



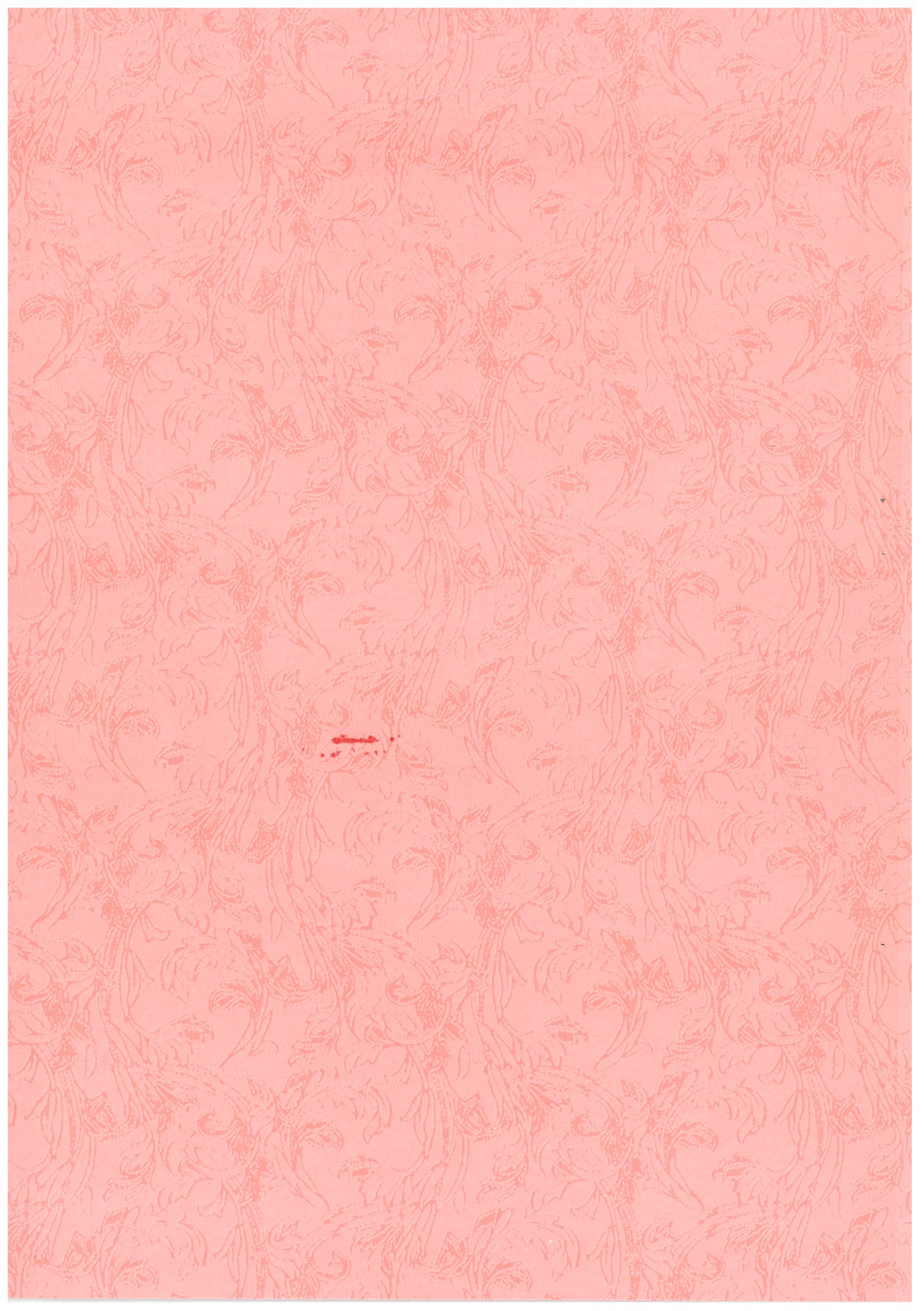
МОНГОЛ УЛСЫН СТАНДАРТ

**Орон сууц, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ,
нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежмент.
Нэр томъёо ба тодорхойлолт**

MNS GOST R 51929:2023

Албан хэвлэл

**Стандарт, хэмжил зүйн газар
Улаанбаатар хот
2023 он**



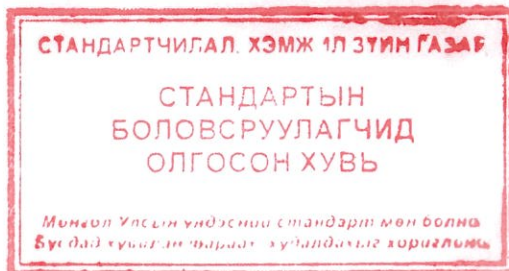


МОНГОЛ УЛСЫН СТАНДАРТ

Орон сууц, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ,
нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежмент.
Нэр томъёо ба тодорхойлолт

MNS GOST R 51929:2023

Албан хэвлэл



Стандарт, хэмжил зүйн газар
Улаанбаатар хот
2023 он

MNS GOST R 51929:2023

Өмнөх үг

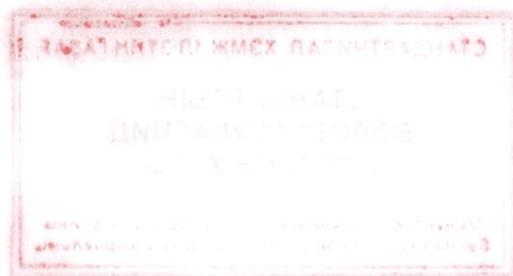
Стандарт, хэмжил зүйн газар (цаашид СХЗГ гэх) нь Олон улсын стандартчиллын байгууллага (ISO)-ын гишүүн бөгөөд үйл ажиллагааныхаа хүрээнд үндэсний стандартчиллын бодлогыг төрийн болон төрийн бус байгууллагатай хамтран боловсруулан ажилладаг.

