт.</p> <p>Количество водосточных труб -шт.</p> <p>Тип водосточных желобов и водосточных труб - (наружныеили внутренние)</p> <p>Протяженность водосточныхтруб - _____м</p> <p>Протяженность водосточных желобов - м</p>	<p>Количество водосточных желобов, требующих: замены - шт. ремонта - шт.</p> <p>Количество водосточных труб, требующих: замены - шт. ремонта - шт.</p>
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - шт.	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты;
Светильники	Количество - шт.	<p>Количество светильников, требующих замены - шт.</p> <p>Количество светильников, требующих ремонта - шт.</p>
Системы дымоудаления	Количество – шт.	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты»)
Магистраль с распределительным щитком	Количество - шт. Длина магистрали - м	Длина магистрали, требующей замены - _____м
		Количество распределительных щитков, требующих ремонта - шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина - м	Длина сетей, требующих замены - _____м
Котлы отопительные	Количество - шт.	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети теплоснабжения	<p>Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исчислении:</p> <p>1. мм м2 мм м</p>	<p>Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:</p> <p>1. _____мм м</p> <p>2. _____мм м</p> <p>Протяженность труб, требующих ремонта - м (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)</p>

Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - шт. вентилей - шт.кранов - шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - шт. вентилей - шт. кранов - шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - шт.	Состояние удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество - шт.	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное -указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество - 3. шт. 4. шт.	Требуется замены (материал и количество): 3. шт. 4. шт.
Системы очистки воды	Количество - шт.Марка	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество - шт.Марка насоса: 1. 2.	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. мм, м 2. мм, м 3. мм, м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 3. мм, м 4. мм, м 3. мм, м Протяженность труб, требующих окраски - _____м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 4. мм, м 5. мм, м 6. мм, м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 4. мм, м 5. мм, м 6. мм, м Протяженность труб, требующих окраски - _____м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - шт.; вентилей - шт. кранов - шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - шт.; вентилей - шт. кранов - шт.

Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. 2. 3.	Указать дату следующей поверки для каждого из приборов учета: 1. 2. 3.
Системы противопожарной защиты		
Автоматические системы пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, противодымной вентиляции, пожаротушения	Перечень установленных приборов, датчиков (указать все): 1. 2. 3.	Состояние для каждого вида (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Система блокировки лифтов на их опускание (поднятие) на этаж основных эвакуационных выходов	Перечень установленных приборов, датчиков (указать все): 1. 2. 3.	Состояние для каждого вида (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 4. мм, м 5. мм, м 6. мм, м	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 4. мм, м 5. мм, м 6. мм, м
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 4. мм, м 5. мм, м 6. мм, м	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек — шт. Вентилей - шт. Кранов - шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - шт.; вентилей - шт. кранов - шт.
Калориферы	Количество - шт.	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде жилого дома	Количество - шт.	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества жилого дома		
Общая площадь	земельного участка - га: в том числе площадь застройки - га. асфальт - га; грунт - га; газон - га.	Указать состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	деревья - шт. кустарники - шт.	Указать состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы (есть/нет), если есть перечислить; Ограждения мСкамейки - шт. Столы - шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки - ШТ. Приемные колодцы - шт. Ливневая канализация: Тип - Материал - Протяженность - м	Указать состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты»)
Иные строения	1. 2. 3	Указать состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Управляющая организация		Собственник

ПРИЛОЖЕНИЕ В
(обязательное)

Форма заключения по обследованию технического состояния здания

Заключение по обследованию технического состояния объекта	
1 Адрес объекта	
2 Время проведения обследования	
3 Организация, проводившая обследование	
4 Статус объекта (памятник архитектуры, исторический памятник и т. д.)	
5 Тип проекта объекта	
6 Проектная организация, проектировавшая объект	
7 Строительная организация, возводившая объект	
8 Год возведения объекта	
9 Год и характер выполнения последнего капитального ремонта или реконструкции	
10 Собственник объекта	
11 Форма собственности объекта	
12 Конструктивный тип объекта	
13 Число этажей	
14 Период основного тона собственных колебаний (вдоль продольной и поперечной осей)	
15 Крен объекта (вдоль продольной и поперечной осей)	
16 Установленная категория технического состояния объекта	

