Конкурстық құжаттамаға
2-қосымша

# Конкурстық құжаттамаға сатып алынаты тауарлардың техникалық ерекшелігі

| | |
|---|---|
| **Сатып алудың нөмірі:** | № 17758735-1 |
| **Сатып алудың атауы:** | Ақтөбе облысының Қобда ауданында тұрғын үйлерді (пәтерлерді) сатып алу (техникалық сипаттамаларға сәйкес) |
| **Лоттың нөмірі:** | № 88108480-ЗЖ1 |
| **Лоттың атауы :** | Ғимарат |
| **Лоттың сипаттауы:** | тұрғын |
| **Лоттың қысқаша сипаттауы:** | Ақтөбе облысы Қобда ауданында тұрғын үйлерді (пәтерлерді) сатып алу (техникалық ерекшелікке сәйкес) |
| **Саны, көлемі:** | 1 |
| **Өлшем бірлігі:** | Дана |
| **Жеткізу орны:** | 154230100, Ақтөбе облысы, Қобда ауданы, Қобда а. |
| **Жеткізу мерзімі:** | жыл бойы |

| | |
|---|---|
| **Функционалдық, техникалық, сапалық және пайдалану мінездемесін сипаттау** | Ақтөбе облысы Қобда ауданында тұрғын үйлерді (пәтерлерді) сатып алуға ТЕХНИКАЛЫҚ ЕРЕКШЕЛІК 1. Жалпы талаптар Сатып алу Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 2023 жылғы 22 желтоқсандағы № 151 «Республикалық бюджет қаражаты және (немесе) мемлекеттік бағалы қағаздар шығару есебінен тұрғын үй құрылысы және (немесе) тұрғын үй сатып алуды қаржыландыру, Қазақстан Республикасының тұрғын үйге мұқтаж азаматтарына тұрғын үйді мониторингтеу және өткізу қағидаларын бекіту туралы» бұйрығына, оған енгізілген өзгерістер мен толықтыруларға, оның ішінде Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 2025 жылғы 4 шілдедегі № 352 бұйрығымен енгізілген өзгерістерге сәйкес жүзеге асырылады. Тұрғын үй (пәтер) жаңа құрылыс болуы және сатып алынған күнге дейінгі 2 (екі) жылдан аспайтын мерзімде пайдалануға берілген болуы тиіс. Тұрғын үйдің (пәтердің) жалпы ауданы кемінде 65 ш.м. болуы және мыналарды қамтуы тиіс: • кемінде 2 (екі) және 3 (үш) бөлмеден артық емес тұрғын бөлме; • ас үй; • санитариялық торап (ванна бөлмесі, дәретхана). Тұрғын үй толық қоныстануға дайын болуы және жөндеу жұмыстарын жүргізуді қажет етпеуі тиіс. 2. Тұрғын үйдің конструктивтік элементтеріне қойылатын талаптар Қабаттылығы: Бір қабатты тұрғын үй. Тұрғын үй-жайлардың биіктігі еденнен төбеге дейін кемінде 2,7 м болуы тиіс. Іргетас табаны: Қалыңдығы кемінде 0,20 м, ені кемінде 0,50 м монолитті арматураланған іргетас табаны немесе ғимараттың көтергіш қабырғаларының астына арналған ФЛ типті құрастырмалы темірбетон іргетас жастықтары. Іргетас: Биіктігі кемінде 0,40 м, ені кемінде 0,25 м таспалы монолитті арматураланған іргетас немесе ФБС құрастырмалы темірбетон блоктарынан жасалған іргетас. Тұрғын үйдің периметрі бойынша ғимараттан сыртқа қарай еңісі бар соқыр аймақ (отмостка) орындалуы тиіс. Қабырғалар: • сыртқы қабырғалардың қалыңдығы – кемінде 250 мм; • ішкі қабырғалардың қалыңдығы – кемінде 100 мм; • қабырғалардың материалы: пеноблок, газоблок, ракушняк немесе полистиролбетон; • сыртқы қабырғалардың әрлеуі – «жаңбыр» типті сылақ немесе термопанельдер. Қабырғалардың ішкі әрлеуі: Қарапайым (қара) әрлеу – «Ротбанд» немесе оған ұқсас материал. Таза әрлеу – заманауи әрлеу материалдарын қолдана отырып, левкаспен орындалуы тиіс. Терезе блоктары: Москит торлары бар пластикалық терезелер. Сыртқы есіктер: Металл, жылытылған есіктер. Ішкі есіктер: Ағаш есіктер. Жер учаскесінің қоршауы: Тұрғын үйдің жер учаскесі бүкіл периметрі бойынша металл тіректері мен қаңқасы бар профилденген металл табақтан (профнастилден) жасалған қоршаумен қоршалуы тиіс. Қоршау құрамында металл калитка және көлік кіретін қақпа көзделуі тиіс. Мекенжай тақтайшасы: Тұрғын үйдің қасбетіне көше атауы мен тұрғын үй нөмірі көрсетілген мекенжай тақтайшасы орнатылуы тиіс. Мекенжай тақтайшасы атмосфералық әсерлерге төзімді берік материалдан жасалуы, жазуы анық әрі оқуға жеңіл болуы және ғимарат қасбетінің көрінетін жеріне берік бекітілуі тиіс. 3. Едендер Еден жабыны мына тәсілдердің бірімен орындалады: • ағаш |

