Конкурстық құжаттамаға
2-қосымша

Конкурстық құжаттамаға сатып алынаты тауарлардың техникалық ерекшелігі

Сатып алудың нөмірі:	№ 17420949-1
Сатып алудың атауы:	Алматы облысы Үйғыр ауданында тұрғын үй (пәтер) сатып алу
Лоттың нөмірі:	№ 87544798-ЗЖ1
Лоттың атауы :	Ғимарат
Лоттың сипаттауы:	тұрғын
Лоттың қысқаша сипаттауы:	Үйғыр ауданы бойынша тұрғын үй сатып алу (үй, пәтер)
Саны, көлемі:	1
Өлшем бірлігі:	Дана
Жеткізу орны:	196600000, Алматы облысы, Үйғыр ауданы КАЗАХСТАН, Алматинская область, Уйгурский район,
Жеткізу мерзімі:	"Объектіні беру шартқа қол қойылған сәттен бастап күнтізбелік 30 күн ішінде жүзеге асырылады. Төлем қаржыландырудың нақты бөлінуіне қарай, бірақ 2027 жылғы 31 желтоқсаннан кешіктірілмей жүргізіледі".

Функционалдық, техникалық, сапалық және пайдалану мінездемесін сипаттау	Тұрғын үй сатып алуға арналған техникалық ерекшелік 1. Тұрғын үйге қойылатын талаптар 1.1 2023 жылғы 22 желтоқсандағы №151 бұйрықпен бекітілген Республикалық бюджет қаражаты және мемлекеттік бағалы қағаздар шығару есебінен тұрғын үй құрылысын қаржыландыру және (немесе) сатып алу, мониторингілеу және тұрғын үйге мұқтаж Қазақстан Республикасының азаматтарына өткізу қағидаларында келесі талаптар көзделген: • 4-тармақ: «Жалға берілетін тұрғын үй сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес III-IV жайлылық кластарына сәйкес келеді. жалпы алаңы 70кв м кем емес • 8-тармақ: «Тұрғын үйді бастапқы нарықта пайдалануға берілген үйлерден не тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу объектілерінен сатып алуға жол беріледі. Сондай-ақ көп қабатты тұрғын үйлерді реконструкциялау шеңберінде пайдалануға берілген және жеке кәсіпкерлер мен жеке тұлғалар салған, пайдалануға берілгеніне 6 (алты) айдан аспаған аз қабатты үйлерді сатып алуға болады»; тұрғын үй Үйғыр ауданының Шонжы ауылынан басқа елді мекендерінде сатып алынады) • 9-тармақ: «Облыс орталықтарында, республикалық маңызы бар қалаларда, астанада көп қабатты тұрғын үйден тұрғын үй сатып алуға 50%-дан аспайтын көлемде жол беріледі»; • 27-тармақ: «Сатып алынатын тұрғын үйдің кепілдік мерзімі кемінде 2 (екі) жылды құрайды». 1.2 Сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтер мен Қазақстан Республикасының ережелер жинағы «Көп пәтерлі тұрғын ғимараттар ҚР ЕЖ 3.02-101-2012*» — 3-4 кластағы тұрғын ғимараттар келесі көрсеткіштерді қамтиды: № р/с Көрсеткіштер Тұрғын ғимараттардың классификациясы: III класс Тұрғын ғимараттардың классификациясы: IV класс 1 Тұрғын алаңының өлшемі 18 м² дейін 15 м² 2 Тұрғын бөлмелердің еденнен төбеге дейінгі биіктігі 2,7 м 2,5 м 3 Тұрғын бөлмелердің саны 1, 2, 3, 4 1, 2, 3, 4 4 Асүй бөлмелерінің ең аз алаңы кемінде 9 м² кемінде 9 м² 5 Жуынатын бөлмелер мен санитарлық тораптар 1 жуынатын бөлме және 1 дәретхана біріктірілген санитарлық торап 6 Тұрақ орындарының болуы 0,5 0,5* 7 Инженерлік қамтамасыз ету электрмен жабдықтау, сумен жабдықтау, жылумен жабдықтау электрмен жабдықтау, сумен жабдықтау, жылумен жабдықтау 8 Үйдің/пәтердің ішкі әрленуі «жақсартылған» санатты пәтерлерді әрлеу — 4 «қарапайым» пәтерлерді әрлеу — 5 Тұрғын үй өртке төзімділіктің ең төменгі шегіне және өрт қауіпсіздігінің жол берілетін класына сәйкес келуі тиіс 1.3 Азаматтардың жекелеген санаттары үшін сатып алынатын тұрғын үй Қазақстан Республикасы Денсаулық сақтау министрлігінің 2022 жылғы 20 маусымдағы № 28525 бұйрығымен бекітілген тұрғын ғимараттарға қойылатын белгіленген санитариялықэпидемиологиялық талаптарға сәйкес келуі тиіс. 1.4 Қазақстан Республикасының құрылыс нормалары мен қағидаларына (ҚР ҚН 1.03-00.2011) сәйкес, құрылысы аяқталған объектінің техникалық жайкүйі туралы қорытындының болуы, газ, электр энергиясы, суық және ыстық су есептегіш құралдарының болуы міндетті шарт болып табылады. • Сыртқы қабырғалар: Заманауи және сертификатталған

