

Об утверждении Правил эксплуатации строительного объекта

Приказ Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 29 мая 2026 года № 266. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 29 мая 2026 года № 38831

Примечание ИЗПИ!

Вводится в действие с 01.07.2026.

В соответствии с пунктом 5 статьи 137 Строительного Кодекса Республики Казахстан, ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые Правила эксплуатации строительного объекта.
2. Комитету по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан в установленном законодательством порядке обеспечить:
 - 1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;
 - 2) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан после его официального опубликования.
3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра промышленности и строительства Республики Казахстан.
4. Настоящий приказ вводится в действие с 1 июля 2026 года и подлежит официальному опубликованию.

*Министр промышленности и
строительства Республики Казахстан*

Е. Нагаспаев

Утвержден приказом
Министра промышленности
и строительства
Республики Казахстан
от 29 мая 2026 года № 266

Правила эксплуатации строительного объекта

Глава 1. Общие положения

1. Настоящие Правила эксплуатации строительного объекта (далее – Правила) разработаны в соответствии с пунктом 5 статьи 137 Строительного кодекса Республики Казахстан (далее – Кодекс) и определяют порядок эксплуатации строительного объекта

2. В настоящих Правилах используются следующие понятия:

1) гарантийный срок – срок эксплуатации строительных объектов, установленный в соответствии с Кодексом, Гражданским кодексом Республики Казахстан, иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан или договором, на протяжении которого заказчик, подрядчик (генеральный подрядчик) гарантируют сохранение качества показателей строительного объекта в соответствии с государственными нормативными документами, проектом строительства и законодательством Республики Казахстан;

2) проект строительства – проектно-сметная документация, содержащая соответствующие требования Кодекса, а также сметные расчеты для организации и ведения строительства, инженерной подготовки территории, благоустройства;

3) строительный объект – объект искусственной среды в виде здания или сооружения, являющийся конечным результатом строительной деятельности;

4) эксплуатация строительного объекта – этап жизненного цикла строительного объекта, охватывающий действия, связанные с использованием строительного объекта по назначению в течение расчетного срока службы и в соответствии с уровнем безопасности, установленными ранее выданными разрешениями и регламентами. Включает в себя стадии строительного объекта: содержание и текущий ремонт;

5) лицо, ответственное за эксплуатацию строительного объекта – собственник строительного объекта (в том числе через кондоминиум), или лица, владеющие строительным объектом на ином законном основании, либо лицо (индивидуальный предприниматель или юридическое лицо), привлекаемое собственниками или лицами, владеющими строительным объектом на ином законном основании, для безопасной эксплуатации строительного объекта на основании договора по эксплуатации строительного объекта.

Глава 2. Порядок эксплуатации строительного объекта

3. Эксплуатация построенного, реконструированного строительного объекта допускается после ввода данного объекта в эксплуатацию за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 136 Кодекса.

4. Эксплуатация строительных объектов осуществляется в соответствии с:

их разрешенным использованием (назначением);

требованиями Технического регламента "О безопасности зданий и сооружений, строительных материалов и изделий", утвержденного приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 09 июня 2023 года № 435 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов № 32783) (далее – технический регламент);

проектно-сметной документацией.

5. Эксплуатация строительного объекта осуществляется лицом, ответственным за эксплуатацию строительного объекта.

6. В процессе эксплуатации строительного объекта обеспечиваются техническое обслуживание строительного объекта, эксплуатационный контроль за техническим состоянием строительных объектов, текущий ремонт зданий и сооружений.

7. В целях обеспечения безопасности строительного объекта с массовым пребыванием людей предусматривается организация пропускного режима, включая применение систем контроля и управления доступом.

8. Лицо, ответственное за эксплуатацию строительного объекта, ведет журнал эксплуатации строительного объекта в бумажной и (или) электронной форме согласно приложению 1 к настоящим Правилам, в который вносятся сведения о датах и результатах проведенных осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга их оснований, строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов, о выполненных работах по техническому обслуживанию строительного объекта, о проведении текущего ремонта строительного объекта, о датах и содержании выданных государственными органами предписаний об устранении выявленных в процессе эксплуатации строительного объекта нарушений, сведения об устранении этих нарушений.

Электронный журнал эксплуатации строительного объекта ведется с соблюдением требований Закона Республики Казахстан "Об электронном документе и электронной цифровой подписи".

Параграф 1. Техническое обслуживание строительного объекта

9. Техническое обслуживание строительного объекта осуществляется в целях поддержания параметров устойчивости, надежности строительных объектов, а также исправности строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов.

10. Техническое обслуживание строительного объекта включает выполнение регламентных работ, направленных на сохранение эксплуатационных характеристик строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов, а также устранение дефектов и (или) повреждений, выявленных в процессе эксплуатации строительного объекта.