Тус газар нь үндэсний стандартын төсөл боловсруулах ажлыг салбарын стандартчиллын техникийн хороодоор дамжуулан гүйцэтгэдэг. Техникийн хороодоор хэлэлцэж дэмжигдсэн стандартын төсөл нь СХЗГ-ын даргын тушаалаар батлагдсанаар улсын хэмжээнд хүчин төгөлдөр болно.

Энэхүү GOST R 51929-2014 стандартыг ОХУ-ын ТК393/ "Орон сууц, нийтийн аж ахуйн салбарт үзүүлэх үйлчилгээ ба орон сууцны барилгын менежмент" стандартчиллын техникийн хорооноос боловсруулан баталгаажуулсан, албан ёсны эх үүсвэрээс авсан болно.

GOST R 51929-2014 стандартыг БХБЯ болон Барилгын хөгжлийн төвийн захиалгаар, 2023-2024 оны Барилгын стандартчиллын хөтөлбөр, төлөвлөгөөнд тусгасны дагуу боловсруулсан болно.

Энэхүү стандартыг MNS 1-1:2021, MNS 1-2:2022 стандартын шаардлагад нийцүүлэн, орчуулан үндэсний болгох ажлыг Барилгын хөгжлийн төвийн Норм, нормативын хэлтсийн мэргэжилтэн, мэргэшсэн инженер Д.Нямжаргал болон "EGS-Standard Consulting" ХХК-ийн зөвлөх инженер, ISO-ийн сургагч багш Т.Энхтуул, тус компанийн үйл ажиллагааны менежер, инженер Б.Одбаяр, орчуулагч инженер Б.Мөнх-Эрдэнэ, мөн инженер архитектор З.Цэнгэлмаа, барилгын инженер О.Чимэдцэрэн нар хамтран орчуулан боловсруулсан болно.



Стандарт, хэмжил зүйн газар (СХЗГ)

Энх тайваны өргөн чөлөө 46А

Шуудангийн хаяг

Улаанбаатар-13343, Ш/Х - 48

Утас: 976-51-263860, 51-266754

E-mail: standardinform@masm.gov.mn

www.estandard.gov.mn

www.masm.gov.mn

©СХЗГ, 2023

"Стандартчилал, техникийн зохицуулалт, тохирлын үнэлгээний итгэмжлэлийн тухай" Монгол Улсын хуулийн дагуу энэхүү стандартыг бүрэн, эсвэл хэсэгчлэн хэвлэх, олшруулах эрх нь гагцхүү СХЗГ (Стандартчиллын төв байгууллага)-т байна.

Агуулга

- 1 Хамрах хүрээ
- 2 Норматив эшлэл
- 3 Нэр томьёо, тодорхойлолт
- 4 А хавсралт (норматив) Нэр томьёоны цагаан толгойн индекс

0 Танилцуулга

Энэхүү стандартад заасан нэр томъёог орон сууц, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ болон нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежментийн салбарт хэрэглэх олон улс болон гадаад орны ижил төстэй, нийтлэг нэр томъёоны ойлголтын тогтолцоог нэгдсэн, олон улсын түвшинд тусгасан байдлаар системчлэн, дэс дарааллаар байршуулсан болно.

Нэр томъёоны ойлголт бүрийг нэг стандартчилсан нэр томъёогоор тодорхойлолтын хамт Монгол Улсын “Барилгын тухай”, “Орон сууцны тухай”, “Орон сууц хувьчлах тухай”, “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай”, “Эрчим хүчний тухай”, “Хот суурины ус хангамж, ариутгах татуургын ашиглалтын тухай” хууль, техникийн зохицуулалт болох “Орон сууцны барилгын техник ашиглалтын дүрэм”, “Лифт ашиглалтын дүрэм” болон бусад зохицуулалт зэрэг эрх зүйн актад тусгасан нэр томъёо, тодорхойлолттой нийцүүлсэн болно. Цаашид менежментийн нэгдсэн, үр ашигтай тогтолцоог бүрдүүлэх, зохион байгуулахад мэргэжлийн техникийн нэр томъёог зөв хэрэглэхэд боломжтой болно. Энэхүү стандартыг хэрэгжүүлж, нэвтрүүлснээр орон сууцны барилга, тэдгээрийн стандарт техникийн шаардлага, аюулгүй ажиллагаа, тав тухтай амьдрах нөхцөлийг хангах менежментийг удирдах, арчилгаа, засвар үйлчилгээ хийх, мөн түүнчлэн техникийн зохицуулалтын шаардлага, эрүүл ахуй-эпидемиологийн шаардлага, ажил, үйлчилгээ бүрийг тайлбарлан, монгол, орос хэл дээр стандартчилсан нэр томъёог тод шрифтээр бичсэн болно.