| | |
|---|---|
| | лагтарға төселген тақтай еден; • ағаш лагтарға төселген ЛДСП/ламинат; • қалыңдығы кемінде 3 см жылытқышы бар бетон стяжка үстіне төселген линолеум. Барлық бөлмелерде плинтус орнатылуы тиіс. 4. Шатыр Шатыр – чердакты типті. Кіреберіс есіктің алдында металл черепицамен немесе профнастилмен жабылған қалқа қарастырылуы тиіс. Шатыр конструкциясы тұрғын үйді атмосфералық жауын-шашыннан қорғауды қамтамасыз етуі және қолданыстағы құрылыс нормаларының талаптарына сәйкес болуы тиіс. 5. Ас үй Ас үй мыналармен жабдықталуы тиіс: • газ плитасымен; • қолжуғышпен/мойкамен; • суық және ыстық су жүргізумен; • араластырғышпен; • пайдалануға қажетті барлық керек-жарақтармен. 6. Санитариялық торап Санитариялық торап мыналармен жабдықталуы тиіс: • унитазбен; • қолжуғышпен; • душ кабинасымен немесе ваннамен; • ыстық және суық сумен жабдықтау жүйесімен; • электрлі су жылытқышпен немесе газ қазанынан ыстық сумен жабдықтау жүйесімен; • араластырғыштармен; • пайдалануға қажетті барлық керек-жарақтармен. Санитариялық тораптың едені керамикалық плиткамен қапталуы тиіс. Санитариялық тораптың қабырғалары бөлме биіктігінің кемінде жартысына дейін керамикалық плиткамен немесе осы техникалық ерекшелікте көзделген басқа ылғалға төзімді әрлеу материалымен қапталуы тиіс. 7. Жылыту және инженерлік желілер Тұрғын үй газ қазандығынан су жылыту жүйесімен қамтамасыз етілуі тиіс. Тұрғын үй: • сумен жабдықтау жүйесіне; • электр желілеріне; • газбен жабдықтауға; • көлемі кемінде 3 текше метр болатын септик/ағынды шұңқыры бар кәріз жүйесіне қосылуы тиіс. Тиісті коммуналдық қызметтердің есептеу аспаптары орнатылуы тиіс. Үйде мыналар көзделуі тиіс: • электр розеткалары; • ажыратқыштар; • жарықтандыруды шығару нүктелері; • жарықтандыру аспаптары/патрондар. Жер учаскесінің аумағында сыртқы дәретхана орнатылуы тиіс. 8. Әлеуетті өнім беруші ұсынатын құжаттар Әлеуетті өнім беруші конкурстық өтінім құрамында міндетті түрде мыналарды ұсынады: 1. жылжымайтын мүлікке тіркелген құқықтар (ауыртпалықтар) және оның техникалық сипаттамалары туралы анықтама; 2. жылжымайтын мүлікті бағалау туралы қорытынды (есеп); 3. объектіні пайдалануға қабылдау актісі; 4. эскиздік жоба; 5. тұрғын үйдің техникалық паспорты; 6. жылжымайтын мүлікке ауыртпалықтар мен үшінші тұлғалардың талаптары жоқ екенін растайтын құжат. 9. Кепілдік міндеттемелер Әлеуетті өнім берушінің кінәсінен туындаған ақаулар мен кемшіліктерді жою үшін кепілдік мерзімі 2 (екі) жыл болып белгіленеді. Кепілдік мерзімі ішінде әлеуетті өнім беруші өз кінәсінен туындаған анықталған ақаулар мен кемшіліктерді өз қаражаты есебінен жоюға міндетті. 10. Тұрғын үйдің жай-күйі мен сапасына қойылатын талаптар Тұрғын үй: • жөндеу жұмыстарын жүргізуді қажет етпеуі; • толық қоныстануға дайын болуы; • сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес болуы; • Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген техникалық, санитариялық және өзге де міндетті талаптарға сәйкес болуы; • Қазақстан Республикасының тұрғын үй |