11. Периодичность, состав подлежащих выполнению работ по техническому обслуживанию строительного объекта и поддержанию надлежащего технического состояния строительного объекта (включая необходимые наблюдения, осмотры) определяются лицом, ответственным за эксплуатацию строительного объекта, в соответствии с государственными нормативными документами, результатами контроля за техническим состоянием строительного объекта, исходя из условий их строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации строительного объекта с учетом инструкций производителя строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов.

12. Внеплановое техническое обслуживание строительного объекта осуществляется при выявлении отклонений от надлежащего технического состояния, а также по результатам эксплуатационного контроля за техническим состоянием строительных объектов.

13. Типовой состав работ по техническому обслуживанию строительного объекта изложен в приложении 2 к настоящим Правилам.

14. Типовая структура внутреннего регламента эксплуатации строительного объекта, изложена в приложении 3 к настоящим Правилам.

15. Учет выявленных дефектов и (или) повреждений осуществляется в журнале эксплуатации строительного объекта с указанием информации о дате выявления дефекта и (или) повреждения, дате и способе его рекомендуемого и фактического устранения.

16. При техническом обслуживании строительного объекта обеспечивается сохранность несущих и ограждающих строительных конструкций, исправность систем отопления, вентиляции, пожарной автоматики, водоснабжения, канализации, электроснабжения и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов, а также работоспособность технологического и лифтового оборудования.

17. Работы по техническому обслуживанию строительного объекта выполняются с применением материалов, изделий и оборудования, соответствующих требованиям технического регламента и проектно-сметной документации, без изменения проектных решений и конструктивных характеристик строительного объекта.

18. Техническое обслуживание строительного объекта осуществляется с соблюдением требований настоящих Правил с учетом положений договора строительного подряда, гарантийных обязательств заказчика, подрядчика (генерального подрядчика) и проектно-сметной документации.

Параграф 2. Эксплуатационный контроль за техническим состоянием строительных объектов

19. Эксплуатационный контроль за техническим состоянием строительных объектов осуществляется в процессе эксплуатации строительного объекта путем проведения периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния оснований, строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности строительных объектов, систем и сетей инженерно-технического обеспечения и соответствия указанных характеристик требованиям государственных нормативных документов, проектно-сметной документации, а также в соответствии с исполнительной документацией.

20. Периодические осмотры проводятся в сроки, установленные техническим регламентом, государственными нормативными документами, проектно-сметной документацией либо инструкциями производителей строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов, а также дополнительно до и после отопительного сезона, с визуальной оценкой состояния строительных конструкций, оснований, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов, выявлением дефектов и (или) повреждений, признаков ухудшения технического состояния.

21. Контрольные проверки проводятся при необходимости уточнения результатов периодических осмотров, при выявлении признаков аварийной ситуации, а также в случаях, предусмотренных государственными нормативными документами и проектно-сметной документацией.

22. Мониторинг состояния оснований, строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов осуществляется в отношении строительных объектов:

- расположенных в районах (зонах) повышенной сейсмической опасности;

- расположенных в районах с особыми (экстремальными) природно-климатическими, геотехническими или гидрогеологическими условиями, а также в зонах экологических и техногенных бедствий либо подверженные воздействию иных неблагоприятных явлений и процессов;

- уникальных;

- первого и второго уровней ответственности;

- в случаях, предусмотренных проектно-сметной документацией или результатами периодических осмотров и (или) контрольных проверок.

23. Для систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов, относящихся к источникам повышенной опасности либо имеющих повышенную технологическую сложность (включая лифтовое оборудование, системы противопожарной защиты, газоснабжения, электроснабжения и вентиляции), разрабатываются отдельные регламенты эксплуатации строительного объекта, утверждаемые лицом, ответственным за эксплуатацию строительного объекта, с учетом требований технического регламента и государственных нормативных документов.

24. По итогам эксплуатационного контроля за техническим состоянием строительных объектов лицом, ответственным за эксплуатацию строительного объекта, составляется акт эксплуатационного контроля в произвольной форме, сведения о котором фиксируются в журнале эксплуатации строительного объекта и используются для принятия решений о проведении текущего или капитального ремонта.

25. Выявленные в ходе эксплуатационного контроля за техническим состоянием строительных объектов дефекты и (или) повреждения подлежат оформлению дефектными актами, составляемыми в произвольной форме, с обязательной фото- и (

или) видеофиксацией, содержащими указание даты, времени и места фиксации, а также описанием характера и степени дефекта и (или) повреждения.

26. Дефектные акты по строительным конструкциям, системам и сетям инженерно-технического обеспечения, их элементам строительного объекта оформляются комиссией в состав которого входят представители лица, ответственного за эксплуатацию строительного объекта, а при необходимости — представители проектной, экспертной либо специализированной организации.