МОНГОЛ УЛСЫН СТАНДАРТ

Ангилалтын код 03.080.30; 91.040.30

Орон сууц, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежмент. Нэр томъёо ба тодорхойлолт	MNS GOST R 51929:2023
Services of housing maintenance, public utilities and administration management of apartment buildings. Terms and definitions	СТАНДАРТЫН БОЛОВСРУУЛАГЧИД ОЛГОСОН ХУВЬ GOST R 51929:2014

Стандарт, хэмжил зүйн газрын даргын 2023 оны 10 дугаар сарын 05-ны өдрийн С/38дугаар тушаалаар батлав.

Энэ стандарт нь 2023 оны 10 дугаар сарын 12-ны өдрөөс эхлэн хүчинтэй.

1 Хамрах хүрээ

Энэ стандарт нь орон сууц, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын менежмент цуврал стандартад хэрэглэх нэр томъёоны нэгдсэн ойлголтуудыг бий болгох нэр томъёо, түүний тодорхойлолтод хамаарна.

2 Норматив эшлэл

Энэ стандартад дараах стандартуудыг эшлэл болгон ашигласан. Үүнд:

-“Орон сууцны барилгын техник ашиглалтын дүрэм” 2009 оны 79 дүгээр тушаал,

-GOST 31937-2011, Барилга ба байгууламж. Техникийн байдалд хяналт тавих, үнэлгээ хийх дүрэм

ТАЙЛБАР: - Энэ стандартыг ашиглахдаа барилгын салбарын холбогдох БНБД болон Техникийн зохицуулалт, Барилгын хөгжлийн төв болон Стандарт, хэмжил зүйн газрын албан ёсны вэбсайт дээрх, эсвэл тухайн оны 1 дүгээр сарын 1-ний өдрийн байдлаар нийтлэгдсэн жил бүрийн “Барилгын мэдээлэл” болон “Үндэсний стандартын жагсаалт”-ын мэдээллийг ашиглан олон нийтийн мэдээллийн системд иш татсан стандартын хүчин төгөлдөр байдлыг шалгах нь зүйтэй.

-Хэрэв иш татсан стандартад огноогүй эшлэл оруулж шинэчилсэн байх тохиолдолд, уг стандартын хүчин төгөлдөр хувилбарыг, тухайн хувилбарт орсон бүх нэмэлт өөрчлөлтийн хамт ашиглахыг зөвлөж байна.

3 Нэр томъёо, тодорхойлолт

Энэ стандартад дараах тодорхойлолтуудад харгалзах нэр томъёог хэрэглэнэ. Үүнд:

3.1

осол, гэмтлийн нөхцөл

Барилга байгууламж бүхэлдээ эсвэл барилга, барилгын бүтээцийн техникийн байдлын ангилал, зэрэглэл, түүний дотор даац хэтэрч нурах аюулыг илтгэх эвдрэл, хэв гажилт болон (эсвэл) барилга байгууламжийн тогтвортой байдлыг алдагдуулж болзошгүй хазайлт зэргээр тодорхойлогдох буурь, суурийн хөрсний төлөв байдал багтана.

3.2

осол, гэмтэл

Хүн, амьтны амь нас, эрүүл мэнд, эд хөрөнгийн бүрэн бүтэн, аюулгүй байдалд хохирол учруулах, амьдралын тав тухыг алдагдуулах, улмаар хүрээлэн буй орчин, орон сууцны барилга эсвэл түүний хэсэгт эвдрэл гэмтэл учруулах гэх мэт ашиглалтын хэвийн нөхцөлийг доголдуулсан үйл явдал (хүний үйлдсэн хэрэг).

3.3

осол, гэмтлийн шуурхай засвар үйлчилгээний алба

MNS GOST R 51929:2023

Орон сууцны барилгын ашиглалт, менежментийн болон арчилгаа, засвар үйлчилгээний явцад гарсан онцгой нөхцөл байдал, (эсвэл) эвдрэлийн үед үйлчлүүлэгчид (хэрэглэгч) шуурхай засвар үйлчилгээ үзүүлэх үйл ажиллагаа явуулах боломжийг олгодог бүрэлдэхүүн хүч ба хэрэгсэл.

3.4

аюулгүй байдал

Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга эсвэл түүний хэсгүүд нь осол, гэмтлийн нөхцөлд шилжих үед тэсвэрлэх цогц шинж чанар.

3.5

гадна тохижилт

Орчны газарт байрлах барилга байшин, орон сууцны фасад, гадна орчны тохижилтын байгууламж зэргийг оролцуулан, тухайн нутаг дэвсгэрийн архитектурын ерөнхий төрх, гоо зүйн үзэмжийг хадгалах, (эсвэл) сэргээхэд чиглэсэн арга хэмжээ, ажилбаруудын иж бүрдэл.

3.6

орон сууцны доторх инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмж

Нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний дэмжлэгтэйгээр хэрэглэгчдэд хүрдэг, орон сууцны барилгын инженер-техник хангамжийн холбогдох системтэй, технологийн холболтуудтай (тоног төхөөрөмжийн эсвэл холболтын эхний хаалт хүртэлх), нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгын технологийн орон зай, өрөө тасалгаанд суурилуулсан цахилгааны, ариун цэврийн болон бусад тоног, төхөөрөмж.