| | |
|---|---|
| | заңнамасының талаптарына сәйкес болуы тиіс. Барлық инженерлік жүйелер, жабдықтар, сантехникалық аспаптар, жылыту жүйесі, электрмен жабдықтау, сумен жабдықтау және газбен жабдықтау жүйелері жарамды және жұмыс істеп тұрған күйде болуы тиіс. 11. Тұрғын үйдің құқықтық мәртебесіне қойылатын талаптар Тұрғын үй сатушының жеке меншік құқығында болуы тиіс. Сатып алу-сату шартын жасасу кезінде тұрғын үй: • бұрын сатылмаған; • кепілде тұрмаған; • тыйым салынбаған; • сот дауының нысанасы болмаған; • ауыртпалықтары болмаған; • үшінші тұлғалардың талаптары болмаған болуы тиіс. Тұрғын үй орналасқан жер учаскесі де тиісті құқықтық мәртебеге ие болуы және сатушыға тиісті құқық негізінде тиесілі болуы тиіс. 12. Ұсынылатын тұрғын үйді қарап-тексеру Тапсырыс берушінің уәкілетті өкілі конкурстық комиссия конкурстық өтінімдерді қарау барысында ұсынылған тұрғын үйдің осы техникалық ерекшелікте белгіленген талаптар мен өлшемдерге сәйкестігін тексеру мақсатында міндетті түрде қарап-тексеруді жүзеге асыруға тиіс. Қарап-тексеру ұсынылатын тұрғын үйдің орналасқан жерінде оның нақты жай-күйін, жинақталуын, орындалған жұмыстардың сапасын және белгіленген техникалық талаптарға сәйкестігін тексеру мақсатында жүргізіледі. Қарап-тексеру барысында мыналар тексеріледі: • тұрғын үйдің нақты ауданы мен жоспарлануы; • конструктивтік элементтердің жай-күйі; • ішкі және сыртқы әрлеу сапасы; • шатыр мен іргетастың жай-күйі; • инженерлік желілердің болуы және жай-күйі; • жылыту жүйесі мен газ қазандығының жұмысқа қабілеттілігі; • сумен жабдықтаудың, электрмен жабдықтаудың және кәріздің болуы; • санитариялық торап пен ас үй жабдықтарының болуы және жай-күйі; • профнастилден жасалған жер учаскесі қоршауының болуы және жай-күйі; • металл калитка мен көлік кіретін қақпаның болуы; • мекенжай тақтайшасының болуы; • тұрғын үйдің осы техникалық ерекшелік талаптарына сәйкестігі; • тұрғын үйдің қоныстануға дайындығы. 13. Рәсімдеуге байланысты шығыстар Тұрғын үйге меншік құқығын Сатып алушыға қайта ресімдеуге байланысты барлық шығыстарды, оның ішінде сатып алу-сату шартын жасасуға және нотариаттық куәландыруға байланысты шығыстарды Сатушы көтереді. Сатушы Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен тұрғын үйге және жер учаскесіне меншік құқығының ауысуын мемлекеттік тіркеу үшін қажетті барлық құжаттарды ұсынуды қамтамасыз етуге міндетті. 14. Коммуналдық және өзге де міндетті төлемдер бойынша берешектің болмауы Сатып алу-сату шарты жасалған күні сатушы тұрғын үйге қатысты коммуналдық қызметтерді және тұрғын үйді күтіп-ұстау мен пайдалануға байланысты өзге де төлемдерді, оның ішінде электр энергиясы, газбен жабдықтау, сумен жабдықтау, су бұру, жылумен жабдықтау және басқа да коммуналдық қызметтер бойынша берешектің болмауын қамтамасыз етуге міндетті. Сатушы Тапсырыс берушіге коммуналдық қызметтер бойынша берешектің жоқтығын растайтын құжаттарды (анықтамалар, түбіртектер, жеке шоттар немесе өзге де растайтын құжаттар) тұрғын үйді Сатып алушыға беру күніне ұсынуға міндетті. Тұрғын |

