ТОО «Integral construction»
СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ
№KZ28VWC00238032

Заказ. №67
Архив № ТО/67-NS-04/2025

УТВЕРЖДАЮ
Директор Кеулимжаева Ж.А.
« 16 » 06 2025 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам технического обследования состояния здания для выполнения текущего ремонта Объект обследования: Спортивный зал (пристройка к основному зданию школы) КГУ "Средняя общеобразовательная школа №21 имени Жамбыла" отдела образования города Атырау Управления образования Атырауской области,
расположенный по адресу: Атырауская область, г. Атырау, ул. Махамбета Отемисулы, 118/2.

экстерьер спортивного зала

интерьер спортивного зала

Заказчик	КГУ "Средняя общеобразовательная школа №21 имени Жамбыла" отдела образования города Атырау Управления образования Атырауской области", Атырауская область, г.Атырау, МАХАМБЕТ ОТЕМИСУЛЫ, 118/2
Испонитель	ТОО "Integral construction" г.Астана, Е-652, промзона 2

г. Астана -2025

СОДЕРЖАНИЕ

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ…… 2
ВВЕДЕНИЕ…… 3
1.ОБЩИЕ ДАННЫЕ ……... 3
1.1. Перечень предоставленной документации…….. 3
1.2. Характеристика объекта…… …...…….. 4
2.ОРГАНИЗАЦИЯ И МЕТОДИКА ОБСЛЕДОВАНИЯ……... 4
2.1. Цель обследования**…….** 5
2.2. Задачи обследования…….. 5
2.3. Методика обследования…….. 6
3.РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ…… 6
4. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИЯ…… ……...……... 10
5.ЗАКЛЮЧЕНИЕ…….. 11
6.НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ…… 12

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

Настоящее техническое заключение составлено на основании договора № 67 от 04.06.2025 г., заключённого между ТОО «Integral construction» *(исполнитель)* и КГУ "Средняя общеобразовательная школа №21 имени Жамбыла" отдела образования города Атырау Управления образования Атырауской области *(заказчик).*

Объект обследования - спортивный зал (пристройка к основному зданию школы), расположенный по адресу: Атырауская область, г. Атырау, ул. Махамбета Отемисулы, 118/2 *(далее - Объект).*

Целью проведения технического обследования является оценка фактического технического состояния строительных конструкций и инженерных систем Объекта, с последующим оформлением рекомендаций по выполнению текущего ремонта.

Основанием для проведения работ послужила необходимость определения объёма и характера ремонтных мероприятий, направленных на обеспечение безопасной эксплуатации здания спортивного зала. .[3]

1.ОБЩИЕ ДАННЫЕ

1.1. Перечень предоставленной документации

Фактический осмотр здания, выполненный комиссией с выездом на объект.

- Свидетельство об аккредитации ТОО «Integral construction» № KZ28VWC00238032, срок действия - до 21.12.2026 г. *(Приложение А).*
- Технический паспорт (Форма № 2) - содержит основные характеристики объекта: сведения о назначении здания, его планировке, этажности, общей площади, наличии инженерных коммуникаций, а также техническом состоянии на момент составления паспорта.

Период проведения обследования: с 04.07.2025 г. по 05.07.2025 г.

1.3. Характеристика объекта

Объектом обследования является спортивный зал (пристройка к основному зданию школы), обозначенный литерой II.

- Общая площадь: 2719,3 м²
- Строительный объём: 18 154 м³
- Год постройки: 1971
- Кадастровый номер: 04:066:029:099:1
- Инвентарный номер: 4372
- Категория: нежилое здание

Конструктивные элементы:

- Фундамент: сборные бетонные блоки
- Перегородки: кирпичные
- Перекрытия: железобетонные плиты
- Кровля: мягкая рулонная
- Полы: бетонные
- Проёмы: дверные и оконные-стандартного типа, материалы - не уточнены

Здание относится к типу капитального строительства и предназначено для спортивных мероприятий.

