ТОО «Integral construction»
СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ
№KZ28VWC00238032

Архив. № ТО/61-NS/2025

УТВЕРЖДАЮ _____
Директор Кеулимжаева Ж.А.

« 05 » 05 2025 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Техническое заключение о непригодности служебного здания, расположенного по адресу: улица Нарын, дом № 4, село Караой, Балхашский район, а также следующих объектов, находящихся по тому же адресу: служебное здание, литер **А**. - жилой дом, литер **Г1**;- склад, литер **Г2**;-гараж с литерой **Г3**;- баня, литер **Г4**;- склад

Заказчик : *РГУ "Государственный природный резерват "Иле-Балхаш" Комитета лесного хозяйства и животного мира Министерства экологии и природных ресурсов Республики Казахстан"Алматинская область, Балхашский район, с.Баканас*

Исполнитель *ТОО «Integral construction»*

г. Астана -2025

СОДЕРЖАНИЕ

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ…… 2
ВВЕДЕНИЕ…… 3
1.ОБЩИЕ ДАННЫЕ ……... 3
1.1. Основание для составления заключения……... 3
1.2. Перечень предоставленной документации……. 3
1.3. Характеристика объекта…… …..…….. 4
2.ОРГАНИЗАЦИЯ И МЕТОДИКА ОБСЛЕДОВАНИЯ…… 6
2.1. Цель обследования**……** 6
2.2. Задачи обследования…….. 7
2.3. Методика обследования…….. 7
3.РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ…… 8
4. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИЯ…… ……...……... 13
5.ЗАКЛЮЧЕНИЕ…….. 13
5. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ…… 14

ПРИЛОЖЕНИЯ:
Свидетельства об аккредитации по виду «Техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

1.	МИТИНА Л.М. (планирование и руководство экспертным обследованием)	_____ (*подпись, дата*)	Эксперт по виду деятельности: техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений
2.	ШАИМОВА Г.Б.	_____ (*подпись, дата*)	Инженер-конструктор

ВВЕДЕНИЕ

В соответствии с условиями договора № 61 от 02.05.2025 г. выполнены работы по обследованию здания с целью составления технического заключения для принятия решения о сносе, расположенного по адресу: улица Нарын, дом № 4, село Караой, Балхашский район *(далее — Объект).*

Техническое обследование Объекта включило в себя:

- изучение и анализ исходных данных;
- детальное обследование Объекта;
- разработку и составление Технического заключения по результатам технического обследования.[1]

1.ОБЩИЕ ДАННЫЕ

1.1. Основание для составления заключения

Свидетельство об аккредитации ТОО «Integral construction» № KZ28VWC00238032, срок действия до 21.12.2026 г**. (Приложение А).**

Период проведения работ по обследованию: с 04.05.2025 г. по 05.05.2025 г.

1.2. Перечень предоставленной документации

Представлены следующие документы по объекту :

1.Технический паспорт (Ф-1);

1.3. Характеристика объекта

Объект: служебное здания, расположенного по адресу: улица Нарын, дом № 4, село Караой, Балхашский район

Годпостройки:1971 г.
*литер **А** служебное здание;*
фундамент -бутовый камень;
стены -саманный
кровля- асбестовый шифер;
Площадь-137,38 м2;
Годпостройки:1980 г.
*литер **Г1**;- склад*
фундамент -бутовый камень;
стены -саманный
кровля- асбестовый шифер;
Площадь-44,07 м2;
Годпостройки:1978 г.
*литер **Г2**;-гараж*
фундамент -бутовый камень;
стены -саманный
кровля- асбестовый шифер;
Площадь-10,8 м2 ;
Годпостройки:1990 г.
*литер **Г3**;- баня*
фундамент -бутовый камень;
стены -саманный
кровля- асбестовый шифер;
Площадь-12,24 м2 ;
Годпостройки:1971 г.
*литер **Г4**;- склад*
фундамент -бутовый камень;
стены -саманный
кровля- асбестовый шифер;
Площадь-17,64 м2

Рисунок 1 Существующих непригодностей служебное дом , литера (А), расположенной по адресу: улица Нарын, дом № 4, село Караой, Балхашский район вид 1-1

Рисунок 2. Существующих непригодностей служебное дом , литера (А), расположенной по адресу: улица Нарын, дом № 4, село Караой, Балхашский район вид 2-2

Объект обследования расположен по адресу: улица Нарын, дом № 4, село Караой, Балхашский район. В состав объекта входят следующие здания и сооружения:

- служебное здание, литер А;
- жилой дом, литер Г1;
- склад, литер Г2;
-здание, литер Г3;
-баня, литер Г4.