| | |
|---|---|
| | үйді Сатып алушыға берген күнге дейін туындаған берешек Сатушының есебінен өтелуге тиіс. Тұрғын үйді беру күніне дейін туындаған берешекті төлеу жөніндегі міндеттемелер Сатып алушыға жүктелмейді. Коммуналдық қызметтерді есепке алу аспаптары болған жағдайда, тұрғын үйді беру күні олардың көрсеткіштері тіркеліп, Сатушы тиісті коммуналдық қызметтерді жеткізушілермен түпкілікті есеп айырысуға міндетті. |

Приложение 2
к конкурсной документации

# Техническая спецификация закупаемых товаров к конкурсной документации

| | |
|---|---|
| **Номер закупки:** | № 17758735-1 |
| **Наименование закупки:** | Приобретение жилых домов (квартир) в Кобдинском районе Актюбинской области (согласно технической спецификации) |
| **Номер лота:** | № 88108480-3Ж1 |
| **Наименование лота:** | Здание |
| **Описание лота:** | жилое |
| **Дополнительное описание лота:** | Приобретение жилых домов (квартир) в Кобдинском районе Актюбинской области (согласно технической спецификации) |
| **Количество:** | 1 |
| **Единица измерения:** | Штука |
| **Места поставки:** | 154230100, Актюбинская область, Хобдинский район, с.Кобда |
| **Срок поставки:** | теченее года |

