



ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ҰЛТТЫҚ СТАНДАРТЫ

ТҰРҒЫН ҮЙ-КОММУНАЛДЫҚ ШАРУАШЫЛЫҚ ЖӘНЕ КӨП ПӘТЕРЛІ ҮЙЛЕРДІ БАСҚАРУ ҚЫЗМЕТТЕРІ

Көп пәтерлі үйлерге техникалық тексеру жүргізу қызметі және оның негізінде жұмыстар жоспарын, жұмыстар тізімін анықтау

Жалпы талаптар

УСЛУГИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА И УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определение на их основе плана работ, перечня работ

Общие требования

KP CT 2979-2017

Ресми басылым

Қазақстан Республикасы Инвестициялар және даму министрлігінің Техникалық реттеу және метрология комитеті (Мемстандарт)

Астана







ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ҰЛТТЫҚ СТАНДАРТЫ

ТҰРҒЫН ҮЙ-КОММУНАЛДЫҚ ШАРУАШЫЛЫҚ ЖӘНЕ КӨП ПӘТЕРЛІ ҮЙЛЕРДІ БАСҚАРУ ҚЫЗМЕТТЕРІ

Көп пәтерлі үйлерге техникалық тексеру жүргізу қызметі және оның негізінде жұмыстар жоспарын, жұмыстар тізімін анықтау

Жалпы талаптар

KP CT 2979-2017

Ресми басылым

Қазақстан Республикасы Инвестициялар және даму министрлігінің Техникалық реттеу және метрология комитеті (Мемстандарт)

Астана



KP CT 2979-2017

Алғы сөз

- **1.** Қазақстан Республикасы Инвестициялар және даму министрлігі Техникалық реттеу және метрология комитетінің «Қазақстан стандарттау және сертификаттау институты» шаруашылық жүргізу құқығындағы республикалық мемлекеттік кәсіпорны **ӘЗІРЛЕП ЕНГІЗДІ**
- 2 Қазақстан Республикасы Инвестициялар және даму министрлігінің Техникалық реттеу және метрология комитеті Төрағасының 2017 жылғы 7 тамыздағы № 239-од бұйрығымен **БЕКІТІЛІП**, **ҚОЛДАНЫСҚА ЕНГІЗІЛДІ**
- **3** Осы стандарт Ресей Федерациясының ГОСТ Р 56194-2014 «Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық және көп пәтерлі үйлерді басқару қызметтері. Көп пәтерлі үйлерге техникалық тексеру жүргізу және олардың негізінде жұмыстар жоспарын, жұмыстар тізімін анықтау. Жалпы талаптар» ұлттық стандарты талаптарын ескере отырып әзірленген.
- **4** Осы стандартта Қазақстан Республикасының 2004 жылдың 9 қарашадағы №603-ІІ «Техникалық реттеу туралы», 1997 жылдың 16 сәуірдегі №94 «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңдарының нормалары жүзеге асырылған.

5 БІРІНШІ ТЕКСЕРУ МЕРЗІМІ ТЕКСЕРУ КЕЗЕҢДІЛІГІ

2024 жылы 5 жыл

6 АЛҒАШ РЕТ ЕНГІЗІЛДІ

Осы стандартқа енгізілетін өзгерістер туралы ақпарат жыл сайын шығарылатын «Стандарттау жөніндегі нормативтік құжаттар» ақпараттық сілтемесінде, ал өзгерістер мен түзетулер мәтіні ай сайын басып шығарылатын «Ұлттық стандарттар» ақпараттық сілтемесінде жарияланады. Осы стандарт қайта қаралған (ауыстырылған) немесе күші жойылған жағдайда, тиісті хабарлама ай сайын басып шығарылатын «Ұлттық стандарттар» ақпараттық сілтемесінде жарияланады

Осы стандарт Қазақстан Республикасы Инвестициялар және даму министрлігі Техникалық реттеу және метрология комитетінің рұқсатынсыз ресми басылым ретінде Қазақстан Республикасы аумағында толықтай немесе бөлшектеліп басылып шығарыла, көбейтіле және таратыла алмайды.



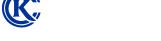
Кіріспе

Осы стандарт көп пәтерлі үйлерді техникалық тексеру қызметтерін көрсету және олардың негізінде жұмыстар жоспары мен жұмыстар тізімін анықтау бойынша жалпы талаптарды анықтайды, сонымен қатар осы стандарт стандарт ретінде қолданыла алады немесе тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы басқа стандарттар мен басқа нормативтік немесе техникалық құжаттарды әзірлеу үшін негіз бола алады.

Осы стандарт талаптарын «Тұрғын үй – коммуналдық шаруашылық және көп пәтерді үйлерді басқару қызметтері» стандарттары сериясына кіретін ұлттық стандарттарды қолдану кезінде ескерген жөн.

Осы стандартты қолдану олардың нормативтік техникалық жағдайын, қауіпсіз пайдалану және өмір сүрудің қолайлы жағдайларын қамтамасыз ететін, көп пәтерлі үйлерді басқару және күтім жасаудың тұтас және тиімді жүйесін қалыптастыруға, сонымен қатар, техникалық регламенттер талаптарын, санитарлық-эпидемиологиялық талаптарды, Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңын және басқа нормативтік құқықтық актілер талаптарын орындауға мүмкіндік береді.

Көп пәтерлі үйді пайдаланудың өтуі және «Тұрғын үй – коммуналдық шаруашылық және көп пәтерлі үйлерлі басқару қызметтері» сериясының ұлттық стандарттарын ерікті қолдану негізінде оны басқару және күтім жасаумен байланысты жұмыстарды (қызметтерді) орындау кезінде, орындаушы мен мердігерлердің осындай ұлттық стандарттарды қолдану бойынша кәсіби дайындығы мен жұмыс тәжірибесін ескере отырып, өту кезеңін анықтаған мақсатқа сай болады.



КР СТ 2979-2017



ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ҰЛТТЫҚ СТАНДАРТЫ

ТҰРҒЫН-ҮЙ КОММУНАЛДЫҚ ШАРУАШЫЛЫҚ ЖӘНЕ КӨП ПӘТЕРЛІ ҮЙЛЕРДІ БАСҚАРУ ҚЫЗМЕТТЕРІ

Көп пәтерлі үйлерге техникалық тексеру жүргізу қызметі және оның негізінде жұмыстар жоспарын, жұмыстар тізімін анықтау

Жалпы талаптар

Енгізілген күні 2019-01-01

1 Қолданылу саласы

Осы стандарт көп пәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкін немесе оның бөліктерін (бұдан әрі – мүлік) техникалық байқау қызметтерін ұсыну кезінде орындалатын қызметтерге таратылады.

Осы стандарт көп пәтерлі тұрғын үйді басқару және (немесе) көп пәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкіне күтім жасау қызметтерін ұсынатын тұлғалардың, сонымен қатар, белгілі жұмыстар орындау үшін тартылатын мердігерлік ұйымдар мен меншік иелерінің қолдануы үшін арналған.

2 Нормативтік сілтемелер

Осы стандартты қолдану үшін мынадай сілтемелік нормативтік құжаттар қажет:

ГОСТ 12.1.004–91 Еңбек қауіпсіздігі стандарттарының жүйесі. Өрт қауіпсіздігі. Жалпы талаптар

ГОСТ 12.2.007.0–75 Еңбек қауіпсіздігі стандарттарының жүйесі. Электр техникалық бұйымдар. Жалпы қауіпсіздік талаптары

ГОСТ 25380-82 Ғимараттар мен имараттар. Қоршаушы конструкциялар арқылы өтетін жылу ағындарының тығыздығын өлшеу әдісі.

ГОСТ 26254-84 Ғимараттар мен имараттар. Қоршайтын контсрукциялардың жылу берілісіне кедергісін анықтау әдістері.

ГОСТ 26629-85 Ғимараттар мен имараттар. Қоршаушы конструкциялардың жылу оқшаулағышы сапасын телевизиялық бақылау әдісі

ГОСТ 31937–2011 Ғимараттар мен имараттар. Техникалық жағдайды тексеру және мониторингтеу ережелері.

ҚР СТ ГОСТ Р 12.4.026-2002 Сигналдық түстер, қауіпсіздік белгілері және сигналдық белгілеулер. Жалпы техникалық шарттар және қолдану тәртібі. Алғаш рет енгізілген

ГОСТ Р 54257-2010* Құрылыстық конструкциялар мен негіздер сенімділігі. Негізгі ережелер мен талаптар

ҚР СТ 2970-2017 Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық және көп пәтерлі үйлерді басқару қызметтері. Көп пәтерлі үйлерді басқару қызметтері. Жалпы талаптар

ҚР СТ 2976-2017 Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық және көп пәтерлі үйлерді басқару қызметтері. Көп пәтерлі үйлердің ортақ мүлкіне күтім жасау қызметтері. Жалпы талаптар

Ресми басылым



KP CT 2979-2017

Ескертпе - Осы стандартты пайдалану кезінде сілтемелік стандарттар мен жіктеуіштердің қолданысын ағымдағы жылдағы жай-күйі бойынша жыл сайын басылып шығарылатын «Стандарттау жөніндегі нормативтік құжаттар» ақпараттық сілтемесі бойынша және ағымдағы жылда жарияланған тиісті ай сайын басылып шығарылатын ақпараттық сілтемелер бойынша тексерген дұрыс. Егер сілтемелік құжат ауыстырылса (өзгертілсе), онда осы стандартты пайдалану кезінде ауыстырылған (өзгертілген) стандартты басшылыққа алу керек. Егер сілтемелік құжат ауыстырылмай жойылса, онда оғансілтеме берілген ереже осы сілтемені қозғамайтын бөлікте қолданылады.

3 Терминдер мен анықтамалар

Осы стандартта ГОСТ 31937 бойынша қабылданған терминдер, сонымен қатар, сәйкес анықтамалары бар келесідей терминдер қолданылады:

- 3.1 **орындаушы:** техникалық байқау қызметтерін ұсынатын жеке немесе заңды тұлға.
- 3.2 **тапсырыс беруші:** КТҮ басқаруды жүзеге асыратын немесе оларды басқаруды жоспарлап отыратын жеке немесе заңды тұлға.
- 3.3 **көзбен тексеру:** Тексеріліп отырған мүліктің техникалық жағдайының жуықтап алынған бағасын алу мақсатында қандай да бір арнайы аспаптар және құралдарды қолданбай өткізілетін тексеріс.