	материалдардан жасалуы тиіс. Қаңқалы-қамысты, шлак құйылған, бөренелі және саман құрылыстарға жол берілмейді • Шатыр материалы: Шифер, металлошифер немесе металлочерепица • Терезелер: Пластикті немесе металлопластикті • Еден жабыны: Ламинат, линолеум, ағаш, ал санитарлық тораптарда — кафель • Төбелер: Гипсокартонды, аспалы, кермелі немесе сырланған • Қабырғалар: Сырланған немесе тұсқағаз жапсырылған • Кіреберіс есік: Металл немесе күшейтілген ағаш есік Ішкі әрлеу таза (тазалай әрленген) болуы және келесі тұрмыстық элементтерді қамтуы тиіс: жылыту радиаторлары (шойын, болат, биметалл немесе алюминий), розеткалар, ажыратқыштар, жарықтандыру құралдары Аумақты абаттандыру келесілерді қамтиды: қоршау (тұтас немесе рабица торы), қақпа, есік (калитка), көгалдандыру, үйдің кіреберісіне дейінгі тротуар Тұрғын үй қоныстануға дайын болуы, жөндеуді талап етпеуі, кепілде, қамауда немесе сот дауында болмауы, тиісті түрде ресімделген құқық белгілейтін құжаттары болуы тиіс. 1.5 Тұрғын үй құрылысының кезеңдерін, материалдардың және орындалатын жұмыстардың сапасын мәслихат депутаттары, қоғамдық ұйымдардың мүшелері және өзге де азаматтар қатарынан құрылған жұмыс топтарының тұрақты мониторингімен қамтамасыз ету қажет. 1.6 Мониторинг шеңберінде тұрғын үйді сатып алу құнын қарастыру ұсынылады. Бұл құн ағымдағы орташа нарықтық (соның ішінде РЦРАО талдауы) және статистикалық көрсеткіштерге, объектінің орналасқан жеріне, инженерлік инфрақұрылымның болуына, көліктік қолжетімділігіне, қабаттылығына, пайдаланылатын материалдың сапасына және тұрғын үй класына байланысты болады. Несиелік тұрғын үйді сатып алу, сондай-ақ облыстың шалғай аудандарында көп пәтерлі аз қабатты тұрғын үйлер салу кезінде тұрғын үй құны негізді түрде ұлғайту жағына қарай қарастырылуы мүмкін. 2. Сәулет нормалары және әлеуметтік инфрақұрылым 2.1 Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 2020 жылғы 30 қыркүйектегі бұйрығымен бекітілген Қала құрылысы жобаларын (елді мекендердің бас жоспарларын, егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларын және құрылыс салу жобаларын) әзірлеу, келісу және бекіту қағидаларына сәйкес, жоспарланып отырған объектілердің сәулеттік келбетке, аумақты функционалдық аймақтарға бөлуге, бас жоспарға және құрылыс тығыздығы мен тұрғын үй типологиясы нормасын сақтай отырып, егжей-тегжейлі жоспарлау жоспарына сәйкестігі міндетті түрде ескерілуі тиіс. 2.2 Алматы облысының тұрғын үй саласын дамытудың басым бағыты — қалалық және ауылдық елді мекендердің үйлесімді сәулеттік келбетін қамтамасыз ететін, Сәулет-қала құрылысы кеңесінің отырыстарында қаралатын заманауи көп пәтерлі тұрғын үй кешендері мен аз қабатты тұрғын үйлер салу болып табылады. 2.4 Тұрғын үй құрылысын бастапқы жоспарлау мәселесі елді мекеннің даму болашағын, жұмыс орындарының болуын, олардың қызметіне айтарлықтай жүктеме түсірмей, білім беру және денсаулық сақтау объектілеріне баса назар аудара отырып, әлеуметтік инфрақұрылымның қолжетімділігін ескеруі тиіс. 3. Тұрғын үйді бөлу мәселелері 3.1 Өнеркәсіп және құрылыс министрінің