| | |
|---|---|
| **Описание и требуемые функциональные, технические, качественные и эксплуатационные характеристики закупаемых товаров:** | ТЕХНИЧЕСКАЯ СПЕЦИФИКАЦИЯ на приобретение жилых домов (квартир) в Кобдинском районе Актюбинской области 1. Общие требования Приобретение осуществляется в соответствии с приказом Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 22 декабря 2023 года № 151 «Об утверждении Правил финансирования строительства и (или) приобретения жилья за счет республиканского бюджета и (или) выпуска государственных ценных бумаг, мониторинга и реализации жилья гражданам Республики Казахстан, нуждающихся в жилище», с изменениями и дополнениями, в том числе внесенными приказом Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от от 10 июля 2026 года № 352. Жилой дом (квартира) должен быть новой постройки и введен в эксплуатацию не более чем за 2 (два) года до даты приобретения. Общая площадь жилого дома (квартиры) должна составлять не менее 65 кв. м и включать: • не менее 2 (двух) и не более 3 (трех) жилых комнат; • кухню; • санитарный узел (ванная комната, туалет). Жилье должно быть полностью готово к заселению и не требовать проведения ремонтных работ. 2. Требования к конструктивным элементам жилого дома Этажность: Одноэтажный жилой дом. Высота жилых помещений — не менее 2,7 м от пола до потолка. Фундаментная подушка: Монолитная армированная фундаментная подушка толщиной не менее 0,20 м, шириной не менее 0,50 м либо сборные железобетонные фундаментные подушки типа ФЛ под несущие стены здания. Фундамент: Ленточный монолитный армированный фундамент высотой не менее 0,40 м, шириной не менее 0,25 м, либо фундамент из сборных железобетонных блоков ФБС. По периметру жилого дома должна быть выполнена отмостка с уклоном от здания. Стены: • наружные стены — толщиной не менее 250 мм; • внутренние стены — толщиной не менее 100 мм; • материал стен: пеноблок, газоблок, ракушняк или полистиролбетон; • наружная отделка стен — штукатурка типа «дождик» либо термопанели. Внутренняя отделка стен: Черновая отделка — «Ротбанд» или аналогичный материал. Чистовая отделка — левкас с применением современных отделочных материалов. Оконные блоки: Пластиковые окна с москитными сетками Наружные двери: Металлические утепленные двери. Межкомнатные двери: Деревянные. Ограждение земельного участка: Земельный участок жилого дома должен быть огражден по всему периметру забором из профилированного металлического листа (профнастила) с металлическими стойками и каркасом. В составе ограждения должны быть предусмотрены металлическая калитка и въездные ворота. Адресная табличка: На фасаде жилого дома должна быть установлена адресная табличка с указанием наименования улицы и номера жилого дома. Адресная табличка должна быть выполнена из прочного материала, устойчивого к атмосферным воздействиям, иметь четкую и разборчивую надпись и быть надежно закреплена на видном месте фасада жилого дома. 3. Полы Покрытие полов предусматривается одним из следующих способов: • дощатые полы на деревянных лагах; • ЛДСП/ламинат на деревянных лагах; • линолеум по бетонной стяжке |

| | |
|---|---|
| | толщиной не менее 3 см с утеплением. Во всех помещениях должны быть установлены плинтусы. 4. Кровля Кровля — чердачного типа. Перед входной дверью должен быть предусмотрен навес с покрытием из металлочерепицы либо профнастила. Конструкция кровли должна обеспечивать защиту жилого дома от атмосферных осадков и соответствовать требованиям действующих строительных норм. 5. Кухня Кухня должна быть оборудована: • газовой плитой; • рукомойником/мойкой; • подводкой холодной и горячей воды; • смесителем; • всеми необходимыми комплектующими для эксплуатации. 6. Санитарный узел Санитарный узел должен быть оборудован: • унитазом; • раковиной; • душевой кабиной либо ванной; • системой горячего и холодного водоснабжения; • водонагревателем электрического типа либо системой горячего водоснабжения от газового котла; • смесителями; • всеми необходимыми комплектующими для эксплуатации. Пол санитарного узла должен быть облицован керамической плиткой. Стены санитарного узла должны иметь отделку керамической плиткой не менее чем на половину высоты помещения либо иным предусмотренным технической спецификацией влагостойким отделочным материалом. 7. Отопление и инженерные сети Жилой дом должен быть обеспечен отоплением от газового котла с системой водяного отопления. Жилой дом должен быть подключен к: • системе водоснабжения; • электрическим сетям; • газоснабжению; • системе канализации с выгребной ямой объемом не менее 3 куб. м. Должны быть установлены приборы учета соответствующих коммунальных услуг. В доме должны быть предусмотрены: • электрические розетки; • выключатели; • точки вывода освещения; • осветительные приборы/патроны. На территории земельного участка должен быть установлен уличный туалет. 8. Документы, предоставляемые потенциальным поставщиком Потенциальный поставщик в составе конкурсной заявки в обязательном порядке предоставляет: 1. справку о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках; 2. заключение (отчет) об оценке недвижимого имущества; 3. акт приемки объекта в эксплуатацию; 4. эскизный проект; 5. технический паспорт жилого дома; 6. документ, подтверждающий отсутствие обременений и притязаний третьих лиц на недвижимое имущество. 9. Гарантийные обязательства Гарантийный срок для устранения дефектов и недоделок, возникших по вине потенциального поставщика, устанавливается сроком 2 (два) года. В течение гарантийного срока потенциальный поставщик обязан за свой счет устранить выявленные дефекты и недостатки, возникшие по его вине. 10. Требования к состоянию и качеству жилья Жилой дом должен: • не требовать проведения ремонтных работ; • быть полностью готовым к заселению; • соответствовать требованиям государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства; •соответствовать техническим, санитарным и иным обязательным требованиям, установленным законодательством Республики Казахстан; • соответствовать требованиям жилищного законодательства Республики |