3.7

инженерийн шугам сүлжээний эзэмшлийн зааг /балансын хязгаар

Инженерийн шугам сүлжээг харгалзах дотоод шугам сүлжээнээс өмчлөлийн эсвэл эзэмшлийн хэлбэрээс хамааран зааглах шугам.

3.8

ашиглалтын хариуцлагын хязгаар

Талуудын харилцан тохиролцсоны үндсэн дээрх үүрэг, хариуцлагын дагуу инженер-техник хангамжийн гадна шугам сүлжээ болон барилгын дотор инженер-техник хангамжийн системийн тоноглолоор зааглах шугамаар (энэ нь эхний хаалтан тоноглол байна) буюу инженер-техник хангамжийн системийн эзэмшлийн хязгаараар/балансын хязгаараар тодорхойлно.

3.9

шуурхай үйлчилгээний алба

Орон сууцны барилгын ашиглалт, менежмент, арчилгаа, засвар үйлчилгээ хийх явцад гарсан осол, гэмтлийн нөхцөл, доголдлын талаарх өргөдөл, гомдлыг хүлээн авах, бүртгэхтэй холбоотой хариуцлагын хүрээнд харилцаа холбоогоор хангах, осол, гэмтлийг арилгаж, түүнийг засварлах үед шуурхай засварын үйлчилгээний ажлыг түргэн, шуурхай зохион байгуулж, чиглэл олгох үүрэгтэй алба.

3.10

нэмэлт ажил, үйлчилгээний төрлүүд

Ажлын төлөвлөгөө болон жагсаалтын нэр төрөлд тусгагдаагүй, өмчлөгч (захиалагч-үйлчлүүлэгч) талаас нэмэлтээр тодорхойлж, санхүүжүүлсэн ажил, үйлчилгээ.

3.11**үйлчилгээний захиалга**

холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу үйлчлүүлэгч (хэрэглэгч) ба гүйцэтгэгчийн хооронд бичгээр болон бусад хэлбэрээр байгуулсан гэрээ (тохиролцоо) бөгөөд үүний дагуу үйлчилгээ үзүүлэгч нь өөр дээрээ үйлчилгээ үзүүлэх үүрэг хүлээж, үйлчлүүлэгч (хэрэглэгч) үүнийг хүлээн зөвшөөрч, төлбөр төлөх үүргийг хүлээнэ.

3.12**орон сууцны барилгын ашиглалтын заавар**

Орон сууцны барилгын бүхий л насжилтын туршид шинэчлэн хөтөлдөг, бүрэлдэхүүн хэсэгтээ орон сууцны барилгын бүтээц, элементүүдийн тодорхойлолтыг агуулсан, технологи, ариун цэвэр-эпидемиологийн шаардлага, техникийн зохицуулалтын дүрмийн шаардлага, орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглах (хэрэглэх), арчилгаа, засвар үйлчилгээ хийх дүрэм, журмын дагуу тодорхойлсон, орон сууцны барилгын техникийн баримт бичгийн зайлшгүй хэсэг.

3.13**орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их засвар**

Орон сууцны барилгын ашиглалтын явцад даацын болон ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон бүтээц, эд анги, инженер-техник хангамжийн систем, даацын бие даасан элементүүдийг солих эсвэл, сэргээн засварлах, өмнөх хэвийн нөхцөл байдлын үзүүлэлтийг ижил төстэй эсвэл өөр бусад стандарт төлөв байдлын үзүүлэлтэд хүргэж сайжруулах, хамрах хүрээний ажлын хэмжээ нь урсгал засваруудаас давсан цогц ажил, үйлчилгээ.

3.14**урсгал засвар**

Орон сууцны барилга, түүний дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн хэсэгчлэн сонгосон хэсгүүдэд хийгддэг ээлжит засварын (солих, сэргээх) ажил.

3.15**иж бүрэн их засвар**

Орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ихэнх хэсэг холбоотой орон сууцны барилга эсвэл түүний салангид хэсгийг солих, сэргээх, (эсвэл) засварлах ажил.

3.16**мэргэшсэн мэргэжилтэн**

зохих мэргэжилтэй (мэргэжилтэн нь тодорхой түвшний мэдлэг, туршлага, ур чадвар эзэмшсэн) шаардлагатай ажлыг гүйцэтгэхэд бэлтгэгдсэн, сургалтад хамрагдсан байгууллагын ажилтан, хувиараа бизнес эрхлэгч.

3.17**амьдрах таатай орчин**

Орон сууцны барилга доторх ба түүний эдэлбэр газар дээрх нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний чанарын төлөв байдал, өрөө тасалгааны бичил уур амьсгал, дотор агаарын чанар, цэвэр цэмцгэр байдал зэргийн тоон болон чанарын үзүүлэлтүүд нь зураг төсөл, төлөвлөлтийн баримт бичигт ариун цэвэр-эпидемиологийн болон бусад дүрэм, журам, стандартын шаардлагыг харгалзан үзэж тусгасан зохих үзүүлэлтүүдтэй нийцэж буйг харуулсан ариун цэвэр-эпидемиологийн төлөв байдлын зэрэглэл.