Все здания находятся на одной территории и эксплуатировались в различные периоды. Конструкции преимущественно капитального типа, возведены с применением типовых строительных материалов - самана, бутовый камень, древесины и др.

Техническое состояние требует оценки на предмет дальнейшей эксплуатационной пригодности или признания аварийности.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ И МЕТОДИКА ОБСЛЕДОВАНИЯ

2.1. Цель обследования

Проведение обследования здания для составления технического заключения с целью принятия решения о сносе, расположенного по адресу: улица Нарын, дом № 4, село Караой, Балхашский район.

2.2. Задачи обследования

- Оценка фактического технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений на объекте;
- Выявление признаков физического и морального износа, деформаций, повреждений и аварийных участков;
- Установление степени пригодности зданий и сооружений для дальнейшей эксплуатации;
- Подтверждение необходимости сноса в случае выявления критических дефектов и нарушений несущей способности конструкций;
- Подготовка технического заключения с рекомендациями по дальнейшим действиям в отношении объектов.

2.3. Методика обследования

Техническое обследование Объекта выполнено согласно требованиям СН РК 1.04-04-2002 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений» [1] и состояло из трех этапов:

-СН РК 1.03-03-2011 «Здания и сооружения. Порядок проведения обследования и мониторинга технического состояния»;

-ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» [2];

- СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» [3].

1. подготовительного, общего и детального обследования конструкций;
2. оценки фактического технического состояния объекта;
3. составление общих выводов.

Обследование зданий и сооружений проводилось с применением визуального и инструментального методов в соответствии с действующими нормативными документами, включая:

1. Визуальное обследование - выявление трещин, деформаций, следов коррозии, прогибов, нарушения целостности конструкций.
2. Измерительный контроль - обмеры габаритов, толщин, отклонений от вертикали/горизонтали, замеры просадок, углов наклона.
3. Фотографирование-фиксация выявленных дефектов и состояния конструкций на момент обследования.
4. Документальный анализ -изучение имеющейся проектной, технической и эксплуатационной документации.

3.РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ

Рисунок 3. На представленной фотографии зафиксированы трещины, проходящие вдоль потолочных конструкций в помещении жилого дома и служебного здания (литер А). Трещины имеют преимущественно горизонтальное направление по линии сопряжения стен и потолка, что может свидетельствовать о деформации несущих элементов, нарушении жёсткости конструкции или неравномерной осадке основания.

Рисунок 4. Зафиксировано **частичное обрушение наружных стен**, выражающееся в выпадении участков кладки, разрушении угловых соединений и образовании сквозных проёмов. Обрушение сопровождается утратой несущей способности элементов, что представляет угрозу дальнейшей эксплуатации здания и безопасности пребывания на объекте.

Рисунок 5. Обнаружены многочисленные повреждения и следы коррозии на трубопроводах водоснабжения и отопления. Электропроводка частично демонтирована или повреждена, зафиксированы оголённые участки кабелей. Санитарно-техническое оборудование изношено, системы канализации и водоотведения функционируют нестабильно либо не работают вовсе. Степень физического износа инженерных сетей составляет **более 77 %**, что делает дальнейшую эксплуатацию нецелесообразной без полной замены коммуникаций.