Ескертпе – Көзбен тексеру кезінде пайдаланылатын құралдар ретінде жарықтандыру көздерін, сонымен қатар, ең қарапайым өлшеу құралдарын пайдалану мүмкін.

4 Көп пәтерлі тұрғын үйлердің техникалық байқауларын жүзеге асыру кезіндегі жалпы талаптар

- 4.1 Мүліктің техникалық байқауларын өткізу қызметі келесі мақсаттармен ұсынылады:
- мүліктің нормативтік немесе жұмыс істеуге қабілетті техникалық жағдайын сипаттайтын бақыланатын параметрлерді анықтау және сандық бағасын алу;
- мүлік жағдайының жобалық көрсеткіштерге, ҚР заңнамасы талаптарына сәйкессіздігін, азаматтар өмірі мен денсаулығы және қоршаған орта қауіпсіздігіне қауіпті уақтылы анықтауды қамтамасыз етеді;
- жұмыстар құрамын анықтау, мүлікке күтім жасау кезінде орындалатын жұмыстар жоспарын, жұмыстар тізімін (бұдан былай жұмыстар құрамы) қалыптастыру және түзету.

Қызмет мақсаттары мен көлемі тапсырушы әзірлейтін техникалық тапсырмамен анықталады.

- 4.2 Техникалық байқауларды өткізу қызметі жүйелік болып табылады және құрамына тексерістердің келесі түрлері кіреді:
 - көзбен тексеру;
 - құралмен тексеру;
 - техникалық зерттеулер;
 - мүліктің техникалық жағдайына мониторинг өткізу.
- 4.2.1 Көзбен тексерулер мүлікке күтім жасау жұмыстарын орындау үрдісінде өткізіледі.

Ереже бойынша, зақымданулар мен ақауға тән белгілерін анықтау мақсатында, қарапайым өлшеу құрылғыларын (штангенциркуль, деңгей өлшегіш және т.б.) қолдану мүмкіндігімен көзбен тексеру жеткілікті, тексерістер қорытындылары бойынша мүлікке күтім көрсету жұмыстарын орындау көлемі мен кезеңділігі (бұдан әрі - кестеге) бойынша өзгертулер мен түзетүлер енгізіле алады.

4.2.2 Инструменттік тексерістер, ереже бойынша, инструменттер мен аспаптарды



пайдалана отырып, оның ішінде арнайы тексерістер, мүліктің техникалық жағдайын бағалау мақсатымен ақаулықтардың зақымданулары мен тән белгілерін анықтау, мүлікке күтім жасау жұмыстарының құрамын анықтау және түзету кезінде өткізіледі.

- 4.2.3 Техникалық байқаулар (бұдан былай зерттеулер) мамандандырылған ұйымдарды (зертханаларды) тарта отырып өткізіледі. Зерттеулер инструменттер, аспаптар және жабдықты пайдалана отырып, оның ішінде зертханалық және арнайы зерттеулер өткізіледі. Зерттеулер бақыланатын параметрлердің нақты мәндерін алу мақсатымен, оның ішінде, техникалық құжаттама мен мүлік параметрлерін қалпына келтіру және (немесе) актуалдандыру кезінде өткізіледі. Техникалық байқаулар қорытындылары бойынша да мүлікке күтім жасау жұмыстарының құрамы анықталып және түзетіле алады.
- 4.2.4 Техникалық жағдайға мониторинг өткізу өзінің кернеулі-деформацияланған жағдайын өзгерткен конструкцияларда орын алатын уақытша өзгертулерді анықтау қажет болған уақытта, сонымен қатар, көп пәтерлі тұрғын үй құрылыстар мен табиғитехногендік әсерлер және т.б. зонасында болған уақытта ұйымдастырылады және өткізіледі. Техникалық жағдайдың мониторингін өткізу тәртібі ГОСТ 31937-те келтірілген.
- 4.3 Тексерістер жүйесі жоспарлық және жоспардан тыс тексерістерді өткізуді қарастырады.
- 4.4 Тексерістер белгілі және бекітілген, оның ішінде көп пәтерлі тұрғын үйді пайдалану бойынша нұсқаулықта келтірілген (бұдан әрі пайдалану жөніндегі нұсқаулық) ережелер мен әдістемелер бойынша, фото, егер қажет болса, видео-тіркеумен бірге, техникалық тапсырма негізінде өткізіледі.

Тексеріс қорытындылары бойынша тексерісті өткізуге техникалық тапсырмамен сәйкес есептеме (акт) дайындалған болуы тиіс.

Ескертпелер

- 1 Тексерістерді өткізу ережелері тізімі А қосымшасында келтірілген.
- 2 Есептеменің (қорытындының) болжалды формасы Б қосымшасында келтірілген, немесе тексеріс оларды пайдалана отырып өткізілетін тексерістерді өткізу ережелерінде келтірілген формалар қолданыла алалы.
- 4.5 Тексерістерді аталмыш жұмыстар үшін теориялық, практикалық білімі мен машықтары бар білікті мамандармен өткізілуі тиіс, олар қажетті құжаттармен расталуы тиіс. Тексерістерді өткізу кезінде, мамандар қажетті инструменттермен, аспаптармен және керек-жарақтармен қамтамасыз етілуге тиіс.

Ескертпе -Мамандар немесе жабдық болмаған уақытта орындаушы мамандандырылған ұйыммен сәйкес қосалқы мердігерлік шартын жасаса алады.

5 Жоспарлық және жоспардан тыс тексерістер

5.1 Жоспарлық тексерістерге тапсырыс беруші бекіткен тексерістер кестеге сәйкес өткізілетін тексерістердің барлық түрлері жатады, оның құрамына оларды өткізу ҚР заңнамасы талаптарымен, пайдалану жөніндегі нұсқаулықпен және осы стандартпен байланысты тексерістер кіреді. Жоспарлық тексерістер құрамына көзбен тексерулер кіреді, олар мүлікке күтім жасау жұмыстарын, 12.3 тармағына сәйкес өткізілетін тексеріс мен инструменттік тексерістерді орындау үрдісінде өткізіледі.

Инструменттік тексерістерді келесілерге бөлуге болады:

- маусымдық инструменттік тексерістер, мүлікті келесі маусымда пайдалануды дайындау үшін маусымдық жұмыстарды анықтау мақсатымен, олар жылыту кезеңі (көктемгі-жазғы инструменттік тексеріс) аяқталғаннан кейін және жылыту кезеңі басталар алдында (күзгі-қысқы инструменттік тексеріс) өткізіледі.



KP CT 2979-2017

Маусымдық инструменттік тексерістерді өткізудің ұсынылатын тәртібі ҚР заңнамасында келтірілген;

- мүліктің техникалық жағдайын анықтау мақсатымен өткізілетін жалпы инструменттік тексерістер, сонымен қатар, жұмыстар құрамын анықтау және түзету.

Инструменттік тексерістерді өткізу үшін ұсынылатын құжаттар А қосымшасының 1, 2, 3, 5, 9 позицияларында бар.

- 5.2 Жоспардан тыс тексерістерге тапсырыс беруші бекітілген тексеру кестесінен тыс өткізілетін тексерістердің барлық түрлері жатады, оларға келесілер жатады:
- визуалдық тексерістер, олар тұтынушылар жүгінімдері келіп түскен уақытта, апаттық жағдайлар орын алған және ақаулықтар анықталған уақытта өткізіледі;
- инструменттік (қабылдау және т.б.) тексерістер, олар күрделі жөнделген көп пәтерлі үйлерді қабылдау кезінде өткізіледі;
- инструменттік тексерістер, олар басқару формасын және (немесе) басқарушы ұйымды және т.б. ауыстыру кезінде өткізіледі. Жоспардан тыс тексерісті өткізу негізі болған уақытта тапсырушы оны өткізуге техникалық тапсырмаға сәйкес жоспардан тыс тексерісті өткізуді ұйымдастырады және қамтамасыз етеді.

6 Техникалық байқау қызметін ұсыну негізі

- 6.1 Техникалық байқау қызметін ұсыну үшін негіз ретінде келесілер бола алады:
- Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптары;
- көп пәтерлі тұрғын үйді басқару формасын ауыстыру, басқарушы ұйымды таңдау немесе ауыстыру, жұмыстар құрамын анықтау немесе өзгерту.
 - пайдалану жөніндегі нұсқаулық талаптары;
 - тапсырыс беруші бекіткен тексерістерді өткізу кестесі;
- конструкциялардың беріктік және деформативтік сипаттамаларын төмендетіп және мүліктің пайдаланушылық жағдайын нашарлата алатын конструкциялар ақаулықтары мен зақымдануларының (мысалы, күш, коррозиялық, температуралық немесе басқа әсерлер салдарынан, оның ішінде іргетастардың біркелкі емес шөгулері) болуы;
- көп пәтерлі тұрғын үйді қайта жоспарлау кезіндегі конструкцияларға пайдалану жүктемелері мен әсерлердің артуы;
 - жұмыстар құрамын анықтау (нақтылау, өлшеу) қажеттілігі.
- осы стандартпен, техникалық құжаттамамен анықталған пайдалану мерзімінің өтіп кетуі;
 - мүліктің физикалық тозуын анықтау қажеттілігі;
 - топырақ негіздері деформацияларының анықталуы;
- мүліктің табиғи және техногенді қауіптерге төтеп беру қабілетін анықтау, оның ішінде қылмыстық және лаңкестік сипаттағы;
- өрт, табиғи сипаттағы табиғат апаттары немесе техногенді апаттар әресінде болған құрылыс конструкцияларының жағдайын бағалау қажеттілігі;
- көп пәтерлі үйдің қауіпсіз пайдалану және онда тұру үшін жарамдылығын анықтау қажеттілігі;
- оларды орындау энергетикалық ресурстарды тұтынуды төмендетіп және көп пәтерлі тұрғын үйдің энергетикалық тиімділігін арттыратын жұмыстарды анықтау қажеттілігі;
- мүлікті маусымдық пайдаланымға дайындау кезіндегі маусымдық жұмыстарды анықтау және өткізу қажеттілігі;
 - өртке қарсы іс-шараларды анықтау қажеттілігі.