- Приложение - Материалы, обосновывающие выбор категории технического состояния объекта:
- a. фотографии объекта;
 - b. описание окружающей местности;
 - c. описание общего состояния объекта по визуальному обследованию с указанием его морального износа;
 - d. описание конструкций объекта, их характеристик и состояния;
 - e. чертежи конструкций объекта с деталями и обмерами;
 - f. ведомость дефектов;
 - g. схемы объекта с указанием мест проводившихся измерений и вскрытий конструкций;
 - h. результаты измерений и оценка показателей, используемых в поверочных расчетах;
 - i. определение действующих нагрузок и поверочные расчеты несущей способности конструкций и основания фундаментов;
 - j. планы обмеров и разрезы объекта, планы и разрезы шурфов, скважин, чертежи вскрытий;
 - k. геологические и гидрогеологические условия участка, строительные и мерзлотные характеристики грунтов основания (при необходимости);
 - l. фотографии повреждений фасадов и конструкций;
 - m. анализ причин дефектов и повреждений;
 - n. задание на проектирование мероприятий по восстановлению или усилению конструкций (при ограниченно работоспособном или аварийном состоянии объекта).

ПРИЛОЖЕНИЕ Г
(обязательное)

**Форма заключения по комплексному обследованию
технического состояния здания**

Заключение по комплексному обследованию технического состояния объекта	
1 Адрес объекта	
2 Время проведения обследования	
3 Организация, проводившая обследование	
4 Тип проекта объекта	
5 Проектная организация, проектировавшая объект	
6 Строительная организация, возводившая объект	
7 Год возведения объекта	
8 Собственник объекта	
9 Конструктивный тип объекта	
10 Число этажей	
11 Крен объекта (вдоль продольной и поперечной осей)	
12 Установленная категория технического состояния объекта	
13 Оценка технического состояния, физического и морального износа: - лифтового оборудования - электрических сетей и средств связи - водостоков инженерных систем: - горячего водоснабжения - отопления - холодного водоснабжения - канализации - вентиляции - мусороудаления - газоснабжения - системы противопожарной защиты	
14 Оценка состояния звукоизоляции конструкций	
15 Оценка теплотехнического состояния ограждающих конструкций	

Приложение 1 Материалы, определяющие выбор категории технического состояния объекта:

- фотографии объекта;
- описание окружающей местности;
- описание общего состояния объекта по визуальному обследованию с указанием его физического и морального износа;
- описание конструкций объекта, их характеристик и состояния;
- чертежи конструкций объекта с деталями и обмерами;
- дефектная ведомость;
- схемы объекта с указанием мест проводившихся измерений и вскрытий конструкций;
- результаты измерений и оценка показателей, используемых в поверочных расчетах;
- расчеты действующих нагрузок и поверочные расчеты несущей способности конструкций и основания фундаментов;

- обмерные планы и разрезы объекта, планы и разрезы шурфов, скважин, чертежи вскрытий;

- геологические и гидрогеологические условия участка, строительные и мерзлотные характеристики грунтов основания (при необходимости);

- фотографии повреждений фасадов и конструкций;

- анализ причин дефектов и повреждений;

- задание на проектирование мероприятий по восстановлению или усилению конструкций (при необходимости).

Приложение 2 - Материалы, определяющие оценку технического состояния, физического и морального износа систем инженерно-технического обеспечения, состояния звукоизоляции конструкций, теплотехнического состояния ограждающих конструкций:

- схемы, фотографии и дефектные ведомости для инженерных систем, электрических сетей и средств связи;

- схемы мест ввода и вводимые мощности холодной и горячей воды, отопления, газа, электроэнергии;

- схема места вывода и мощность канализационной системы;

- расчеты количественных оценок физического и морального износа инженерных систем;

- ведомость отклонений от проекта и нормативных требований для инженерных систем, электрических сетей и средств связи;

- результаты проведения акустических и теплотехнических измерений и расчеты основных показателей.