3.18

орон сууцны барилгын хуулийн этгээдийн данс

Орон сууцны барилгын ашиглалт, менежмент, арчилгаа, засвар үйлчилгээний явцад хүлээсэн гэрээний үүргийн дагуу мөнгөн хөрөнгийн хуримтлал, зээл, орлого, зарцуулалттай холбоотой гүйлгээг бүртгэх, барилга, байгууламж болон санхүүжилтийн эх үүсвэрийн талаар хувийн мэдээлэл бүрдүүлэх зориулалттай тооцооны данс.

3.19

механикийн аюулгүй байдал

Барилга байгууламж, түүний хэсгийн эвдрэл, тогтворгүй байдлын улмаас иргэдийн амь нас, эрүүл мэнд, иргэн ба хуулийн этгээдийн эд хөрөнгө, төрийн болон засаг захиргааны өмч, хүрээлэн буй орчин, ургамал, амьтанд хохирол учруулж болзошгүй, хүлээн зөвшөөрөгдөхгүй эрсдэл бүхий барилга байгууламж, барилгын суурь болон бүтээцийн төлөв байдал.

3.20

өрөө тасалгааны бичил уур амьсгал

Хүний биед нөлөөлж буй температур, чийгшил, агаарын хөдөлгөөний хурдны нөлөөллөөр тодорхойлогдох өрөө тасалгааны дотоод орчны уур амьсгалын нөхцөл.

3.21

нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга (цаашид орон сууцны барилга гэх)

Барилга угсралтын ажлыг дуусгаж, зохих журмын дагуу ашиглалтад оруулсан, газрын дээрх болон доорх хэсгүүдтэй, эзлэхүүнт барилгын хийц, эдлэл бүхий, барилгын дотор инженер-техник хангамжийн систем, орон сууцанд хамаарахгүй, хувь эзэмшигчдийн эзэмшилд байдаггүй нийтийн эзэмшлийн талбай, бусад өрөө, тасалгаа, байр, мөн нийтийн эзэмшлийн талбай руу гарах бие даасан гарцтай (хагас тусдаа барилгуудаас бусад) хоёр ба түүнээс дээш гэр бүлийн байнгын оршин суух зориулалттай орон сууцууд бүхий үл хөдлөх хөрөнгө - барилга; орон сууцны барилгад баригдсан болон (эсвэл) өргөтгөсөн орон сууцны бус байр, мөн түүнчлэн орчны газар буюу эдэлбэр газар багтана.

3.22

техникийн төлөв байдлын хяналт

Барилгын хийц, бүтээцэд ачаалал үүсгэж, хэв гажилтын төлөвийг өөрчилсөн буюу техникийн төлөв байдлыг хянах шаардлага үүсгэсэн өөрчлөлтийг илрүүлэх зорилгоор гүйцэтгэх арга хэмжээ.

3.23

сууцны бус өрөө, тасалгаа

Орон сууцны барилга дотор баригдсан (байршсан) эсвэл өргөтгөсөн, орон сууцны барилгатай ерөнхий нэг суурь болон (эсвэл) дээвэр бүхий сууцны бус зориулалттай, сууц өмчлөгчдийн дундын өмчлөлд хамаарах өрөө, тасалгаа.

3.24

норматив техникийн нөхцөл байдал

Орон сууцны барилга, түүний хэсгүүдийн техникийн нөхцөлийг, суурийн хөрсний төлөв байдлыг оролцуулан үнэлсэн бүх шалгуур үзүүлэлтүүдийн тоон болон чанарын утгууд нь өөрчлөлтийн хязгаарыг харгалзсан зураг төслийн баримт бичигт заасан утгуудтай нийцэж байх техникийн нөхцөлийн зэрэглэл.

3.25**барилга байгууламжийн техникийн нөхцөлийн судалгаа (дүгнэлт)**

Ажиглалт хийгдэж буй барилга байгууламжийн ажлын чадамж буюу дараагийн ашиглалтын боломжит нөхцөл, засварлах эсвэл сэргээн засварлах, хүчитгэх шаардлага зэргийг тодорхойлох, мөн хөрсний шинж чанарын өөрчлөлт, хэв гажилтаас үүдэлтэй, даацын хийцүүдийн эвдрэл, гэмтэл болон тэдгээрийн бодит даацыг тодорхойлох зорилгоор суурийн хөрсний болон барилгын хийцлэлийн судалгааг оролцуулан хяналтын үзүүлэлтүүдийн бодит утгыг олж, илрүүлэн үнэлгээ хийх цогц, тусгай арга хэмжээ.

3.26**ажил, үйлчилгээ гүйцэтгэх давтамж**

Тодорхой хугацаанд ажил, үйлчилгээг тогтмол гүйцэтгэх давтамж.

3.27**ажил, үйлчилгээний жагсаалт**

Орон сууцны барилга, түүний хэсгүүдийн техникийн байдалд хийсэн техникийн үзлэг, хяналт, судалгаа, болон (эсвэл) хяналтын үр дүнд үндэслэн бүрэлдэхүүнийг тодорхойлсон ажил, үйлчилгээний жагсаалт.