Техникалық тексерістерді өткізу қызметі, сонымен қатар, келесі жағдайларда



ұсынылады:

- мүліктің ағымдағы және (немесе) күрделі жөндеуін жобалау, өткізу қажеттілігін анықтау;
 - күрделі жөнделген көп пәтерлі тұрғын үйлерді қабылдау;
- көп пәтерлі тұрғын үй құрылыстар мен табиғи-техногендік әсерлердің әсер ету зонасына душар болуы;
- көп пәтерлі тұрғын үйге техникалық құжаттаманы құрастыру (қалпына келтіру) және актуалдандыру, оның ішінде пайдалану жөніндегі нұсқаулықты, сонымен қатар, басқа негіздер кезінде, мысалы меншік иелері жиналысының шешімі.

Тексерісті өткізу негізі болған уақытта, тапсырушы оны өткізуге техникалық тапсырма дайындайды.

7 Техникалық тапсырма

7.1 Тексерісті өткізуге техникалық тапсырманы тапсырушы әзірлейді және бекітеді.

Ескертпе – Техникалық тапсырманы әзірлеуге міндетті түрде қажетті біліктілікке ие мамандар тартылады, оның ішінде орындаушы мамандары тартыла алады.

- 7.2 Техникалық тапсырмада, тексерісті өткізу негізіне тәуелді, тексеріс түрі және мақсаты анықталады, келесілер белгіленеді және анықталады:
 - тексерісті өткізу және аяқтау кезеңдері мен мерзімдері;
- материалдық-техникалық жарақтауға, жабдық, техника, инструменттер мен керек-жарақтардың болуына қойылатын талаптар, оның ішінде орындаушыға (мамандарға) қойылатын талаптар;
 - ерекше шарттар және т.б.
- 7.3 Техникалық құжаттама құрамына және онда қажетті және шынайы ақпараттың (көрсеткіштер, параметрлер, сұлбалар, жоспарлар, есептемелер және т.б.) болуына тәуелді бастапқы және қосымша деректерді жинау қажеттілігі анықталады.

Ескертпе – Техникалық құжаттама құрамы ҚР СТ 2970 стандартының Б қосымшасында келтірілген

8 Тексерістер өткізу

Тексеріс, ереже бойынша, төрт кезеңмен өткізіледі:

- 1) дайындық жұмыстары;
- 2) алдын ала тексеру;
- 3) тексеру;
- 4) есептеме.

Тексерісті өткізуді дайындау кезінде орындаушы техникалық тапсырманы, техникалық құжаттаманы зерттейді, мүлікті алдын ала тексеру жоспарын қалыптастырады.

9 Алдын ала тексеру

- 9.1 Алдын ала тексеру қаралып отырған мүлікке күтім жасау үшін жауапты жұмысшылардың қатысуымен, орындаушының бас (жетекші) инженерінің басқаруымен мамандармен орындалады.
- 9.2 Техникалық тапсырмамен сәйкес техникалық құжаттама (жобалық құжаттама, сұлбалар, жоспарлар) көрсеткіштерін (параметрлерін) және қаралып отырған мүліктің



КР СТ 2979-2017

нақты жағдайын салыстыру жүзге асырылады.

- 9.3 Алдын ала тексеру барысында анықталады:
- ол бойынша тексеріс орындалатын әдістеме;
- тексерісті өткізу үшін қажетті мамандар құрамы;
- тексерісті өткізу кезінде қажетті инструменттер, жабдықтар және жарақтар тізімі;
- тексерісті өткізу тәртібі және кестесі.

10 Көзбен тексеру

10.1 Көзбен тексерулер тұрақты және ереже бойынша қаралып отырған мүлікке күтім жасау үшін жауапты мамандармен өткізіледі, олар мүлікке күтім жасау бойынша жұмыстарын орындау үрдісінде немесе таңдалынған ережелермен сәйкес процедура бойынша, техникалық тапсырма негізінде.

Ескертпе

- 1 Мүлікке күтім жасау бойынша жұмыстар орындайтын мамандар окудан өтіп және сәйкес куәліктер мен сертификаттармен расталған, көзбен тексерулерді өткізудің практикалық тәжірибелері болуы тиіс. Көп пәтерлі тұрғын үй басқаруға қабылданғаннан кейін, алғашқы көзбен тексеру бас (жетекші) инженердің басшылығымен өткізілуі тиіс.
 - 2 Көзбен тексеруді өткізу үшін шеттегі ұйымдар тартыла алады.
- 10.2 Көзбен тексеру нәтижелері бойынша зақымдану және ақауға тән белгілері бойынша қаралып отырған мүліктің техникалық жағдайының жуықталған бағасы жасалалы.

Егер көзбен нәтижелері жеткіліксіз тексеру болып шықса, немесе конструкциялардың, инженерлік-техникалық қамтамасыздандыру элементтерінің және беріктігін, тұрақтылығын және каттылығын төмендететін акаулыктар мен зақымданулар анықталатын болса, инструменттік тексеріс немесе зерттеу ұйымдастырылады және өткізіледі.

11 Инструменталдық тексеріс

- 11.1 Инструменталдық тексеріс инструменталдық тексерісті өткізудің таңдалынған ережелерімен сәйкес процедура бойынша, белгілі тәртіппен және тапсырушы бекітетін орындаушы әзірлеген кесте (бағдарлама) бойынша шынайы деректер алу және мүліктің техникалық жағдайын бағалау мақсаттарында өткізіледі.
- 11.2 Инструменттік тексерісті өткізу кезінде ақаулықтар мен олардың пайда болу себептері анықталады, 14-бөліміне сәйкес мүліктің техникалық жағдайының бағасы беріледі, оларды орындау ҚР СТ 2976 стандартында келтірілген бөлімдермен сәйкес, мүліктің нормативтік немесе жұмыс істеуге қабілетті техникалық жағдайын сақтауды (қалпына келтіруді) қамтамасыз ететін жұмыстар құрамы анықталады.
- 11.3 Егер техникалық тапсырмада конструкциялардың техникалық жағдайын анықтау талап етілетін болса, инструменттік тексерісті өткізетін маманда қауіпті жағдайлар орын алған уақытта оқиғалардың ықтимал даму сценарийін модельдеу, өрт орын алған уақытта және (немесе) механикалық әсер немесе конструкцияларға жүктеме кезінде қаралып отырған мүліктің техникалық жағдайына тәуелді оқиғалардың себепсалдарлық өзара байланысын көрсететін, ықтимал апатты жағдайлардың және апаттардың дамуының жалпы сипатын көрсететін, оқиғалардың ықтимал дамуының логикалық ағашын (графикалық сурет) құрастыру білімі және машығы болуы тиіс.

Ескертпе – Логикалық ағашты құрастыру мысалы Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2014 жылғы 9 қазандағы №1077 [2] Қаулысында келтірілген.



- 11.4 Инструменттік немесе көзбен тексерулер кезінде балкондар, лоджиялар, күнқағарлар және эркерлердің салмақ түсетін конструкцияларының зақымдану белгілері анықталған уақытта, адамдардың қауіпсіздігін қамтамасыз ету және деформациялардың ары қарай дамуының алдын алу бойынша жедел шаралар қабылданған болуы тиіс.
- 11.5 Инструменттік тексеріс нәтижелері қойылған міндеттерді шешу үшін жеткіліксіз болған уақытта, сонымен қатар, инструменттік тексеріс кезінде қоршайтын және салмақ түсетін конструкцияларда жарықтар, қисықтар, қабырғалардың сынуы және олардың қанағаттанарлықсыз жағдайы туралы куәландырылатын басқа зақымданулар мен деформациялар анықталған уақытта, техникалық зерттеулер ұйымдастырылады және өткізіледі, қажет болған уақытта техникалық жағдайды мониторинг өткізу режимі анықталады.

12 Мүліктің техникалық жағдайын техникалық зерттеу және мониторингтеу бойынша қызмет

- 12.1 Зерттеу және (немесе) мониторинг өткізу бойынша қызмет техникалық тапсырмаға сәйкес, және ереже бойынша зертханалар немесе мамандандырылған ұйымдарды тарта отырып, ҚР Заңнамасының [1] бөлімдерінде анықталған қауіпсіздікке әсер ететін жұмыстар тізіміне қойылатын талаптарды ескере отырып ұсынылады және өткізілетін жұмыстар түрлеріне және техникалық тапсырмаға тәуелді, оларды өткізу бойынша таңдалынған ережелермен сәйкес жүзеге асырылады.
- 12.2 Зерттеу кезінде, оны өткізуге техникалық тапсырмада қойылған міндеттерге тәуелді, ГОСТ 31937 стандартына сәйкес зерттеу объектілері келесілер болып табылады:
 - негіз топырағы, іргетастар, ростверктер мен іргетастық бөренелер;
 - қабырғалар, колонналар, бағандар;
- аражабындар мен жабындар (оның ішінде бөренелер, аркалар, итарқалық фермалар және итарқа астындағы плиталар, арқалықтар және т.б.);
 - балкондар, эркерлер, баспалдақтар, кранастылық бөренелер және фермалар;
- байланыстыратын конструкциялар, қаттылық элементтері; жіктер мен тораптар, конструкциялардың өзара түйіндесуі, оларды қосу тәсілдері және сүйену алаңшаларының өлшемдері.
- 12.3 Ғимараттар мен имараттардың техникалық жағдайының алғашқы зерттеуі олар пайдаланымға енгізілгеннен кейін екі жылдан кешіктірілмей өткізіледі. Болашақта ғимараттар мен имараттардың техникалық жағдайын зерттеу кем дегенде 10 жылда бір рет және қолайсыз жағдайларда жұмыс істейтін (агрессивті орталар, дірілдер, жоғары ылғалдылық, ауданның сейсмикалығы 7 балл және жоғары және т.б.) ғимараттар мен имараттар немесе олардың жекелеген элементтері үшін кем дегенде бес жылда бір рет өткізіледі. Бірегей ғимараттар мен имараттар үшін мониторингтің тұрақты режимі анықталады (ГОСТ 31937 бойынша).
- 12.4 Онда техникалық құжаттама толық қалыптастырылмаған және (немесе) актуалдандырылмаған, оның ішінде ҚР СТ 2970 стандартының 5.6 тармағына сәйкес оларды пайдалана отырып, тұтынушыларға коммуналдық қызметтер ұсынылуы тиіс, оларсыз ресурспен қамтитын ұйымдар жеткізетін коммуналдық ресурстардың техникалық параметрлерін анықтау мүмкін емес көрсеткіштер (параметрлер) жоқ көп пәтерлі тұрғын үйлерде, сәйкес жүйелерді зерттеу міндетті болып табылады.
- 12.5 Мониторинг өзінің кернеулік-деформацияланған жағдайын өзгерткен және техникалық жағдайын зерттеуді талап ететін конструкцияларда орын алатын уақытша өзгерістерді анықтау үшін өткізіледі, оның ішінде келесілер үшін:
- мүліктің техникалық жағдайын және осы жағдайдың нашарлауына әкелетін орын алатын жағымсыз факторларды жою бойынша шаралардың уақтылы қабылдануын



