

**Конкурстық құжаттамаға сатып алынаты тауарлардың техникалық
ерекшелігі**

Сатып алудың нөмірі:	№ 17770121-1
Сатып алудың атауы:	Алматы облысы Райымбек ауданынан әлеуметтік осал топтағы отбасыларға тұрғын үй сатып алу
Лоттың нөмірі:	№ 88220408-ЗЖ1
Лоттың атауы :	Ғимарат
Лоттың сипаттауы:	тұрғын
Лоттың қысқаша сипаттауы:	Алматы облысы Райымбек ауданынан аз қамтылған көп балалы отбасыларға тұрғын үй сатып алу
Саны, көлемі:	1
Өлшем бірлігі:	Дана
Жеткізу орны:	195830100, Алматы облысы, Райымбек ауданы, Нарынқол а.
Жеткізу мерзімі:	шартқа қол қойылған күннен бастап 30 күнтізбелік күн ішінде

Функционалдык, техникалык, сапалык және пайдалану мінездемесін сипаттау	Стандарты и нормы по жилым помещениям 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 утвержденным 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 1 (одной) единицы не превышает 80 кв. метров с допустимым отклонением не более 5%»; 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»; 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 санитарно-эпидемиологическим требованиям к жилым зданиям, утвержденным 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 выполнены 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 алюминиевые), 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.

2.3 Проекты одноэтажных жилых домов планируемых к строительству и приобретению для отдельных категорий граждан в зоне Алматинской агломерации, а также в других районных центрах на заседаниях совета рассматриваться не будут, ввиду их несоответствия предъявляемым требованиям.

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
--	---

Техническая спецификация закупаемых товаров к конкурсной документации

Номер закупки:	№ 17770121-1
Наименование закупки:	Приобретение жилья для семей из социально уязвимых групп населения Райымбекского района Алматинской области
Номер лота:	№ 88220408-ЗЖ1
Наименование лота:	Здание
Описание лота:	жилое
Дополнительное описание лота:	Приобретение жилья малообеспеченным многодетным семьям в Райымбекском районе Алматинской области
Количество:	1
Единица измерения:	Штука
Места поставки:	195830100, Алматинская область, Райымбекский район, с.Нарынкол
Срок поставки:	в течении 30 календарных дней с момента подписания договора

Описание и требуемые функциональные, технические, качественные и эксплуатационные характеристики закупаемых товаров:	Стандарты и нормы по жилым помещениям 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 утвержденным 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 1 (одной) единицы не превышает 80 кв. метров с допустимым отклонением не более 5%»; 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»; 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 жильё для отдельных категорий граждан должно соответствовать установленным санитарно-эпидемиологическим 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 выполнены 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 алюминиевые), 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.

2.3 Проекты одноэтажных жилых домов планируемых к строительству и приобретению для отдельных категорий граждан в зоне Алматинской агломерации, а также в других районных центрах на заседаниях совета рассматриваться не будут, ввиду их несоответствия предъявляемым требованиям.

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
--	---