| | |
|---|---|
| | Казахстан. Все инженерные системы, оборудование, сантехнические приборы, отопительная система, электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение должны находиться в исправном и работоспособном состоянии. 11. Требования к правовому статусу жилого дома Жилой дом должен находиться на праве частной собственности продавца. На момент заключения договора купли-продажи жилой дом: • не должен быть ранее продан; • не должен находиться в залоге; • не должен находиться под арестом; • не должен являться предметом судебного спора; • не должен иметь обременений; • не должен иметь притязаний третьих лиц. Земельный участок, на котором расположен жилой дом, также должен иметь надлежащий правовой статус и принадлежать продавцу на соответствующем праве. 12. Осмотр предлагаемого жилья Уполномоченный представитель Заказчика в ходе рассмотрения конкурсной комиссией конкурсных заявок обязан осуществить обязательный осмотр предлагаемого жилого дома на предмет соответствия требованиям и критериям, установленным настоящей технической спецификацией. Осмотр проводится по месту нахождения предлагаемого жилого дома с целью проверки его фактического состояния, комплектации, качества выполненных работ и соответствия установленным техническим требованиям. В ходе осмотра проверяется: • фактическая площадь и планировка жилого дома; • состояние конструктивных элементов; • качество внутренней и наружной отделки; • состояние кровли и фундамента; • наличие и состояние инженерных сетей; • работоспособность отопительной системы и газового котла; • наличие водоснабжения, электроснабжения и канализации; • наличие и состояние санитарного узла и кухонного оборудования; • наличие и состояние ограждения земельного участка из профнастила; • наличие металлической калитки и въездных ворот; • наличие адресной таблички; • соответствие жилого дома требованиям настоящей технической спецификации; • готовность жилого дома к заселению. 13. Расходы по оформлению Все расходы, связанные с переоформлением права собственности на жилой дом на Покупателя, в том числе расходы по заключению и нотариальному удостоверению договора купли-продажи, несет Продавец. Продавец обязан обеспечить предоставление всех необходимых документов для государственной регистрации перехода права собственности на жилой дом и земельный участок в установленном законодательством Республики Казахстан порядке. 14. Отсутствие задолженности по коммунальным и иным обязательным платежам На момент заключения договора купли-продажи жилого дома Продавец обязан обеспечить отсутствие задолженности по оплате коммунальных услуг и иных платежей, связанных с содержанием и эксплуатацией жилого дома, в том числе за электроэнергию, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление и иные коммунальные услуги. Продавец обязан предоставить документы (справки, квитанции, лицевые счета либо иные подтверждающие документы), подтверждающие отсутствие задолженности по коммунальным услугам на дату передачи жилого дома Покупателю. Задолженность, |

| | |
|---|---|
| | возникшая до даты передачи жилого дома Покупателю, подлежит полному погашению Продавцом за свой счет. Обязательства по оплате задолженности, возникшей до даты передачи жилого дома Покупателю, не могут быть возложены на Покупателя. При наличии приборов учета коммунальных услуг на дату передачи жилого дома Покупателю должны быть зафиксированы их показания, а Продавцом произведены окончательные расчеты с соответствующими поставщиками коммунальных услуг. |