KP CT 2979-2017

бақылау;

- оларда салмақ түсетін конструкциялардың кернеулі деформацияланған жағдайының өзгерістері орын алған және олар үшін олардың техникалық жағдайын зерттеу қажет объектілерді анықтау;
- конструкциялардың кернеулі-деформацияланған жағдайының және негіздер топырағының жағымсыз өзгеруінің бастапқы сатысында уақтылы анықтау есебінен мүліктің қауіпсіз қызмет етуін қамтамасыз ету, олар мүліктің шектеулі жұмыс істеуге қабілетті немесе апатты жағдайға өтуін туғызуы мүмкін;
- мүліктің техникалық жағдайының өзгеру дәрежесін және жылдамдығын қадағалау және қажет болған уақытта оның құлауының алдын алу бойынша жедел шаралар қабылдау.
- 12.6 Мониторингті өткізу үшін оны өткізу бағдарламасы әзірленеді, онда жұмыстар түрлерін атаумен қатар мүліктің техникалық жағдайын, сонымен қатар, мониторингтің жалпы ұзақтығын ескере отырып, бақылаулар жүйесі мен кезеңділігі анықталады. Мониторингті өткізу бағдарламасы тапсырушымен келісімделеді.
- 12.7 Өткізілген зерттеу немесе мониторинг қорытындылары бойынша тексеріліп отырған мүліктің техникалық жағдайы туралы есептеме (акт, қорытынды) құрастырылады, оны орындау оның нормативтік техникалық жағдайын қалпына келтіруді қамтамасыз ететін жұмыстар құрамы анықталады.

13 Энергиямен қамту және энергиялық тиімділік мақсаттарындағы техникалық тексерістер қызметі

- 13.1 Техникалық тексерістер қызметтері ұсынылған уақытта, мүліктің техникалық жағдайын анықтаған және оған күтім жасау бойынша жұмыстар құрамын анықтау кезінде, оларды орындау ҚР заңнамасы талаптарын сақтауды қамтамасыз ететін жұмыстар (ісшаралар) қаралуы тиіс, жұмыстар ҚР заңнамасын ескере отырып, ГОСТ 31937 стандартының 5.7 тармағына сәйкес өткізілуі тиіс. Жылудан қорғаныс ҚР ҚН 2.04-21 [5] анықталған талаптарға сәйкес келуі тиіс.
- 13.2 Қоршаушы конструкцияларда бұзылған жылудан қорғайтын қасиеттері бұзылған учаскелер анықталған уақытта, осындай учаскелер ГОСТ 25380, ГОСТ 26629, ГОСТ 26254 сәйкес толыққанды тексерістен өткізіледі.
- 13.3 Энергетикалық зерттеу, энергиялық тиімділікті арттыру және энергетикалық шығындарды төмендету бойынша жұмыстар мен іс-шараларды анықтау, көп пәтерлі тұрғын үйдің энергиялық тиімділігі классын анықтау ҚР заңнамасымен сәйкес, мамандандырылған ұйымдармен, энергетикалық төлқұжатты құрастыра отырып, сәйкес ережелер мен әдістемелер бойынша жүзеге асырылады.

14 Бағалау және есептеме, жұмыстар құрамын анықтау

- 14.1 Тексеріс қорытындылары бойынша тексеріліп отырған мүлік көрсеткіштерінің топтарына баға беріледі, ҚР ҚБҚ 1.04-07-2002 [4] сәйкес тозу пайызы анықталады және осыған сәйкес оларды орындау оған күтім жасау кезінде меншік иелері құрамы және көлемі бойынша таңдаған мүлікке күтім жасаудың қандай қызметін таңдауына тәуелді оған күтім жасау кезінде мүліктің нормативтік немесе жұмыс істеуге қабілетті техникалық жағдайын қамтамасыз ететін жұмыстар құрамы ҚР СТ 2976 стандартында 4.3 тармағында анықталады.
- 14.2 Есептемеде ГОСТ Р 54257* стандартына сәйкес, мүлік жағдайының шекті көрсеткіштері анықталып, сонымен қатар, қауіпсіздік сипаттамалары анықталып: оның сандық және сапалық көрсеткіштері, олардың шектеулі жұмыс істеу жағдайына келтірген



пайдалану сапаларын техникалық регламенттер мен нормативтік құжаттар талаптарын ескере отырып, нормативтік немесе жұмыс істеуге қабілетті техникалық жағдайға дейін жеткізуді қамтамасыз ететін жұмыстар құрамы анықталған болуы тиіс.

- 14.3 Мүлікті бағалау кезінде, оның ішінде топырақ негізі және оның құрамына кіретін инженерлік-техникалық қамтамасыздандыру жүйелерінің элементтері, ГОСТ 31937 бойынша келесілерге бөлінеді:
 - нормативтік техникалық жағдайда;
 - жұмыс істеуге қабілетті жағдайда;
 - -шектеулі жұмыс істеуге қабілетті жағдайда;
 - апатты жағдайда.
- 14.4 Тексеріліп отырған мүліктің шектеулі жұмыс істеуге қабілетті жағдайы кезінде мүлікті қалпына келтіру немесе күшейту бойынша жұмыстар құрамы және көлемі анықталады, ағымдағы күтім жасау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу жұмыстарын орындау шеңберіндегі осындай жұмыстарды өткізудің мақсатқа сай болуы анықталады.
- 14.5 Конструкциялардың апатты жағдайы кезінде мүлікті пайдалану рұқсат етілмейді, оның ішінде топырақ негізі.
- 14.6 Конструкциялардың апатты жағдайы кезінде мүліктің техникалық жағдайын мониторинг өткізудің міндетті режимі анықталады, осындай конструкциялар және (немесе) оның жекелеген бөліктерінің жұмыс істеу қабілетін қалпына келтіру бойынша жұмыстарды өткізу және осындай жұмыстарды күрделі жөндеу жұмыстарының құрамына қосу немесе меншік иелерін көшіру және көп пәтерлі тұрғын үйді құлатудың мақсатқа сай болуы туралы сұрақ қарастырылады.
- 14.7 Мүліктің физикалық тозуын, көрсеткіштердің және олардың нормативті техникалық жағдайдан ауытқуын көрсеткіштердің әрбір тобы бойынша бағалау, мүлікке ағымдағы күтім жасау шеңберінде орындау қажет жұмыстар құрамын анықтау үшін негіз болып табылады ҚР СТ 2976, осындай жұмыстарды жұмыстар тізіміне енгізе отырып» 6 бөлім.
- 14.8 Ағымдағы күтім жасау бойынша жұмыстар үрдісінде мүліктің техникалық жағдайының нормативтік немесе жұмыс істеу қабілетін қалпына келтіру мүмкін емес болған жағдайда, жұмыстар ҚР СТ 2976 стандартының 7 бөлімі ағымдағы жөндеу жұмыс жоспарына, ал қажет болған уақытта ҚР СТ 2976 стандартының 8 бөлімі күрделі жөндеу жұмыс жоспарына енгізіледі.

Ескертпе – Жұмыстар жоспарын құрастыру кезіндегі ұсынылатын жұмыстар құрамы, жұмыстар тізімі ҚР СТ 2976 стандартының A қосымшасында келтірілген.

- 14.9 Инструменттік тексеріс нәтижелері олар бойынша инструменттік тексеріс өткізілген таңдалынған ережелерде анықталған талаптарды ескере отырып, осы стандартпен сәйкес есептемелер (қорытындылар, актілер) түрінде, оның ішінде Б қосымшасында келтірілген форма бойынша, қағаз және электронды тасымалдағыштарда рәсімделеді.
- 14.10 Инструменттік тексерістер нәтижелері көп пәтерлі тұрғын үйдің техникалық төлқұжатына, көп пәтерлі тұрғын үйдің электронды төлқұжатына, сонымен қатар, пайдалану жөніндегі нұсқаулықтың қажетті бөлімдеріне енгізіледі, есептемелер мен құжаттар техникалық құжаттамаға қосылады.

15 Жұмыстар қауіпсіздігі

15.1 Жұмыстарды орындау адамдардың, жануарлардың өмірі мен денсаулығының, қоршаған ортаның қауіпсіздігін және мүліктің амандығын қамтамасыз ететіндей етіп жүзеге асырылуы тиіс.



КР СТ 2979-2017

- 15.2 Жұмыстарды орындау кезінде Қазақстан Республикасының заңнамасымен сәйкес қауіпсіздік талаптары сақталуы тиіс, оның ішінде:
 - жұмыстарды орындауға [6], [7],[10] бойынша;
 - өрт қауіпсіздігіне ГОСТ 12.1.004, [2];
 - к уровню шума и вибрации по [11,3]; бойынша
 - жарылыс қауіпіне [2], [9], [8], [3] бойынша;
 - электр қауіпсіздігіне [5] бойынша;
- 15.3 Жұмыстарды өткізуге ГОСТ 12.0.004 талаптарымен сәйкес оқудан және инструктаждан өткен тұлғалар жіберіледі.
- 15.4 Сәйкестігін міндетті растауға жататын материалдар, заттар және бұйымдарды пайдалану кезінде қажетті құжаттардың болуы қажет.
- 15.5 Жұмыстарды орындау кезінде ҚР СТ ГОСТ Р 12.4.026 сәйкес ескертпе белгілері орнатылған болуы тиіс.
- 15.6 Орындаушының өзіндік құрамында еңбекті қорғау, өнеркәсіптік және өрт қауіпсіздігі бойынша оқудан өткен мамандары, қауіпсіздік техникасы және олардың сақталуын және орындалуын бақылау бойынша инструктаждарды өткізудің әзірленген және енгізілген жүйесі болуы тиіс.
- 15.7 Инструменттік тексерістерді өткізу үрдісінде қолданылатын өлшеу аспаптары мен құралдары, автономды пайдалану уақытта, сонымен қатар, пайдалану құжаттасымен қарастырылған талаптар сақталған уақытта кешендер құрамында тұтынушылар, персонал мен қоршаған ортаның қауіпсіздігін қамтамасыз етуі тиіс,
- 15.8 Бұл ретте өлшеу құралдары қалыпты пайдалану кезінде орын алуы мүмкін, олармен ұқыпсыз жұмыс істеу кезінде де персонал, тұтынушылар және қоршаған орта қауіпсіздігін қамтамасыз етуі тиіс. Бұл ретте келесілерден қорғаныс қамтамасыз етілген болуы тиіс:
 - электр тоқпен жарақаттану;
- қозғалмалы бөліктерінің механикалық тұрақсыздығы салдарынан (механикалық жарақаттану);
 - ауа ортасының ластануынан;
 - -электрмагнитті өрістердің зиянды әсерінен;
 - -шуыл және дірілден.
- 15.9 Қорғанысқа ГОСТ 12.2.007.0, осы стандартта анықталған қажетті талаптарды және аспаптың нақты түріне нұсқаулық талаптарын орындау жолымен қолжеткізіледі.