Рисунок 6. На внутренних углах стен обнаружено расширение от 10 до 13 см, что свидетельствует о деформации конструктивных элементов здания. Такое расширение может быть связано с неравномерной осадкой фундамента, повреждением или нарушением целостности несущих стен

Рисунок 7. **На потолках деревянных конструкций зафиксировано обрушение,** что свидетельствует о значительном износе и утрате прочности деревянных балок и перекрытий. Обрушение может быть вызвано воздействием влаги, гниением или другими разрушительными процессами, что представляет серьёзную угрозу бе зопасности эксплуатации здани	**Рисунок 8 Обрушение фасада и фундамента** наблюдается в нескольких местах. На фасаде здания зафиксированы значительные трещины, частичное выпадение кирпичной кладки и разрушение штукатурного покрытия, что свидетельствует о потере несущей способности внешней стены. Фундамент частично просел, имеются признаки деформации и подвижки основания, что может быть связано с неравномерной осадкой или нарушением конструктивной целостности
Рисунок 9. Обрушение потолков и значительные повреждения кровли произошли в результате воздействия воды, проникающей через повреждённую кровельную систему. Вследствие длительных дождей образовались протечки, что привело к размоканию и разрушению деревянных элементов перекрытий. Кровельное покрытие имеет многочисленные повреждения, утратило герметичность, что способствует дальнейшему разрушению конструкций.	**Рисунок 10.** «Выявлены множественные конструктивные повреждения, в том числе трещины, обрушения стен, перекрытий и элементов кровли. Инженерные коммуникации сильно изношены и не функционируют должным образом. Конструкции утратили несущую способность, что делает дальнейшую эксплуатацию здания небезопасной и нецелесообразной без капитального ремонта или сноса.

Оценка технического состояния проводилась в соответствии с требованиями [1], с учетом фактического состояния строительных конструкций, параметров выявленных дефектов и повреждений, а также их влияния на снижение несущей способности и надежности.

Результаты оценки технического состояния строительных конструкций представлены **в таблице 1.**

Наименование конструкций	Техническое состояние конструкций, в процентах от общего количества, %				
	исправная конструкция	**работоспособная конструкция**	**ограниченно работоспособная конструкция**	**предаварийное состояние конструкции**	**аварийное состояние конструкции**
1. Фундаментные конструкции	0	0	0	0	**79,01**
2. Наружные и внутренние капитальные стены	0	0	0	0	**72,67**
3. Перегородки	0	0	0	0	**81,67**
4. Перекрытия	0	0	0	0	**80,67**
5.Кровля	0	0	0	0	**81,67**
6.Полы	0	0	0	0	**83,67**
7.Проемы	0	0	0	0	**81,67**
8.Отделочные работы	0	0	0	0	**83,67**
9.Водопровод	0	0	0	0	**80,67**
10.Канализация	0	0	0	0	**81,67**
11.Электроосвещение	0	0	0	0	**81,69**
12. Отопление	0	0	0	0	**80,7**

Определены степень физического износа строительных конструкций нежилого объекта, а также наличие дефектов и поврежденных элементов.

По результатам обследования здания установлено:

1. Фундаментные конструкции
2. Наружные и внутренние капитальные стены
3. Перегородки
3. Перекрытия
4. Кровля
5. Полы
6. Проемы
7. Отделочные работы

8. Водопровод
9. Канализация
10. Электроосвещение
11. Отопление

В ходе визуального и инструментального обследования зданий, расположенных по адресу: улица Нарын, дом № 4, село Караой, Балхашский район, установлены следующие факты:

1. **Наружные стены:**

- Зафиксированы трещины, частичное обрушение кладки, разрушение угловых соединений;
-Выпадение отдельных участков фасада;
-Признаки неравномерной осадки основания и деформации стен.

2. **Фундамент:**

-Частичная просадка, разрушения, наличие вертикальных и диагональных трещин;
- Ослабление основания, что влияет на устойчивость всего здания.

3. **Потолки:**

-Деревянные потолочные перекрытия частично обрушились;
-Наблюдаются следы гниения и разрушения элементов конструкции в результате длительного воздействия влаги.

4. **Кровля:**

-Кровельное покрытие сильно изношено, имеются сквозные повреждения;
-Зафиксированы множественные протечки, что привело к намоканию потолков и дальнейшему их разрушению.

5. **Внутренние стены:**

-Обнаружено расширение углов стен на 10–13 см, что свидетельствует о серьёзной деформации конструкций;
- Наличие крупных трещин и отслоений штукатурки.

6. **Инженерные коммуникации:**

-Водопровод, канализация и электроснабжение в аварийном состоянии;
-Износ инженерных систем превышает 70%;
-Электропроводка частично отсутствует, зафиксированы оголённые кабели.