Параграф 3. Текущий ремонт

27. Текущий ремонт осуществляется в целях восстановления работоспособности и эксплуатационных характеристик строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов, нарушенных в процессе эксплуатации строительного объекта, без изменения их проектных решений.

28. Текущий ремонт выполняется по результатам эксплуатационного контроля за техническим состоянием строительных объектов и включает устранение дефектов и (или) повреждений, замена и (или) восстановление отдельных элементов строительных конструкций таких строительных объектов (за исключением элементов несущих строительных конструкций), элементов систем и сетей инженерно-технического обеспечения таких строительных объектов.

29. Выполнение текущего ремонта осуществляется с учетом требований технического регламента, государственных нормативных документов и проектно-сметной документации, утвержденной при строительстве данного строительного объекта.

30. В процессе текущего ремонта не допускается изменение конструктивных решений, ухудшение показателей надежности и безопасности строительного объекта, а также выполнение работ, относящихся к капитальному ремонту или реконструкции.

Состав работ по текущему ремонту, капитальному ремонту или реконструкции определяется государственными нормативными документами.

31. Лицо, ответственное за эксплуатацию строительного объекта, приступает к текущему ремонту в течение тридцати календарных дней со дня составления акта эксплуатационного контроля.

32. В гарантийный срок все работы по устранению дефектов и (или) повреждений проводятся в соответствии с гарантийными обязательствами заказчика, подрядчика (генерального подрядчика), за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 122 Кодекса, с обязательной фиксацией в журнале эксплуатации строительного объекта.

После истечения гарантийного срока текущий ремонт осуществляется лицом, ответственным за эксплуатацию строительного объекта, самостоятельно или с привлечением специализированных организаций

№	Дата выявления дефекта и	Рекомендуемый	Дата рекоменду	Фактический способ	Дата фактическ	Основание (	Подпись
---	--------------------------	---------------	----------------	--------------------	----------------	-------------	---------

	(или) поврежден ия	способ устранени я	емого устранени я	устранени я	о г о устранени я	дефектный акт №)	Ответстве нное лицо	
--	--------------------------	--------------------------	-------------------------	----------------	-------------------------	---------------------	------------------------	--

4. Учет работ по техническому обслуживанию строительного объекта

№	Д а т а выполнения	Вид работ	Объем работ	Исполнител ь	Основание (план, акт эксплуатаци онного контроля)	Результат	Подпись
---	-----------------------	-----------	----------------	-----------------	---	-----------	---------

5. Учет текущего ремонта

№	Дата начала	Д а т а окончания	Основание (план, акт эксплуатаци онного контроля)	Выполненн ые работы	Подрядчик	Результат	Подпись
---	-------------	----------------------	---	------------------------	-----------	-----------	---------

6. Учет актов эксплуатационного контроля

№	Дата	В и д эксплуата ционного контроля з а техническ и м состояние м строитель н ы х объектов	Основание	Результат ы	Рекомендо ванные мероприят ия	Номер акта	Ответстве нное лицо	Подпись
---	------	---	-----------	----------------	--	---------------	------------------------	---------

7. Учет выданных государственными органами предписаний об устранении выявленных нарушений

№	Государст венный орган	№ и дата предписан ия	Содержан и е предписан ия	Срок устранени я	Д а т а устранени я	Подтверж дающий документ	Ответстве нное лицо	Подпись
---	------------------------------	-----------------------------	------------------------------------	------------------------	---------------------------	--------------------------------	------------------------	---------

8. Учет устранения дефектов и (или) повреждений в гарантийный срок

№	Д а т а выявления	Дефект и (или) повреждени е	Ответствен ное лицо по гарантии (заказчик / подрядчик / генеральны й подрядчик)	Выполненн ые работы	Д а т а устранения	Подтвержда ю щ и й документ	Подпись
---	----------------------	-------------------------------------	---	------------------------	-----------------------	-----------------------------------	---------

9. Особые отметки

Лицо, ответственное за эксплуатацию строительного объекта:

Дата: " __ " _____ 20__ г.

Приложение 2
к Правилам эксплуатации
строительного объекта

Типовой состав работ по техническому обслуживанию строительного объекта

1. Техническое обслуживание строительного объекта предусматривает выполнение комплекса мероприятий в целях поддержания параметров устойчивости, надежности строительных объектов, а также исправности строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов, включая:

1) визуальный осмотр несущих и ограждающих строительных конструкций, фасадов, кровель, фундаментов;

2) контроль осадок и деформаций строительных конструкций, выявление трещин и повреждений;

3) проверку соблюдения режимов эксплуатации (температурного, влажностного, вибрационного);

4) очистку строительных конструкций от загрязнений, очистку и промывку систем отвода атмосферных вод;

5) контроль антикоррозионного состояния металлических и железобетонных элементов;

6) проведение мелких разовых работ по устранению дефектов, подготовку объектов к сезонным нагрузкам (зима, паводок, ливни).