3.28**ажлын төлөвлөгөө**

Орон сууцны барилга, түүний хэсгийн техникийн хяналтын үзлэг, судалгаа болон (эсвэл) техникийн нөхцөл байдалд үзлэг хийсэн, хяналт шалгалтын үр дүнд үндэслэн бүрэлдэхүүнийг нь тодорхойлсон, урсгал болон (эсвэл) их засварын үеэр хэрэгжүүлэхээр төлөвлөж буй орон сууцны барилгын бүтээц, элемент ба (эсвэл) хэсгүүдийг стандарт техникийн байдалд нь буцаан оруулан засах (сэргээн босгох), сэргээн засварлах ажил, үйлчилгээний жагсаалт.

3.29**орчны газар**

Орон сууцны барилга байршдаг, улсын кадастрын бүртгэлийн мэдээлэл (дугаар)-ийн сан дээр үндэслэн тогтоосон хил хязгаар, хэмжээс бүхий, үл хөдлөх барилга байгууламжийн өвөрмөц шинж чанар, зөвшөөрөгдсөн ашиглалт, ногоон байгууламж, тохижилтын талаарх мэдээллийг төдийгүй тухайн барилга, түүний үйл ажиллагааг хэвийн байлгаж, сайжруулах зориулалттай бусад байшин, барилга байгууламжийг харуулсан эдэлбэр газар.

3.30**капитал барилгын бүтээц, хийцийн сэргээн засварлалт**

Барилга байгууламж, түүний хэсгүүдийн үндсэн үзүүлэлт буюу өндөр, давхрын тоо, талбай, эзлэхүүнд өөрчлөлт оруулах, ялангуяа барилга байгууламжид давхар нэмж барих, сэргээн босгох, өргөтгөл хийх, мөн түүнчлэн барилга байгууламжид даацын бүтээц элементийг солих эсвэл сэргээн засварлах ажлууд.

(Үүнд бүтээцийн салангид эд ангийг одоо байгаа ижил төстэй, эсвэл өөр, сайжирсан үзүүлэлтэд хүргэх бүтээцээр солих, сэргээн засварлахаас бусад тохиолдол).

ТАЙЛБАР: Энэ тохиолдолд сэргээн засварлах капитал барилгын объект нь орон сууцны барилгад тооцогдоно.

3.31**өмчлөгч**

MNS GOST R 51929:2023

Орон сууцны барилгад орон сууц/байр өмчлөх эрхтэй, орон сууцны барилгын ашиглалтын явцад уг орон сууц/байрыг зориулалт, ашиглалтын хязгаарын дагуу эзэмших, ашиглах, арчлах, захиран зарцуулах эрх бүхий, түүнчлэн нийтийн эзэмшлийн орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн нэг хэсэг - өрөө бөгөөд орон сууцны барилгад хамтран өмчлөлийн үндсэн дээр дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг мөн эзэмшдэг этгээд.

3.32

орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн арчилгаа

Ажлын төлөвлөгөө, ажил үйлчилгээний жагсаалт, түүний дотор нэмэлт төрлийн ажил, үйлчилгээг багтаасан багц ажил үйлчилгээг тасралтгүйгээр, тогтмол гүйцэтгэх.

3.33

инженер-техник хангамжийн гадна шугам сүлжээ

Төвлөрсөн үйлдвэрлэлээс эх үүсвэрийг тасалдуулалгүйгээр дамжуулдаг бөгөөд, орон сууцны байранд суурилуулсан тоног, төхөөрөмжтэй шууд холбоогүй боловч орон сууцны барилга орших нутаг дэвсгэр, орон сууцны барилгын техникийн өрөөгөөр дамжин өнгөрдөг цахилгаан, хий, дулаан, усан хангамж, ариутгах татуурга зэрэг нийтийн аж ахуйн хангамж, үйлчилгээг нийлүүлэлт-хангалтын цэгт тээвэрлэж хүргэдэг инженерийн шугаман байгууламж, дамжуулах хоолой.

3.34

барилгын дотор инженер-техник хангамжийн систем

Орон сууцны барилгад тав тухтай, аюулгүй амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлэхэд зориулагдсан, технологийн харилцан уялдаатай хийц бүтээц, элемент, систем, эрчим хүч хүлээн авагч болон бусад төхөөрөмж, кабелийн шугам, утас, дамжуулах хоолой, төхөөрөмж болон бусад тоног төхөөрөмжийн иж бүрдэл.

3.35

техникийн үзлэг

Орон сууцны барилга болон (эсвэл) түүний бие даасан хэсгүүдэд техникийн нөхцөл байдлын нарийвчилсан тооцоолол, үнэлгээ гаргах, ажлын төлөвлөгөө, ажил, үйлчилгээний жагсаалт, тоо хэмжээ боловсруулах, тэдгээрийг гүйцэтгэх давтамжийг тодорхойлох зорилгоор төхөөрөмж, багаж хэрэгсэл, шаардлагатай тохиолдолд тусгай тоног төхөөрөмж ашиглан гүйцэтгэдэг, байгууллага эсвэл хувийн бизнес эрхлэгчийн бүрэлдэхүүнтэй, мэргэшсэн мэргэжилтнүүд гүйцэтгэх гадна үзлэг-хяналт.