7. **Общее состояние:**

-Здание имеет значительный физический износ, утратило эксплуатационные характеристики и несущую способность;
- Состояние оценивается как ***неудовлетворительное,*** эксплуатация здания представляет угрозу жизни и здоровью.

Таблица № 2 "Оценка физического износа и перечень необходимых работ"

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	состав работ
Отдельные трещины и выбоины	Ширина трещины до 1 мм	0-10	Заделка трещин и выбоин
Глубокие трещины и отпадения штукатурки местами, выветривание швов	Ширина трещин до 2 мм, глубина до 1/3 толщиныстены, разрушение швов.	33-45	Ремонт тукатурки или расшивка швов; очисткафасадов
Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек; выпадение отдельных кирпичей; трещины в карнизах и перемычках; увлажнение поверхности стен	Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30 %. Ширина трещины более 2мм	29-38	Ремонт штукатурки и кирпичнойкладки, подмазка швов, очистка фасада, ремонт карниза и перемычек
Массовое отпадение штукатурки; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных .	Глубина разрушения швов до 4 см на площади до 50 %	31-48	Ремонт поврежденных участковстен, карнизов, перемычек
Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, выпадение кир-пичей, незначительное отклонение от вертикали и выпучивание стен	Отклонение стены отвертикали в пределах помещения более 1/200 высоты, прогиб стены до 1/200 длины деформируемого участка	48-55	Крепление стен поясами, ранд балками, тяжами и т.п., усилениеп ростенков
Массовые прогрессирующие сквозные трещины,	Выпучивание с прогибом более 1/200 длины деформируемого участка	51-60	Перекладка до 60 % объема стен, усиление и крепление остальных участков стен
Разрушение полностью	**–**	**61-83**	**Полное разрушение конструкций стен**

4. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

Выводы:

Здание, расположенное по адресу: улица Нарын, дом № 4, село Караой, Балхашский район, находится в неудовлетворительном техническом состоянии.

Несущие и ограждающие конструкции имеют значительные повреждения -трещины, деформации, обрушения стен, потолков и перекрытий.

Фундамент частично разрушен и просел, что негативно влияет на общую устойчивость здания.

Кровля изношена и не выполняет функцию защиты от атмосферных осадков, что привело к увлажнению и разрушению внутренних конструкций.

Инженерные коммуникации пришли в негодность, зафиксирован износ более 75%, отсутствует безопасная эксплуатация инженерных систем.

Рекомендации:

Признать здание аварийным и непригодным для дальнейшей эксплуатации.

Приостановить пребывание людей в здании ввиду угрозы обрушения и риска для жизни и здоровья.

Оформить соответствующую документацию для проведения сноса объекта.

В случае необходимости сохранить участок под новое строительство - предусмотреть демонтаж с соблюдением строительных и санитарных норм.

Оповестить соответствующие государственные и надзорные органы о выявленном аварийном состоянии здания

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам проведённого технического обследования здания, расположенного по адресу: **улица Нарын, дом № 4, село Караой, Балхашский район**, установлено следующее:

Техническое состояние строительных конструкций оценивается как ***категория V - аварийное состояние***, что соответствует критерию **«полное повреждение»** в соответствии с **Таблицей Ж.2 «Категории и критерии оценки технического состояния»** СН РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений».

Несущие конструкции здания - стены, перекрытия, фундамент и кровля -имеют критические повреждения и утрату несущей способности. Инженерные системы находятся в аварийном состоянии.

В данных условиях здание представляет угрозу для жизни и здоровья людей, и **его дальнейшая эксплуатация категорически не допускается**.

Рекомендуется признать здание аварийным и подлежащим сносу в установленном порядке с последующим информированием уполномоченных органов.

6.НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

[1] СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений».

[2] Приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 ноября 2015 года № 702.

[3] СП РК 1.04-101-2012 “Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений”.

[4] СН РК 8.02-05-2002”Бетонные и железобетонные конструкции”.

[5] СН РК 5.03-07-2013 «Несущие и ограждающие конструкции».