А қосымшасы

(ақпараттық)

Техникалық жағдай тексерістерін, зерттеулерін және мониторингін өткізу ережелері мен тәртібін анықтайтын құжаттар тізімі

- 1 ГОСТ 31937–2011 Ғимараттар мен имараттар Техникалық жағдайды зерттеу және мониторингтеу ережелері
- 2 «Техникалық қадағалау бойынша инжинирингтік қызметтерді жүзеге асыратын ұйымдарды аккредиттеу бойынша ережелер мен рұқсат ету талаптары және жауапкершіліктің бірінші және екінші деңгейлі техникалық және технологиялық күрделі объектілеріндегі ғимараттар мен имараттардың сенімділігі мен төзімділігін техникалық зерттеу бойынша сараптамалық жұмыстар» ҚР ҰЭМ 23.11.2015 күнгі № 709 бұйрығы 22.01.2016 бастап
- 3 СТО НОСТРОЙ 2.35.63–2012 Қоршайтын жарық мөлдір конструкциялар. Терезелер. 3-бөлім Табиғи жағдайларда техникалық жағдайды зерттеу ережелері
- 4 CE 13–102–2003 ғимараттар мен имараттардың көтергіш құрылыс конструкцияларын зерттеу ережелері



Б қосымшасы

(міндетті)

Көп пәтерлі тұрғын үйді инструменттік тексеру қорытындылары бойынша есептеме (қорытынды) формасы

КӨП ПӘТЕРЛІ ТҰРҒЫН ҮЙДІ ИНСТРУМЕНТТІК ТЕКСЕРУ ҚОРЫТЫНДЫЛАРЫ БОЙЫНША ЕСЕПТЕМЕ (ҚОРЫТЫНДЫ)

Осы есептемені құрастырған		
1	(ұйым атауы немесе кәсіпкердің ТАӘ көрсетіледі)	
(сертификаттар, руксатт	ар, лицензиялар және т.б. көрсете отырып құжат көрсетіледі)	-

	1 Жалпы деректер	
1.1	Көп пәтерлі тұрғын үйдің мекен-жайы	
1.2	Тексерісті орындауға техникалық тапсырма	
1.3	Тексеріст түрі	
1.4	Тексерісті өткізу уақыты	
1.5	Тексерісті өткізу уақыты Тексерісті өткізген мамандар және олардың	
1.0	біліктілігі	
	2 Көп пәтерлі тұрғын үй туралы дерек	тер
2.1	Көп пәтерлі тұрғын үйді жобалаған жобалық ұйым	- · P
2.2	Көп пәтерлі тұрғын үйді тұрғызған құрылыс	
	ұйымы	
2.3	Тұрғызылған жылы	
2.4	Соңғы күрделі жөндеудің немесе	
	реконструкциялаудың орындалған жылы және	
	сипаты	
2.5	Пайдалану жөніндегі нұсқаулық талаптары,	
	нұсқаулары және нұсқамалары	
2.6	Көп пәтерлі тұрғын үйдің конструктивтік түрі	
	3 Тексеріс туралы деректер	
3,1	Тексеріс оларды пайдалана отырып өткізілген	
	ережелер	
3.2	Тексеріс кезінде пайдаланылған инструменттер	
	мен керек-жарақтар	
3.3	Орындалатын жұмыстар	
3.4	Анықталған өзгерістер, жобалық көрсеткіштерден	
	ауытқулар және т.б. (осындай өзгерістерді	
	сипаттай отырып, оларды анықтау әдісі және	
	тәртібі және т.б.)	
3.5	Деформациялар мен зақымданулардың жіктемесі	
2 (және орын алу себептері	
3.6	Тексеріліп отырған мүліктің немесе оның	
2.5	бөліктерінің сапасын және жағдайын бағалау	
3.7	Алынған көрсеткіштер (параметрлер)	
3.8	Жағдайдың жалпы бағасы	
3.9	Орын алған қауіпсіздік мәселелерін жедел шешуді	
• • •	талап ететін ақпарат	
3.10	Тексеріліп отырған мүлік немесе оның	



	бөліктерінің физикалық тозуы (тозу пайызы), тозу	
	көрсеткіштері қандай әдістемені пайдалана	
	отырып анықталды	
3.11	Оларды орындау мүліктің нормативтік немесе	
	жұмыс істеуге қабілетті техникалық жағдайын	
	қалпына келтіруді (сақтауды) қамтамасыз ететін	
	жұмыстар құрасы (жұмыстардың	
	қалыптастырылған жоспары және (немесе)	
	жұмыстар тізімі келтіріледі).	
3.12	Тексеріс қорытындылары бойынша пайдалану	
	жөніндегі нұсқаулыққа енгізілген өзгертулер	
	(осындай өзгертулер көшірмесін қоса отырып)	
3.13	Объектінің ағымдағы техникалық жағдайының	
	анықталған категориясы	
3.14	Тексеріс қорытындылары бойынша	
	құрастырылған техникалық құжаттама	

Есептемеге, сонымен қатар, келесі құжаттар қосыла алады:

- объектінің техникалық жағдайының категориясын таңдауды негіздейтін материалдар;
 - объектінің фотосуреттері;
 - қоршаған жердің сипаттамасы;
- оның физикалық тозуын көрсете отырып, көзбен тексеру бойынша мүліктің жалпы жағдайының сипаттамасы;
- мүлік конструкцияларының, олардың сипаттамалары мен жағдайының сипаттамасы;
 - бөліктері мен өлшемдерімен бірге мүлік конструкцияларының сызбалары;
 - ақаулықтар ведомості;
- өткізілген өлшеулер мен конструкцияларды ашу орындарын көрсете отырып, мүлік сұлбалары;
- өлшеулер нәтижелері және тексеру есептеулерінде пайдаланылатын көрсеткіштер бағасы;
- қолданыстағы жүктемелерді анықтау және конструкциялар мен іргетастар негізінің көтергіш қабілетінің тексеру есептеулері;
- өлшеулер жоспарлары және мүлік қималары, шурфтар, ұңғымалар жоспарлары мен кималары, ашулар сызбалары;
- учаскенің геологиялық және гидрогеологиялық жағдайлары, негіз топырағының құрылыстық және тоңдық сипаттамалары (қажет болған уақытта);
 - қасбеттер пен конструкциялар зақымдануларының фотосуреттері;
 - ақаулықтар мен зақымданулар себептерінің талдауы;
- конструкцияларды қалпына келтіру немесе күшейту бойынша іс-шараларды жобалауға тапсырма (мүліктің шектеулі жұмыс істеу қабілеттілігі немесе апатты жағдайы кезінде).



КР СТ 2979-2017

Библиография

- [1] Қазақстан Республикасының1997 жылдың 16 сәуірі күнгі №94 «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңы.
- [2] Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2014 жылдың 9 қазаны күнгі №1077 «Өрт қауіпсіздігі ережелерін бекіту туралы» қаулысы.
 - [3] МСН 2.04-03-2005 Шуылдан қорғаныс
- [4]ҚР ҚБҚ 1.04-07-2002 Ғимараттар мен имараттардың физикалық тозуын бағалау ережелері
- [5] ҚР ҚН 2.04-21-2004 Азаматтық ғимараттардың энергия тұтынуы және жылудан қорғау
- [6] ҚР ҚНжЕ 1.03-05-2001 Құрылыстағы еңбекті қорғау және қауіпсіздік техникасы.
 - [7] ҚР ҚН 1.03-05-2011 Құрылыстағы еңбекті қорғау және қауіпсіздік техникасы.
 - [8] ҚР ҚН 2.02-01-2014 Ғимараттар мен имараттардың өрт қауіпсіздігі
 - [9] ҚР ҚНжЕ 2.02-05-2009 Ғимараттар мен имараттардың өрт қауіпсіздігі
 - [10] ҚР ҚЕ 1.03-106-2012 Құрылыстағы еңбекті қорғау және қауіпсіздік техникасы
 - [11] ҚР ҚН 2.02-101-2014 Ғимараттар мен имараттардың өрт қауіпсіздігі

ӘОЖ 338.242.2 MCЖ 11.100.01

Түйін сөздер: көп пәтерлі тұрғын үй, техникалық байқау, зерттеу, көп пәтерлі тұрғын үйдің техникалық жағдайын мониторингтеу, жұмыстар жоспары, жұмыстар тізімі, жұмыстар көлемі, жұмыстарды орындау кезеңділігі.





НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

УСЛУГИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА И УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определение на их основе плана работ, перечня работ

Общие требования

CT PK 2979-2017

Издание официальное

Комитет технического регулирования и метрологии Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан (Госстандарт)

Астана



Предисловие

- 1 РАЗРАБОТАН И ВНЕСЕН Республиканским государственным предприятием на праве хозяйственного ведения «Казахстанский институт стандартизации и сертификации» Комитета технического регулирования и метрологии Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан
- 2 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ Приказом Председателя Комитета технического регулирования и метрологии Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 7 августа 2017 года № 239-од.
- 3 Настоящий стандарт разработан с учетом требований национального стандарта Российской Федерации ГОСТ Р 56194-2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определение на их основе плана работ, перечня работ. Общие требования».
- 4 В настоящем стандарте реализованы нормы законов Республики Казахстан «О техническом регулировании» «О техническом регулировании» от 9 ноября 2004 года № 603-II, «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 года № 94.