3.36

нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, хангамжийн техникийн үзүүлэлтүүд

Нийтийн аж ахуйн үйлчилгээгээр хангагч байгууллагаас орон сууцны барилгад холбогдох инженер-техник хангамжийн гадна шугам сүлжээнд холбох үед (технологийн холболт) тогтоогдсон ажлын хэмжээ, техникийн шинж чанарын дагуу нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, хангамжийг нийлүүлэлт-хангалтын цэг хүртэл нийлүүлсэн нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, хангамжийн техникийн үзүүлэлтүүд.

3.37

нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, нийлүүлэлт-хангалтын цэг

нийтийн аж ахуйн үйлчилгээгээр хангагч байгууллагын зүгээс холбогдох инженер-техник хангамжийн гадна шугам сүлжээнд барилгын дотор инженер-техник хангамжийн систем холбогдсон хэсэгт хоёр талаас харилцан тохиролцож

тодорхойлсон, ашиглалтын хариуцлагын заагт түгээдэг буюу цахилгаан, хий, дулаан, усан хангамж, ариутгах татуургын үйлчилгээг хэрэглэгчдэд хүргэн нийлүүлэх цэг.

ТАЙЛБАР: Хэрэв ашиглалтын хариуцлагын зааг тодорхойлогдоогүй байх тохиолдолд нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, хангамжийн нийлүүлэлт-хангалтын цэгийг өмчлөх эрхийн эсвэл эзэмшигчийн шинжээс хамааруулан балансын тоног, төхөөрөмжийн хязгаар, зааг дээр байхаар тогтооно.

3.38

нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, хангамжийн тооцооны буюу хэмжилтийн цэг
хэмжих хэрэгслийн тусламжтайгаар эсвэл тооцооллын аргачлалаар үйлдвэрлэсэн, дамжуулсан эсвэл хэрэглэсэн нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, хангамжийн тоо хэмжээ эсвэл шинж чанарыг арилжааны тооцооны зорилгоор тодорхойлох цэг.

3.39

орон сууцны барилгын техникийн баримт бичиг

орон сууцны барилгын ашиглалтын хугацааны насжилтын туршид шинэчлэн хөтөлж, бүртгэж бүрдүүлдэг, бичвэр, тооцооллын болон зурган материалууд, техникийн паспорт, актууд, бүртгэл болон бусад төрлийн баримт бичгүүдийг агуулсан баримт бичгийн иж бүрдэл.

3.40

осол, гэмтлийн үеийн шуурхай засварын үйлчилгээ

Орон сууцны барилгын ашиглалт, менежмент болон арчилгаа, засвар үйлчилгээний явцад гарсан осол гэмтэл, доголдлыг арилгах цогц үйл ажиллагаа буюу арга хэмжээ.

3.41

диспетчерийн албаны үйлчилгээ

Диспетчерийн ажил болон диспетчерийн үйлчилгээний үйл ажиллагааг хангах.

3.42

орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн арчилгаа, үйлчилгээ

Орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засварт үзүүлэх ажил, үйлчилгээний төлөвлөгөө болон жагсаалтын дагуу гүйцэтгэх ажил, арчилгаа, засвар үйлчилгээ.

3.43

орон сууцны барилгын менежментийн үйлчилгээ

Орон сууцны барилгын аюулгүй ашиглалтыг хангах үйл явц, ажил, үйлчилгээг зохион байгуулах, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт ба арчилгаа, засвар үйлчилгээний асуудлыг шийдвэрлэх, хэрэглэгчдэд нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ үзүүлэх, орон сууцны барилга, түүний дотор байрлах орон байрны хөрөнгийн үнэлгээг нэмэгдүүлэх үйл ажиллагаа.

3.44

орон сууцны барилгын бодит элэгдэл

Орон сууцны барилгыг анхны норматив, техникийн төлөвтэй нь харьцуулахад бүтээцийн элементийн ажлын чадамж болон (эсвэл) даац авах чадвар буурсан, алдагдсан, хэв гажилтад орж өөрчлөгдсөн болохыг илтгэх үзүүлэлт.

3.45

цэвэр орчин

MNS GOST R 51929:2023

Цэвэрлэгээ хийж дууссаны дараа барилга орчмын нутаг дэвсгэр дээрх зүлэг болон цасан дээр хог хаягдал (өвлийн улиралд), мөстөлтийн эсрэг материал (өвлийн улирлын төгсгөл үед), явган хүний зам ба авто зам дээр хөрсний хуримтлал болон бусад гаднын биетүүд байхгүй байх;

3.46

орон сууцны барилгын ашиглалт

Орон сууцны барилгыг ашиглалтад оруулсан цагаас эхлэн ашиглалтаас гаргах (буулгах) хүртэлх насжилтын бүх үе шат бөгөөд энэ хугацаанд өмчлөгчид тухайн орон сууцны барилгад орон сууцны барилгын менежмент, дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн арчилгаа, засвар үйлчилгээгээр хангагдсан, өөрсдийн эзэмшиж буй эд хөрөнгөө өмчлөх, ашиглах, захиран зарцуулах эрхээ хэрэгжүүлэх.