2. Техническое обслуживание действующих систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов предусматривает следующее:

1) системы отопления, вентиляции и кондиционирования:

осмотр, контроль и регулировка оборудования;

проверка давления, температуры и герметичности систем;

очистка фильтров, проверка и регулировка автоматических систем;

смазка и регулировка движущихся узлов;

проверка систем аварийного отключения и систем пожарной автоматики.

2) системы водоснабжения и канализации:

визуальный осмотр трубопроводов, насосов, арматуры;

промывка и очистка фильтров, устранение засоров;

проверка герметичности и давления в системах;

контроль состояния подземных и наземных инженерных конструкций;

удаление воздуха, контроль избыточного давления, поддержание чистоты в камерах и каналах.

3) системы электроснабжения:

осмотр воздушных линий, опор и заземляющих устройств;
измерение сопротивления изоляции и заземления;
проверка состояния изоляторов и трубчатых разрядников;
профилактическая смазка, очистка, доливка масла;
проверка нагрузки и напряжения, испытания трансформаторов и оборудования;
устранение мелких повреждений, контроль защитных знаков, проведение верхового осмотра после аварий или непогоды.

3. Техническое обслуживание технологического и производственного оборудования включает в себя:

- 1) обход по графику и визуальный контроль состояния оборудования;
- 2) проверка и смазка трущихся деталей;
- 3) контроль работы подшипников, приводов и арматуры;
- 4) устранение пыления, утечек воды, масла, газа, мазута;
- 5) наблюдение за креплениями, опорами, указателями положения трубопроводов;
- 6) контроль работы оборудования в резерве.

4. Техническое обслуживание лифтового оборудования предусматривает:

1) визуальный осмотр лифтовых кабин, дверей шахт, машинных и блочных помещений на предмет наличия видимых дефектов (или) повреждений, посторонних предметов и признаков неисправностей;

2) контроль работоспособности основных узлов и элементов лифтового оборудования, включая приводы, канаты, направляющие, тормозные устройства, системы управления и сигнализации;

3) проверку исправности устройств безопасности, аварийной связи и сигнализации, а также средств диспетчеризации;

4) контроль соблюдения установленных режимов эксплуатации лифтового оборудования и условий его использования;

5) диагностики, испытаний и освидетельствований лифтового оборудования специализированными организациями в соответствии с техническим регламентом и инструкциями изготовителей.

Приложение 3
к Правилам эксплуатации
строительного объекта

Типовая структура внутреннего регламента эксплуатации строительного объекта

1. Внутренний регламент эксплуатации строительного объекта предусматривает:

- 1) порядок доступа в строительный объект, а также в отдельные помещения, зоны и части строительного объекта, необходимые для его эксплуатации;
- 2) порядок использования систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов;
- 3) порядок пользования общими помещениями, общим имуществом строительного объекта и иными местами общего пользования;
- 4) порядок организации и выполнения плановых, внеплановых и аварийных работ;
- 5) порядок допуска работников, подрядных организаций и иных лиц для осуществления технического обслуживания строительного объекта, эксплуатационного контроля за техническим состоянием строительных объектов, текущего ремонта;
- 6) порядок обеспечения доступа к строительным конструкциям, системам и сетям инженерно-технического обеспечения, их элементам, помещениям, техническим этажам, подвалам, кровле и иным зонам, необходимым для эксплуатации строительного объекта;
- 7) порядок выполнения работ в помещениях и иных частях строительного объекта, способных повлиять на состояние несущих и ограждающих строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов, системы противопожарной защиты, путей эвакуации;
- 8) порядок взаимодействия собственников, пользователей помещений, иных законных владельцев, подрядных организаций и лица, ответственного за эксплуатацию строительного объекта, по вопросам эксплуатации строительного объекта;
- 9) порядок уведомления о плановых работах, а также порядок действий при необходимости выполнения аварийных и неотложных работ;
- 10) порядок сообщения о выявленных дефектах, повреждениях, неисправностях, аварийных ситуациях, задымлении, возгорании и иных обстоятельствах, влияющих на безопасную эксплуатацию строительного объекта;
- 11) порядок принятия мер по недопущению загромождения путей эвакуации, ограничению доступа к инженерному оборудованию, средствам пожаротушения, запорной арматуре, электрощитовым и иным техническим элементам строительного объекта;
- 12) порядок сбора, временного хранения и вывоза отходов, образующихся в процессе эксплуатации строительного объекта;
- 13) иные вопросы, связанные с организацией эксплуатационных работ и безопасной эксплуатацией строительного объекта.