5 СРОК ПЕРВОЙ ПРОВЕРКИ ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПРОВЕРКИ

2024 год 5 лет

6 ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ»

Информация об изменениях к настоящему стандарту публикуется в ежегодно издаваемом информационном указателе «Нормативные документы по стандартизации», а текст изменений – в ежемесячных информационных указателях «Национальные стандарты». В случае пересмотра (замены) или отмены настоящего стандарта соответствующее уведомление будет опубликовано в ежемесячном информационном указателе «Национальные стандарты».

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Комитета технического регулирования и метрологии Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан



Введение

Настоящий стандарт устанавливает общие требования по оказанию услуг технического осмотра многоквартирных домов и определение на их основе плана работ и перечня работ, также данный стандарт может быть применен в качестве стандарта или служит основой для разработки других стандартов и иных нормативных или технических документов в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Требования настоящего стандарта следует учитывать при применении национальных стандартов, входящих в серию стандартов «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами».

Применение настоящего стандарта позволяет сформировать единую и эффективную систему управления и содержания многоквартирных домов, обеспечивающую их нормативное техническое состояние, безопасную эксплуатацию и комфортные условия проживания, а также выполнить требования технических регламентов, санитарноэпидемиологических требований, Закона «О жилищных отношениях» Республики Казахстан и других нормативных правовых актов.

При переходе эксплуатации многоквартирного дома и выполнения работ (услуг) связанных с его управлением и содержанием на основании добровольного применения национальных стандартов из серии «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами», целесообразно устанавливать переходный период с учетом профессиональной подготовки и опыта работы исполнителя и подрядчиков по применению таких национальных стандартов.



БИН: 090240000429. Заказ №-54407082024 от 07.08.2024. Пользователь: РГКП «АКАДЕМИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН» СТ РК 2979-2017 выдан РГП на ПХВ «Казахстанский институт стандартизации и метрологии». Безвозмездное использование только для резидентов Республики Казахстан



НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

УСЛУГИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА И УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определение на их основе плана работ, перечня работ

Общие требования

Дата введения 2019-01-01

1 Область применения

Настоящий стандарт распространяется на услуги, выполняемые при предоставлении услуги технического осмотра общего имущества многоквартирного жилого дома или его частей (далее - имущество).

Настоящий стандарт предназначен для применения лицами, предоставляющими услуги управления многоквартирным жилым домом и (или) содержания общего имущества многоквартирного жилого дома, а так же подрядными организациями, привлекаемыми для выполнения определенных работ и собственниками.

2 Нормативные ссылки

Для применения настоящего стандарта необходимы следующие ссылочные нормативные документы:

ГОСТ 12.1.004—91 Система стандартов безопасности труда. Пожарная безопасность. Общие требования

ГОСТ 12.2.007.0—75 Система стандартов безопасности труда. Изделия электротехнические. Общие требования безопасности

ГОСТ 25380-82 Здания и сооружения. Метод измерения плотности тепловых потоков, проходящих через ограждающие конструкции

ГОСТ 26254-84 Здания и сооружения. Методы определения сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций

ГОСТ 26629-85 Здания и сооружения. Метод телевизионного контроля качества теплоизоляции ограждающих конструкций

ГОСТ 31937–2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния

СТ РК ГОСТ Р 12.4.026-2002 Цвета сигнальные, знаки безопасности и разметка сигнальная. Общие технические условия и порядок применения. Введен впервые

ГОСТ Р 54257–2010* Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования

СТ РК 2970-2017 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования

СТ РК 2976-2017 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов. Общие требования



Примечание - При пользовании настоящим стандартом целесообразно проверить действие ссылочных стандартов и классификаторов по ежегодно издаваемому информационному указателю «Указатель нормативных документов по стандартизации» по состоянию на текущий год и соответствующим ежемесячно издаваемым информационным указателям, опубликованным в текущем году. Если ссылочный документ заменен (изменен), то при пользовании настоящим стандартом следует руководствоваться замененным (измененным) документом. 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 настоящем стандарте применяются термины, принятые по ГОСТ 31937, а также следующие термины с соответствующими определениями:

- 3.1 **исполнитель:** Физическое или юридическое лицо, предоставляющее услуги технического осмотра.
- 3.2 **заказчик:** Физическое или юридическое лицо, осуществляющее управление МЖД или планирующее управлять им.
- 3.3 визуальный осмотр: Осмотр, проводимый без применения каких-либо специальных приборов и инструментов с целью получения приближенной оценки технического состояния осматриваемого имущества.

Примечание – в качестве инструментов, используемых при визуальных осмотрах возможно применение источников освещения, а также простейших средств измерения.

4 Общие требования при осуществлении технического осмотра многоквартирных жилых домов

- 4.1 Услуга проведения технических осмотров имущества предоставляется с целью:
- определения и получения количественной оценки контролируемых параметров, характеризующих нормативное или работоспособное техническое состояние имущества:
- обеспечения своевременного выявления несоответствия состояния имущества проектным показателям, требованиям законодательства РК, угрозы безопасности жизни и здоровью граждан и окружающей среды;
- определения состава работ, формирования и корректировки плана работ, перечня работ (далее состав работ), выполняемых при содержании имущества и др.

Цели и объем услуги определяется техническим заданием, которое разрабатывает заказчик.

- 4.2 Услуга проведения технических осмотров является системной и включает в себя следующие виды осмотров:
 - визуальные осмотры;
 - инструментальные осмотры;
 - технические обследования;
 - мониторинги технического состояния имущества.
- 4.2.1 Визуальные осмотры проводятся в процессе выполнения работ содержания имущества.

Как правило, достаточно визуального осмотра с возможным применением простых измерительных устройств (штангенциркуля, уровнемера и т.д.), с целью выявления повреждений и характерных признаков дефектов, по итогам осмотров могут вноситься изменения и корректировки по объему и периодичности (далее – графику) выполнения работ содержания имущества.

4.2.2 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.

- 4.2.3 Технические обследования (далее обследования) проводятся с привлечением специализированных организаций (лабораторий). Обследования проводятся 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 так же может определяться и корректироваться состав работ содержания имущества.
- 4.2.4 Мониторинг технического состояния организуется и проводится 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.
- 4.3 Система осмотров предусматривает проведение плановых и внеплановых осмотров.
- 4.4 Осмотры проводятся по известным и утвержденным правилам и методикам, в том числе приведенным в инструкции по эксплуатации многоквартирного жилого дома (далее инструкция по эксплуатации), на основании технического задания, с фото-, если необходимо и видео- фиксацией.

По итогам осмотра должен быть подготовлен отчет (акт) в соответствии с техническим заданием на проведение осмотра.

Примечания

- 1 Перечень правил проведения осмотров приведен в приложении А.
- 2 Примерная форма отчета (заключения) приведена в приложении Б, либо могут применяться формы, приведенные в правилах проведения осмотров, с использованием которых проводится осмотр.
- 4.5 Осмотры должны проводиться квалифицированными специалистами, обладающими теоретическими, практическими знаниями и навыками проведения для данных работ, которые должны подтверждаться соответствующими документами. При проведении осмотров, специалисты должны быть обеспечены соответствующими инструментами, приборами и приспособлениями.

Примечание -В случае отсутствия специалистов или оборудования, исполнитель может заключить соответствующий договор субподряда со специализированной организацией.

5 Плановые и внеплановые осмотры

5.1 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 РК, инструкцией по эксплуатации и настоящим стандартом.

Плановые осмотры включают в себя визуальные осмотры, которые проводятся в процессе выполнения работ содержания имущества, обследования, которые проводятся в соответствии с пунктом 12.3 и инструментальные осмотры.

Инструментальные осмотры можно разделить на:

- сезонные инструментальные осмотры, которые проводятся после окончания отопительного периода (весенне-летний инструментальный осмотр), и перед началом отопительного периода (осенне-зимний инструментальный осмотр), с целью определения



сезонных работ для подготовки эксплуатации имущества в следующем сезоне. Рекомендуемый порядок проведения сезонных инструментальных осмотров приведен в законолательстве РК:

- общие инструментальные осмотры, которые проводятся с целью определения технического состояния имущества, а так же определения и корректировки состава работ.

Рекомендуемые документы для проведения инструментальных осмотров содержатся в позициях 1,2,3,5,9 приложения А.

- 5.2 К внеплановым осмотрам относятся все виды осмотров, которые проводятся вне утвержденного заказчиком графика осмотров, к которым относятся:
- визуальные осмотры, которые проводятся при поступлении обращений потребителей, при возникновении аварийных ситуаций и выявлении неисправностей;
- инструментальные (приемочные и др.) осмотры, которые проводятся при приемке капитально отремонтированных многоквартирных жилых домов;
- инструментальные осмотры, которые проводятся при смене формы управления и (или) управляющей организации и др. При наличии основания проведения внепланового осмотра, заказчик организует и обеспечивает проведение внепланового осмотра в соответствии с техническим заданием на его проведение.

6 Основание предоставления услуги технического осмотра

- 6.1 Основанием для предоставления услуги технического осмотра могут служить:
- требования законодательства Республики Казахстан;
- смена формы управления многоквартирным жилым домом, выбор или смена управляющей организации, определение или изменение состава работ.
 - требования инструкции по эксплуатации;
 - график проведения осмотров, утвержденный заказчиком;
- наличие дефектов и повреждений конструкций (например, вследствие силовых, коррозионных, температурных или иных воздействий, в том числе неравномерных просадок фундаментов), которые могут снизить прочностные и деформативные характеристики конструкций и ухудшить эксплуатационное состояние имущества;
- увеличение эксплуатационных нагрузок и воздействий на конструкции при перепланировке многоквартирного жилого дома;
 - необходимость определения (уточнения, изменения) состава работ.
- истечение установленного, настоящим стандартом, технической документацией, срока эксплуатации;
 - необходимость определения физического износа имущества;
 - выявление деформации грунтовых оснований;
- определение способности имущества противодействовать природным и техногенным угрозам, в том числе криминального и террористического характера;
- необходимость оценки состояния строительных конструкций, подвергшихся воздействию пожара, стихийных бедствий природного характера или техногенных аварий;
- необходимость определения пригодности многоквартирного жилого дома для безопасной

эксплуатации и проживания в нем;

- необходимость определения работ, выполнение которых снизит потребление энергетических ресурсов и повысит энергетическую эффективность многоквартирного жилого дома;
- необходимость определения и проведения сезонных работ при подготовке имущества к сезонной эксплуатации;
 - необходимость определения противопожарных мероприятий.