[6] СНиП П-22-81 ”Каменные и армокаменные конструкции”

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

№ KZ28VWC00238032

Настоящее свидетельство об аккредитации выдано

Товарищество с ограниченной ответственностью "Integral construction"

(наименование юридического лица)

Г.АСТАНА, РАЙОН ЕСИЛЬ улица Е 652 2 74

(юридический адрес)

на право осуществления экспертных работ по техническому обследованию надежности и устойчивости зданий и сооружений на технически и технологически сложных объектах первого и второго уровней ответственности

АККРЕДИТОВАНО

и внесен в реестр уполномоченного органа

Срок действия свидетельства до **21.12.2026 года**

Наименование услугодателя

Г.АСТАНА

Республиканское государственное учреждение "Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан"

21.12.2024 год

Бұл құжат ҚР 2003 жылдың 7 қаңтарындағы «Электронды құжат және электронды сандық қол қою» туралы заңның 7 бабы, 1 тармағына сәйкес қағаз бетіндегі заңмен тең. Электрондық құжат www.elicense.kz порталында құрылған.Электрондық құжат түпнұсқасын www.elicense.kz порталында тексере аласыз.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе. Электронный документ сформирован на портале www.elicense.kz. Проверить подлинность электронного документа вы можете на портале www.elicense.kz.

Алматы қаласының әкімдігі

"Алматы қаласы Мемлекеттік сәулет-құрылыс бақылауы басқармасы" коммуналдық мемлекеттік мекемесі

Акимат города Алматы

Коммунальное Государственное учреждение "Управление государственного архитектурно -строительного контроля города Алматы"

АТТЕСТАТ

эксперта осуществляющего экспертные работы и инжиниринговые услуги в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности
№ KZ26VJE00026016

Настоящим удостоверяется что:

МИТИНА ЛЮБОВЬ МИХАЙЛОВНА, 491215402202

присвоен статус эксперта по экспертным работам и инжиниринговым услугам с правом осуществления этой деятельности:
по виду: **Техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений**
по специализации:

Приказ руководителя местного уполномоченного органа от 08.06.2012 г. № 18

Дата выдачи: 08.06.2012 г.

Руководитель управления **Жаксымбетов Кайыржан Серикбаевич**

Бұл құжат ҚР 2003 жылдың 7 қаңтарындағы «Электрондық құжат және электрондық сандық қолтаңба» туралы заңның 7 бабы, 1 тармағына сәйкес қағаз бетіндегі заңмен тең.
Электрондық құжат www.elicense.kz порталында құрылған.Электрондық құжат түпнұсқасын www.elicense.kz порталында тексере аласыз.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе. Электронный документ сформирован на портале www.elicense.kz. Проверить подлинность электронного документа вы можете на портале www.elicense.kz.

Жамбыл облысының әкімшілігі

"Жамбыл облысы әкімдігінің мемлекеттік сәулет-құрылыс бақылау басқармасы" коммуналдық мемлекеттік мекемесі

Акимат Жамбылской области

Коммунальное государственное учреждение "Управление государственного архитектурно -строительного контроля акимата Жамбылской области"

АТТЕСТАТ

эксперта осуществляющего экспертные работы и инжиниринговые услуги в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности
№ KZ59VJE00032697

Настоящим удостоверяется что:

ШАИМОВА ГУЛНАРА БАКЫТБЕКОВНА, 870127401789

присвоен статус эксперта по экспертным работам и инжиниринговым услугам с правом осуществления этой деятельности:
по виду: **Экспертиза градостроительной, предпроектной и проектно-сметной документации**
по специализации: **Архитектура**

Приказ руководителя местного уполномоченного органа от 24.11.2017 г. № 191-ө

Дата выдачи: 24.11.2017 г.

Руководитель управления **Мамажанов Бекежан Самижанович**

Бұл құжат ҚР 2003 жылдың 7 қаңтарындағы «Электрондық құжат және электрондық сандық қолтаңба» туралы заңның 7 бабы, 1 тармағына сәйкес қағаз бетіндегі заңмен тең.
Электрондық құжат www.elicense.kz порталында құрылған.Электрондық құжат түпнұсқасын www.elicense.kz порталында тексере аласыз.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе. Электронный документ сформирован на портале www.elicense.kz. Проверить подлинность электронного документа вы можете на портале www.elicense.kz.