	2025 жылғы 30 мамырдағы бұйрығымен бекітілген Тұрғын үй жағдайларын жақсартуға бағытталған мемлекеттік қолдау шараларын іске асыру қағидаларына сәйкес, коммуналдық тұрғын үй қорынан тұрғын үй беру бірыңғай республикалық электрондық базада тұрғын үйге мұқтаждар есебінде тұрған азаматтарға «Отбасы банк» АҚ ақпараттық жүйесі арқылы автоматты түрде жүзеге асырылады. 3.2 Тұрғын үйді азаматтардың әртүрлі санаттары арасында теңбе-тең бөлу үшін Алматы облысының әрбір ауданының ағымдағы кезектілігіне сәйкес 1-2-3 бөлмелі үйлерді/пәтерлерді салу мен сатып алуды көздеу қажет. 3.3 Тұрғын үй құрылысын жоспарлау және сатып алу бойынша шешімдерді әлеуетті тұрғындардың негізгі, қисынды қажеттіліктерін ескере отырып қабылдау қажет. Бұл берілетін тұрғын үйден бас тартудың ықтимал себептерін және сәйкесінше бюджет қаражатының тиімсіз жұмсалуын болдырмау үшін керек. Нормативтік құқықтық актілермен реттелмеген позициялар ұсыныс сипатында қаралады және жұмыста пайдалану кезінде қандай да бір шарттарды жақсарту жағына қарай өзгертілуі мүмкін

Приложение 2
к конкурсной документации

Техническая спецификация закупаемых товаров к конкурсной документации

Номер закупки:	№ 17420949-1
Наименование закупки:	Приобретение жилого дома (квартиры) в Уйгурском районе Алматинской области
Номер лота:	№ 87544798-ЗЖ1
Наименование лота:	Здание
Описание лота:	жилое
Дополнительное описание лота:	Приобретение жилья по Уйгурскому району (дом, квартира)
Количество:	1
Единица измерения:	Штука
Места поставки:	196600000, Алматинская область, Уйгурский район ҚАЗАҚСТАН, Алматы облысы, Ұйғыр ауданы,
Срок поставки:	«Передача Объекта осуществляется в течение 30 календарных дней с момента подписания Договора. Оплата производится, по мере фактического выделения финансирования, но не позднее 31 декабря 2027 года».

Описание и требуемые функциональные, технические, качественные и эксплуатационные характеристики закупаемых товаров:	Техническая спецификация на закуп жилья. 1. Требования к жилью 1.1 Правилами финансирования строительства и (или) приобретения жилья за счёт республиканского бюджета и (или) выпуска государственных ценных бумаг, мониторинга и реализации гражданам Республики Казахстан, нуждающимся в жилище утвержденного приказом от 22 декабря 2023 года №151 предусмотрены следующие требования: пункт 4 «арендное жильё соответствует III-IV классам комфортности согласно требованиям государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства. Общая площадь не менее 70 кв.м пункт 8 «допускается приобретение жилья на первичном рынке в введенных в эксплуатацию домах, либо в объектах долевого участия в жилищном строительстве. А также введенных в эксплуатацию в рамках реконструкции многоэтажных жилых домов и построенных индивидуальными предпринимателями и физическими лицами малоэтажных домов, введенных в эксплуатацию не позднее 6 (шести) месяцев»; жилье приобретается в населеных пунктах Уйгурского района кроме с.Чунджи)пункт 9 «допускается приобретение жилищ в областных центрах, в городах республиканского значения, столицы в многоэтажном жилом доме не более 50%»; пункт 27 «гарантийный срок на приобретаемое жильё не менее 2 (двух) лет». 1.2 Государственные нормативы в области архитектуры, градостроительства и строительства и свод правил Республики Казахстан «Здания жилые многоквартирные СП РК 3.02-101-2012*» - жилые здания 3-4 классов содержат следующие показатели: № п/п Показатели Классификация жилых зданий III класс IV класс 1 Размер жилой площади до 18 м2 15 м2 2 Высота жилых помещений от пола до низа потолков 2,7 м 2,5 м 3 Количество жилых комнат 1,2,3,4 1,2,3,4 4 Минимальная площадь кухонных помещений не менее 9 м2 не менее 9 м2 5 Ванные комнаты санузлы 1 ванная комната плюс 1 туалет совмещенный санузел 6 Наличие парковочных мест 0,5 0,5* 7 Инженерное обеспечение электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение 8 Внутренняя отделка дома/квартиры отделка квартир категории «улучшенная»-4 отделка квартир «простая»-5 Жилье должно соответствовать минимальному пределу огнестойкости и допустимому классу пожарной безопасности. 1.3 Выкупаемое жилье для отдельных категорий граждан должно соответствовать установленным санитарноэпидемиологическим требованиям к жилым зданиям, утверждённым приказом Министерства здравоохранения Республики Казахстан от 20 июня 2022 года № 28525. 1.4 Согласно строительных норм и правил Республики Казахстан СН РК 1.03-00.2011 необходимым условием является наличие заключения о техническом состоянии завершённого строительством объекта, наличие приборов учёта газа, электроэнергии, холодной и горячей воды. Наружные стены должны быть исполнены из современных и сертифицированных материалов, не допускаются-каркасно-камышитовые, шлаколитые, из бревенчатого сруба и саманные строения. Материал кровли - шифер, металлошифер или металлочерепица. Окна-пластиковые или металлопластиковые. Напольное