Услуга проведения технических осмотров предоставляется так же при:

- проектировании, определении необходимости проведения текущего и (или) капитального ремонта имущества;
 - приемке капитально отремонтированных многоквартирных жилых домов;
- попадании многоквартирного жилого дома в зону влияния строек и природнотехногенных воздействий;
- составлении (восстановление) и актуализации технической документации на многоквартирный жилой дом, в том числе инструкции по эксплуатации, а так же при иных основаниях, таких как решение собрания собственников.

При наличии основания проведения осмотра, заказчик готовит техническое задание на его проведение.

7 Техническое задание

7.1 Техническое задание на проведение осмотра разрабатывается и утверждается заказчиком.

Примечание – К разработке технического задания в обязательном порядке привлекаются специалисты, имеющие соответствующую квалификацию, в том числе могут привлекаться специалисты исполнителя.

7.2 В техническом задании, в зависимости от основания проведения осмотра, определяется

вид и цель осмотра, устанавливаются и определяются:

- этапы и сроки проведения и окончания осмотра;
- требования к материально-техническому оснащению, наличию оборудования, техники, инструментов и приспособлений, в том числе требования к исполнителю (специалистам);
 - особые условия и др.
- 7.3 В зависимости от состава технической документации и наличия в ней необходимой и достоверной информации (показателей, параметров, схем, планов, отчетов и др.) определяется необходимость сбора исходных и дополнительных данных.

Примечание – Состав технической документации приведен в приложении Б СТ РК 2970.

8 Проведение осмотров

Осмотр, как правило, проводится в четыре этапа:

- 1) подготовительные работы;
- 2) предварительный осмотр;
- 3) осмотр;
- 4) отчет.

При подготовке проведения осмотра исполнитель изучает техническое задание, техническую документацию, формирует план предварительного осмотра имущества.

9 Предварительный осмотр

- 9.1 Предварительный осмотр проводится специалистами под руководством главного (ведущего) инженера исполнителя с участием работников, ответственных за содержание осматриваемого имущества.
 - 9.2 В соответствие с техническим заданием осуществляется сличение показателей



(параметров) технической документации (проектной документации, схем, планов) и фактического состояния осматриваемого имущества.

- 9.3 В ходе предварительного осмотра определяется:
- методика, по которой будет проводиться осмотр;
- состав специалистов, необходимых для проведения осмотра;
- перечень инструментов, оборудования и приспособлений, необходимых при проведении осмотра;
 - порядок и график проведения осмотра.

10 Визуальный осмотр

10.1 Визуальные осмотры проводятся постоянно, и как правило специалистами, ответственными за содержание осматриваемого имущества, в процессе выполнения ими работ по содержанию имущества или на основании технического задания, по процедуре в соответствии с выбранными правилами.

Примечание

- 1 Специалисты, выполняющие работы по содержанию имущества должны пройти обучение и иметь практический опыт проведения визуальных осмотров, подтвержденные соответствующими свидетельствами и сертификатами. После приемки многоквартирного жилого дома в управление, первый визуальный осмотр должен проводиться под руководством главного (ведущего) инженера.
 - 2 Для проведения визуального осмотра могут привлекаться сторонние организации.
- 10.2 По результатам визуального осмотра по степени повреждения и характерным признакам дефектов делается приблизительная оценка техническому состоянию осматриваемого имущества.

Если результаты визуального осмотра окажутся недостаточными, или будут обнаружены дефекты и повреждения, снижающие прочность, устойчивость и жесткость конструкций, элементов систем инженерно-технического обеспечения, и др., организуется и проводится инструментальный осмотр или обследование.

11 Инструментальный осмотр

- 11.1 Инструментальный осмотр проводится в целях получения достоверных данных и оценки технического состояния имущества, по процедуре в соответствии с выбранными правилами проведения инструментального осмотра, в определенном порядке и по разработанному исполнителем графику (программе), который утверждается с заказчиком.
- 11.2 При проведении инструментального осмотра выявляются неисправности и причины их появления, дается оценка технического состояния имущества в соответствии с разделом 14, определяется состав работ, выполнение которых обеспечит поддержание (восстановление) нормативного или работоспособного технического состояния имущества в соответствии с разделами приведенными в СТ РК 2976.
- 11.3 Если в техническом задании требуется определить техническое состояние конструкций специалист, который проводит инструментальный осмотр должен обладать знаниями и умением смоделировать сценарии возможного развития событий при возникновении опасных ситуаций, составить логическое дерево (графическое изображение) возможного развития событий при возникновении пожара и (или) при механическом воздействии или нагрузке на конструкции, отражающее общий характер развития возможных аварийных ситуаций и аварий с отражением причинно-следственной взаимосвязи событий в зависимости от технического состояния осматриваемого



имущества.

Примечание – Пример построения логического дерева приведен в Постановление Правительства Республики Казахстан от 9 октября 2014 года № 1077 [2].

- 11.4 При обнаружении, в ходе инструментальных или визуальных осмотров, признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров должны быть предприняты срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.
- 11.5 Когда результатов инструментального осмотра для решения поставленных задач недостаточно, а так же при обнаружении, в ходе инструментального осмотра, характерных трещин, перекосов в ограждающих и несущих конструкциях, разломов стен и прочих повреждений и деформаций, свидетельствующих об их неудовлетворительном состоянии, организуются и проводятся технические обследования при необходимости устанавливается режим мониторинга технического состояния.

12 Услуга по техническому обследованию и мониторингу технического состояния имущества

- 12.1 Услуга по обследованию и (или) мониторингу предоставляется в соответствии с техническим заданием, и как правило с привлечением лабораторий или специализированных организаций, с учетом требований к перечню работ, влияющих на безопасность установленных в разделах Законодательства РК [1] и осуществляются в соответствии с правилами, выбранными по их проведению, в зависимости от видов проводимых работ и технического задания.
- 12.2 При обследовании, в зависимости от задач, поставленных в техническом задании на его проведение, объектами исследования, в соответствии с ГОСТ 31937, являются:
 - грунты основания, фундаменты, ростверки и фундаментные балки;
 - стены, колонны, столбы;
- перекрытия и покрытия (в том числе балки, арки, фермы стропильные и подстропильные,

плиты, прогоны и др.);

- балконы, эркеры, лестницы, подкрановые балки и фермы;
- связевые конструкции, элементы жесткости; стыки и узлы, сопряжения конструкций между собой, способы их соединения и размеры площадок опирания.
- 12.3 Первое обследование технического состояния зданий 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 устанавливается постоянный режим мониторинга (по ГОСТ 31937).
- 12.4 В многоквартирных жилых домах, где техническая документация сформирована не полностью и (или) не актуализирована, в том числе отсутствуют показатели (параметры), без которых невозможно определить технические параметры коммунальных ресурсов поставляемых ресурсоснабжающими организациями, с использованием которых потребителям должны предоставляться коммунальные услуги в соответствии с пунктом 5.6 СТ РК 2970, обследование соответствующих систем является обязательным.
 - 12.5 Мониторинг проводят для выявления временных изменений происходящих с



конструкциями, которые изменили свое напряженно-деформированное состояние и требуют обследования технического состояния, в том числе для:

- контроля технического состояния имущества и своевременного принятия мер по устранению возникающих негативных факторов, ведущих к ухудшению этого состояния;
- выявления объектов, на которых произошли изменения напряженнодеформированного состояния несущих конструкций и для которых необходимо обследование их технического состояния;
- обеспечения безопасного функционирования имущества за счет своевременного выявления на ранней стадии негативного изменения напряженно-деформированного состояния конструкций и грунтов оснований, которые могут повлечь переход имущества в ограниченно работоспособное или в аварийное состояние;
- отслеживания степени и скорости изменения технического состояния имущества и принятия в случае необходимости экстренных мер по предотвращению его обрушения.
- 12.6 Для проведения мониторинга разрабатывается программа его проведения, в которой наряду с перечислением видов работ определяют систему и периодичность наблюдений с учетом технического состояния имущества, а также общую продолжительность мониторинга. Программу проведения мониторинга согласовывают с заказчиком.
- 12.7 По итогам проведенного обследования и или мониторинга, составляется отчет (акт, заключение) о техническом состоянии обследуемого имущества, определяется состав работ, выполнение которого обеспечит восстановление его нормативного технического состояния.

13 Услуга технических осмотров в целях энергосбережения и энергоэффективности

- 13.1 При предоставлении услуг технического осмотра, при определении технического состояния имущества и определении состава работ по его содержанию, должны предусматриваться работы (мероприятия), выполнение которых обеспечит соблюдение требований законодательства РК, работы должны проводиться в соответствии с пунктом 5.7 ГОСТ 31937, с учетом законодательства РК. Тепловая защита должна соответствовать требованиям, установленным в СН РК 2.04-21 [5].
- 13.2 При выявлении в ограждающих конструкциях участков с нарушенными теплозащитными свойствами, такие участки подвергают детальному обследованию в соответствие с ГОСТ 25380, ГОСТ 26629, ГОСТ 26254.
- 13.3 Энергетическое обследование, определение работ и мероприятий по повышению энергоэффективности и снижению энергетических потерь, определение класса энергоэффективности многоквартирного жилого дома осуществляется в соответствии с законодательством РК, специализированными организациями по соответствующим правилам и методикам с составлением энергетического паспорта

14 Оценка и отчет, определение состава работ

- 14.1 По итогам осмотра дается оценка группам показателей осматриваемого имущества, определяется процент износа в соответствии с РДС РК 1.04-07-2002 [4] и соответственно определяется состав работ, выполнение которых обеспечит нормативное или работоспособное техническое состояние имущества при его содержании в зависимости от того, какую услугу содержания имущества выбрали собственники по составу и объему пункт 4.3 СТ РК 2976.
 - 14.2 В отчете должны быть определены предельные показатели состояния



имущества, в соответствии с ГОСТ Р 54257*, а так же установлены характеристики безопасности: количественные и качественные его показатели, определен состав работ, обеспечивающий доведение их эксплуатационных качеств, пришедших в ограниченно работоспособное состояние, до нормативного или работоспособного технического состояния с учетом требований технических регламентов и нормативных документов.