3.47

эрчим хүч хүлээн авах төхөөрөмж

Орон сууцны барилгын инженер-техник хангамжийн системийн нэг хэсэг болох технологийн төхөөрөмж (төхөөрөмж, тоног төхөөрөмжийн иж бүрдэл) бөгөөд түүний тусламжтайгаар нийтийн аж ахуйн үйлчилгээгээр хангагч байгууллагаас нийлүүлсэн хэрэглээний нөөцийг хүлээн авч дамжуулах. Шаардлагатай тохиолдолд түүний тогтоосон техникийн үзүүлэлтүүдийг өөрчлөх болон нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, хангамжийг барилгын дотор инженер-техник хангамжийн тохирох системээр нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний хэрэглэгчдэд хуваарилан түгээх.

ТӨГСӨВ.

А хавсралт
(норматив)

Нэр томъёоны цагаан толгойн индекс
Монгол/Орос хэл дээр

осол, гэмтлийн нөхцөл / аварийное состояние	3.1
осол, гэмтэл / авария	3.2
осол, гэмтлийн шуурхай засвар үйлчилгээний алба / аварийно-ремонтная служба	3.3
аюулгүй байдал / безопасное состояние	3.4
гадна тохижилт / благоустройство	3.5
орон сууцны доторх инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмж / внутриквартирное оборудование	3.6
инженерийн шугам сүлжээний эзэмшлийн зааг буюу балансын хязгаар / граница балансовой принадлежности	3.7
ашиглалтын хариуцлагын хязгаар / граница эксплуатационной ответственности	3.8
шуурхай үйлчилгээний алба / диспетчерская служба	3.9
нэмэлт ажил, үйлчилгээний төрлүүд / дополнительные виды работ (услуг)	3.10
үйлчилгээний захиалга / заказ на услугу	3.11
орон сууцны барилгын ашиглалтын заавар / инструкция по эксплуатации многоквартирного дома	3.12
орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их засвар / капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома	3.13
урсгал засвар / капитальный ремонт выборочный	3.14
иж бүрэн их засвар / капитальный ремонт комплексный	3.15
мэргэшсэн мэргэжилтэн / квалифицированный специалист	3.16
амьдрах таатай орчин / комфортные условия проживания	3.17
орон сууцны барилгын хуулийн этгээдийн данс / лицевой счет многоквартирного дома	3.18
механикийн аюулгүй байдал / механическая безопасность	3.19
өрөө тасалгааны бичил уур амьсгал / микроклимат помещения	3.20
нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга(цаашид орон сууцны барилга) / 3.21	

MNS GOST R 51929:2023

многоквартирный дом	
техникийн төлөв байдлын хяналт / /мониторинг технического состояния	3.22
сууцны бус өрөө, тасалгаа/ нежилое помещение	3.23
норматив техникийн нөхцөл байдал / нормативное техническое состояние	3.24
барилга байгууламжийн техникийн нөхцөлийн судалгаа (дүгнэлт)/ обследование технического состояния здания (сооружения)	3.25
ажил, үйлчилгээ гүйцэтгэх давтамж / периодичность выполнения работ (услуг)	3.26
ажил, үйлчилгээний жагсаалт / перечень работ (услуг)	3.27
ажлын төлөвлөгөө / план работ	3.28
орчны газар / придомовая территория	3.29
капитал барилгын бүтээц, хийцийн сэргээн засварлалт/реконструкция объектов капитального строительства	3.30
өмчлөгч / собственник	3.31
орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн арчилгаа / содержание общего имущества многоквартирного дома	3.32
инженер-техник хангамжийн гадна шугам сүлжээ/сети инженерно- технического обеспечения	3.33
барилгын дотор инженер-техник хангамжийн систем / системы инженерно- технического назначения внутридомовые	3.34
техникийн үзлэг / технический осмотр	3.35
нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, хангамжийн техникийн үзүүлэлтүүд / технические параметры коммунального ресурса	3.36
нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, хангамжийн нийлүүлэлт-хангалтын цэг / точка поставки коммунального ресурса	3.37
нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, хангамжийн тооцооны буюу хэмжилтийн цэг/ точка учета коммунального ресурса	3.38
орон сууцны барилгын техникийн баримт бичиг / техническая документация многоквартирного дома/	3.39
осол, гэмтлийн үеийн шуурхай засварын үйлчилгээ / услуга аварийно- ремонтного обслуживания	3.40
диспетчерийн албаны үйлчилгээ / услуга диспетчерского обслуживания	3.41
орон сууцны барилгын дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн арчилгаа, үйлчилгээ / услуга содержания общего имущества многоквартирного дома	3.42

орон сууцны барилгын менежментийн үйлчилгээ / услуга управления многоквартирного дома 3.43

орон сууцны барилгын бодит элэгдэл / физический износ многоквартирного дома/ 3.44

цэвэр орчин / чистая придомовая территория 3.45

орон сууцны барилгын ашиглалт / эксплуатация (использование) многоквартирного дома 3.46

эрчим хүч хүлээн авах төхөөрөмж / энергопринимающее устройство 3.47

Түлхүүр үгс: орон сууц, нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ, арчилгаа үйлчилгээ, арчилгаа, менежментийн үйлчилгээ, ашиглалт, нэр томъёо ба тодорхойлолт