ПРИЛОЖЕНИЕ Д
(обязательное)

**Форма паспорта здания (сооружения), заполняемого или уточняемого при
обследовании его технического состояния**

Паспорт здания (сооружения)	
1 Адрес объекта	
2 Дата составления паспорта	
3 Организация, составившая паспорт	
4 Назначение объекта	
5 Тип проекта объекта (типовой, с указанием серии, индивидуальный)	
6 Число этажей объекта	
7 Наименование собственника объекта	
8 Адрес собственника объекта	
9 Уровень ответственности объекта	
10 Год ввода объекта в эксплуатацию	
11 Конструктивный тип объекта (каркас, смешанный каркас, с несущими стенами и др.)	
12 Форма объекта в плане	
13 Схема объекта	
14 Год разработки проекта объекта	
15 Наличие подвала, подземных этажей	
16 Конфигурация объекта по высоте	
17 Ранее осуществлявшиеся реконструкции и усиления	
18 Высота объекта	
19 Длина объекта	
20 Ширина объекта	
21 Строительный объем объекта	
22 Несущие конструкции	
23 Фундаменты, фундаментные балки, стены подвалов	
24 Колонны	
25 Ригели	
26 Конструкция перекрытий	
27 Конструкция кровли	
28 Несущие конструкции покрытия	
29 Стены (кроме стен подвалов)	
30 Перегородки	
31 Полы	
32 Лестницы (марши)	
33 Лестницы (площадки)	
34 Инженерное оборудование	
34.1 Отопление	
34.2 Вентиляция	
34.3 Кондиционирование воздуха	
34.4 Водоснабжение	
34.5 Канализация	
34.6 Технологические трубопроводы	
34.7 Электроснабжение	

34.8 Система противопожарной защиты (автоматические системы пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, противодымной вентиляции, пожаротушения, системы блокировки лифтов на их опускание (поднятие) на этаж основных эвакуационных выходов)	
35 Категория технического состояния объекта, отдельных типов конструкций	
36 Тип воздействия, наиболее опасного для объекта (сейсмическое воздействие, снеговая нагрузка, взрыв и т.п.)	
37 Период основного тона собственных колебаний (при необходимости)*	
38 Период собственных колебаний вдоль вертикальной оси (при необходимости)*	
39 Логарифмический декремент основного тона собственных колебаний (при необходимости)*	
40 Логарифмический декремент собственных колебаний вдоль вертикальной оси для объектов класса КС-3 (при необходимости)*	
41 Крен здания вдоль продольной оси	
42 Крен здания вдоль поперечной оси	
43 Фотографии объекта	
* Заполняется для уникальных зданий (сооружений) и для других объектов в случае, если это установлено техническим заданием.	

БИБЛИОГРАФИЯ

- [1] СТ РК 2966-2023 Жилищно-коммунальное хозяйство. Термины и определения.
- [2] СТ РК 2967-2023 Жилищно-коммунальное хозяйство. Коммунальные услуги. Общие требования.
- [3] СТ РК 2970-2023 Жилищно-коммунальное хозяйство. Управление объектом кондоминиума. Общие требования.
- [4] Смирнов А. Н. Техническая экспертиза зданий и сооружений: Методические указания. – Оренбург: ОГУ, 2021. – 69 с.
- [5] ГОСТ 31937-2024 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния.
- [6] Гроздов А. А. Техническое обследование строительных конструкций: Учебное пособие. – Караганда: Карагандинский государственный технический университет, 2019. – 120 с.

УДК 697.1(075.8)

МКС 91.140.10

Ключевые слова: техническая инвентаризация, осмотры, обследование, кондоминиум, техническое состояние, капитальный ремонт, общее имущество, формы управления объекта кондоминиума, физический износ.

Ресми басылым

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ӨНЕРКӘСІПІ ЖӘНЕ ҚҰРЫЛЫС МИНИСТРЛІГІ
ҚҰРЫЛЫС ЖӘНЕ ТҰРҒЫН ҮЙ-КОММУНАЛДЫҚ ШАРУАШЫЛЫҚ ІСТЕРІ
КОМИТЕТІ

**ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ӘДІСТЕМЕЛІК ҚҰЖАТ**

ТҰРҒЫН ҮЙ ҚОРЫН ТҮГЕНДЕУ ӘДІСТЕМЕСІ

Басылымға жауаптылар: «Сапа Строй Аспект» ЖШС

010000, Астана қаласы, Әл-Фараби даңғылы, 40/2 үй, 32 п.
Тел: № +7 (775) 373-44-83

Издание официальное

КОМИТЕТ ПО ДЕЛАМ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА МИНИСТЕРСТВА ПРОМЫШЛЕННОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВА
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

**МЕТОДИЧЕСКИЙ ДОКУМЕНТ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**

МЕТОДИКА ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Ответственные за выпуск: ТОО «Сапа Строй Аспект»

010000, г. Астана, проспект Әл-Фараби, дом 40/2; квартира 32
Тел: № +7 (775) 373-44-83