- 14.3 При оценке имущества, включая грунтовое основание и входящие в его состав элементы систем инженерно-технического обеспечения, подразделяют, в соответствии с ГОСТ 31937 на находящиеся:
 - в нормативном техническом состоянии;
 - в работоспособном состоянии;
 - в ограниченно работоспособном состоянии;
 - в аварийном состоянии.
- 14.4 При ограниченно работоспособном состоянии осматриваемого имущества определяется состав и объем работ по восстановлению или усилению имущества, определяется целесообразность проведения таких работ в рамках выполнения работ текущего содержания, текущего или капитального ремонта.
- 14.5 Эксплуатация имущества при аварийном состоянии конструкций, включая грунтовое основание, не допускается.
- 14.6 При аварийном состояний конструкций, устанавливается обязательный режим мониторинга технического состояния имущества, рассматривается вопрос о целесообразности проведения работ по восстановлению работоспособности таких конструкций и (или) отдельных его частей, и включения таких работ в план работ капитального ремонта, или расселения собственников и сносе многоквартирного жилого дома.
- 14.7 Оценка физического износа имущества, показателей и их отклонение от нормативного технического состояния, по каждой группе показателей, является основанием для определения состава работ, которые необходимо выполнить в рамках текущего содержания имущества раздел 6 СТ РК 2976, с включением таких работ в перечень работ.
- 14.8 В случае невозможности восстановления нормативного или работоспособного технического состояния имущества в процессе работ по текущему содержанию, работы включаются в план работ текущего ремонта раздел 7 СТ РК 2976, а при необходимости капитального ремонта раздел 8 СТ РК 2976.

Примечание – Рекомендуемый состав работ при формировании плана работ, перечня работ приведен в приложении A CT PK 2976.

- 14.9 Результаты инструментального осмотра оформляются в виде отчетов (заключений, актов) в соответствии с настоящим стандартом с учетом требований установленных в выбранных правилах, по которым проводился инструментальный осмотр, в том числе по форме приведенной в приложении Б, на бумажных и электронных носителях.
- 14.10 Результаты инструментальных осмотров заносятся в технический паспорт многоквартирного жилого дома, электронный паспорт многоквартирного жилого дома, а так же в инструкцию по эксплуатации в соответствующие разделы, отчеты и документы приобщаются к технической документации.

15 Безопасность работ

15.1 Выполнение работ должно осуществляться таким способом, чтобы обеспечить безопасность жизни и здоровья людей, животных, окружающей среды и сохранность



имущества.

- 15.2 При выполнении работ должны соблюдаться требования безопасности в соответствии с законодательством Республики Казахстан, в том числе:
 - к проведению работ по [6], [7],[10];
 - к пожарной безопасности по ГОСТ 12.1.004, [2];
 - к уровню шума и вибрации по [11,3];
 - к взрывобезопасности по [2], [9], [8], [3];
 - к электробезопасности по [5];
- 15.3 К проведению работ допускаются лица, прошедшие обучение и инструктаж в соответствии с требованиями ГОСТ 12.0.004.
- 15.4 При использовании материалов, веществ и изделий, подлежащих обязательному подтверждению соответствия необходимо наличие соответствующих документов.
- 15.5 При проведении работ, должны быть установлены предупредительные знаки в соответствии с СТ РК ГОСТ Р 12.4.026.
- 15.6 Исполнитель должен иметь в своем составе специалистов, прошедших обучение по охране труда, промышленной и пожарной безопасности, разработанную и внедренную систему проведения инструктажей по технике безопасности и контроля за их соблюдением и выполнением.
- 15.7 Приборы и средства измерений, применяемые в процессе проведения инструментальных осмотров, должны обеспечивать безопасность потребителей, персонала и окружающей среды, как в случае автономного использования, так и в составе комплексов при соблюдении требований предусмотренных эксплуатационной документацией.
- 15.8 При этом средства измерений должны обеспечивать безопасность персонала, потребителей и окружающей среды даже в случае небрежного обращения с ними, возможного при нормальной эксплуатации. При этом должна быть обеспечена защита от:
 - поражения электрическим током;
 - последствий механической неустойчивости движущихся частей (механического травмирования);
 - загрязненности воздушной среды;
 - вредного воздействия электромагнитных полей;
 - шума и вибраций.
- 15.9 Защита достигается путем выполнения соответствующих требований установленных в ГОСТ 12.2.007.0, настоящего стандарта и требований инструкции на конкретный вид прибора.



Приложение А

(информационное)

Перечень документов, устанавливающих правила и порядок проведения осмотров, обследований и мониторинга технического состояния

- 1 ГОСТ 31937–2011 Здания и сооружения Правила обследования и мониторинга технического состояния
- 2 «Правила и разрешительные требования по аккредитации организаций, осуществляющих инжиниринговые услуги по техническому надзору и экспертные работы по техническому обследованию надежности и устойчивости зданий и сооружений на технически и технологически сложных объектах первого и второго уровней ответственности» Приказ МНЭ РК от 23.11.2015 № 709 с 22.01.2016
- 3 СТО НОСТРОЙ 2.35.63–2012 Конструкции ограждающие светопрозрачные. Окна. Часть 3 Правила обследования технического состояния в натурных условиях
- 4 СП 13–102–2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений



Приложение Б

(обязательное)

Форма отчета (заключения) по итогам инструментального осмотра многоквартирного жилого дома

ОТЧЕТ (ЗАКЛЮЧЕНИЕ) ПО ИТОГАМ ИНСТРУМЕНТАЛЬНОГО ОСМОТРА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

Н	астоящий отчет составлен		
		(указывается название организации	или ФИО предпринимателя)
	(указывается документ с указанием сертификатов, допусков, лицензий и др.)		
		1 Общие данные	
	Алрес многоквартирн	ого жилого лома	

	(указывается документ с указанием сертификатов, допуско	в, лицензий и др.)
	1 Общие данные	
1.1	Адрес многоквартирного жилого дома	
1.2	Техническое задание на выполнение осмотра	
1.3	Вид осмотра	
1.4	Время проведения осмотра	
1.5	Специалисты проводившие осмотр и их	
	квалификация	
	2 Данные о многоквартирном жилом	доме
2.1	Проектная организация, проектировавшая	•
	многоквартирный жилой дом	
2.2	Строительная организация, возводившая	
	многоквартирный жилой дом	
2.3	Год возведения	
2.4	Год и характер выполнения последнего	
	капитального ремонта или реконструкции	
2.5	Требования, указания и предписания инструкции по	
	эксплуатации	
2.6	Конструктивный тип многоквартирного жилого дома	
	3 Данные об осмотре	
3.1	Правила, с использованием которых проводился	
	осмотр	
3.2	Инструменты и приспособления, использованные	
	при осмотре	
3.3	Выполняемые работы	
3.4	Выявленные изменения, отклонения от проектных	
	и т.д. (с описанием таких изменений, метод и	
	порядок их определения и др.)	
3.5	Классификация и причины возникновения	
	деформаций и повреждений	
3.6	Оценка качества и состояния осматриваемого	
	имущества или его частей	
3.7	Полученные показатели (параметры)	
3.8	Общая оценка ситуации	
3.9	Информация, требующая экстренного решения	
	возникших проблем безопасности	
3.10	Физический износ (процент износа)	



	осматриваемого	
	имущества или его частей, с использованием	
	какой методики определялись показатели износа	
3.11	Состав работ, выполнение которых обеспечит	
	восстановление (поддержание) нормативного или	
	работоспособного технического состояния	
	имущества (приводится сформированный план	
	работ и (или) перечень работ).	
3.12	Изменения, которые внесены в инструкцию по	
	эксплуатации по итогам осмотра (с приложением	
	выписки таких изменений)	
3.13	Установленная категория текущего технического	
	состояния объекта	
3.14	Техническая документация, сформированная по	
	итогам осмотра	

К отчету, так же могут быть приложены следующие документы:

- материалы, обосновывающие выбор категории технического состояния объекта;
- фотографии объекта;
- описание окружающей местности;
- описание общего состояния имущества по визуальному обследованию с указанием его физического износа;
 - описание конструкций имущества, их характеристик и состояния;
 - чертежи конструкций имущества с деталями и обмерами;
 - ведомость дефектов;
- схемы имущества с указанием мест проводившихся измерений и вскрытий конструкций;
 - результаты измерений и оценка показателей, используемых в поверочных расчетах;
- определение действующих нагрузок и поверочные расчеты несущей способности конструкций и основания фундаментов;
- планы обмеров и разрезы имущества, 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 ограниченно работоспособном или аварийном состоянии имущества).



Библиография

- [1] Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94 «О жилищных отношениях».
- [2] Постановление Правительства Республики Казахстан от 9 октября 2014 года № 1077 «Об утверждении Правил пожарной безопасности»
 - [3] МСН 2.04-03-2005 Защита от шума
 - [4] РДС РК 1.04-07-2002 Правила оценки физического износа зданий и сооружений
 - [5] СН РК 2.04-21-2004 Энергопотребление и тепловая защита гражданских зданий
 - [6] СНиП РК 1.03-05-2001 Охрана труда и техника безопасности в строительстве.
 - [7] СН РК 1.03-05-2011 Охрана труда и техника безопасности в строительстве.
 - [8] СН РК 2.02-01-2014 Пожарная безопасность зданий и сооружений
 - [9] СНиП РК 2.02-05-2009 Пожарная безопасность зданий и сооружений
- [10] СП РК 1.03-106-2012 Охрана труда и техника безопасности в строительстве
 - [11] СП РК 2.02-101-2014 Пожарная безопасность зданий и сооружений

УДК 693.9:006.354 МКС 03.080.30

Ключевые слова: многоквартирный жилой дом, технический осмотр, обследование, мониторинг технического состояния многоквартирного жилого дома, план работ, перечень работ, объем работ, периодичность выполнения работ





Басуға	ж. қол қойылды	ı Пішімі 60х84 1/16
Қағазы офсеттік. Қаріп түрі «KZ Times New Roman»,		
«Times New Roman»		
Шартты баспа таба	ғы 1,86. Таралымы	дана. Тапсырыс

«Қазақстан стандарттау және сертификаттау институты» республикалық мемлекеттік кәсіпорны 010000, Астана қаласы, Мәңгілік Ел данғылы, 11 үй, «Эталон орталығы» ғимараты Тел.: 8 (7172) 27-08-01, 79-34-22