	покрытие - ламинат, линолеум, деревянные, в санузлах – кафель. Потолки - гипсокартонные, подвесные, натяжные или окрашенные. Стены - окрашенные или оклеенные обоями. Входная дверь - металлическая или усиленная деревянная. Внутренняя отделка должна быть чистовой и включать следующие элементы быта: отопительные радиаторы (чугунные, стальные, биметаллические или аллюминиевые), розетки, выключатели, осветительные приборы. Благоустройство территории включает в себя ограждение (глухое или сетка-рабица), ворота, калитку, озеленение, тротуар до входа в дом). Жильё должно быть готовым к заселению и не требовать ремонта, не находиться в залоге, под арестом или в судебном споре, иметь надлежащим образом оформленные правоустанавливающие документы. 1.5 Этапы строительства жилья, качество материалов и производимых работ необходимо обеспечить регулярным мониторингом рабочих групп из числа депутатов маслихата, членов общественных организаций и иных граждан. 1.6 В рамках мониторинга предлагается рассмотрение вопроса стоимости приобретения жилья, зависящая от текущих среднерыночных (в т.ч. анализ РЦРАО) и статистических показателей, местоположения объекта, наличия инженерной инфраструктуры, транспортной доступности, этажности, качества используемого материала и класса жилья. Стоимость жилья может быть рассмотрена в сторону обоснованного увеличения при выкупе кредитного жилья, а также строительстве многоквартирных малоэтажных жилых домов в отдаленных районах области. 2. Архитектурные нормы и социальная инфраструктура 2.1 Согласно Правил разработки, согласования и утверждения градостроительных проектов (генеральных планов населенных пунктов, проектов детальной планировки и проектов застройки) утвержденных приказом министра индустрии и инфраструктурного развития от 30 сентября 2020 года в обязательном порядке следует учитывать соответствие планируемых объектов архитектурному облику, функциональному зонированию территории, генеральному плану и плану детальной планировки с соблюдением нормы плотности застройки и типологии жилья. 2.2 Приоритетным направлением развития жилищной сферы Алматинской области является строительство современных многоквартирных жилых комплексов и малоэтажных жилых домов, обеспечивающих гармоничный архитектурный облик как городских, так и сельских населенных пунктов соответственно, которые будут рассматриваться на заседаниях Градостроительного совета. 2.4 Вопрос начального планирования строительства жилья должен учитывать перспективность развития населенного пункта, наличия рабочих мест, доступности социальной инфраструктуры с акцентом на объекты образования и здравоохранения без значимой нагрузки на их деятельность. 3. Вопросы распределения жилья 3.1 Согласно Правил реализации мер государственной поддержки, направленных на улучшение жилищных условий утвержденных приказом министра промышленности и строительства от 30 мая 2025 года предоставление жилища из коммунального жилищного фонда реализуется гражданам, состоящим на учете нуждающихся в жилище

	в единой республиканской электронной базе автоматически посредством информационной системы АО «Отбасы банк». 3.2 Для соразмерного распределения жилья среди различных категорий граждан следует предусматривать строительство и приобретение 1-2-3 комнатных домов/квартир соответствующей текущей очередности каждого района Алматинской области. 3.3 Решения по планированию строительства и выкупу жилищ необходимо принимать с учетом базовых, разумных потребностей потенциальных жильцов, исключая возможные причины отказа от предоставляемого жилья и соответственно неэффективного расходования бюджетных средств. Позиции, не урегулированные нормативными актами, рассматриваются в рекомендательном характере и при использовании в работе могут быть изменены в сторону улучшения тех или иных условий. _