На момент обследования эксплуатация здания осуществляется по назначению.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ И МЕТОДИКА ОБСЛЕДОВАНИЯ

2.1. Цель обследования

Целью проведения технического обследования является:

- определение фактического технического состояния строительных конструкций спортивного зала (литер II), являющегося пристройкой к основному зданию школы;
- выявление видимых дефектов, повреждений и износа конструктивных элементов;
- оценка уровня износа и пригодности здания к дальнейшей безопасной эксплуатации;
- формирование обоснованных выводов и рекомендаций по необходимости и объему проведения текущего ремонта.

Обследование направлено на обеспечение безопасных условий эксплуатации здания и подготовку документации для последующего выполнения ремонтных работ.

2.2. Задачи обследования

– Выполнить визуальное и инструментальное обследование строительных конструкций спортивного зала (литер II);
– Зафиксировать и классифицировать выявленные дефекты, повреждения и признаки физического износа;
– Оценить техническое состояние несущих и ограждающих конструкций здания;
– Определить степень физического износа отдельных конструктивных элементов;
– Установить соответствие текущего состояния конструкций требованиям безопасности и эксплуатационной пригодности;
– Подготовить техническое заключение по результатам обследования с выводами и рекомендациями по проведению текущего ремонта.

2.3. Методика обследования

Техническое обследование строительных конструкций спортивного зала (литер II) проводилось в соответствии с действующими нормативными документами, включая:
- СН РК 1.02-03-2011 «Порядок проведения обследования технического состояния зданий и сооружений»;
- СП РК 1.02-107-2013 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;
- другие действующие строительные нормы и правила, регламентирующие обследование зданий.

Осмотр конструктивных элементов с целью выявления внешне заметных дефектов (трещин, деформаций, отслоений, коррозии, разрушений и т. п.).

Проведение обмеров габаритов, элементов конструкции, фиксация отклонений, оценка осадок и кривизны, замеры трещин и деформаций с использованием измерительных инструментов (рулетки, уровней, щупов и т. д.).

Ведение фотофиксации для документального подтверждения выявленных дефектов и состояния конструкций на момент обследования.

Изучение предоставленного технического паспорта и проектных материалов для сравнения проектных характеристик с фактическим состоянием.

3.РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ

Рисунок 1 Подлежат замене устаревшие осветительные приборы; Отсутствует система вентиляции; Окна требуют установки защитных решёток для предотвращения повреждений мячом.

Рисунок 2. Система отопления: радиаторы с износом, частично повреждена окраска, имеются следы коррозии. Требуется проверка работоспособности, возможная замена/ремонт и окрашивание.

Рисунок 3. Помещение системы вентиляции используется как складское, что недопустимо. Вентиляционное оборудование захламено, не функционирует. Требуется освобождение помещения, восстановление работоспособности системы и соблюдение санитарных норм.

Рисунок 4. Вентиляционное помещение используется не по назначению, оборудование не функционирует.

Рекомендуется предусмотреть отдельное помещение для размещения приточно-вытяжной системы с соблюдением санитарных и технических требований.

Рисунок 5. Душевой санузлы (женский/мужской) находятся в неудовлетворительном состоянии. Требуется замена кафельной плитки на стенах и полах, санитарно-технических приборов, а также инженерных сетей (трубопроводы) из-за наличия протечек и износа. Рекомендуется выполнить ремонт с полной заменой отделочных и инженерных элементов.	**Рисунок 6.** Раздевалка находится в неудовлетворительном состоянии: изношены отделочные материалы, отсутствует вентиляция, недостаточное освещение. Необходима замена покрытий стен и пола, установка скамеек, крючков/шкафчиков для одежды, организация вентиляции и модернизация системы освещения.
Рисунок 7. Санузлы (женский/мужской) находятся в неудовлетворительном состоянии. Требуется замена кафельной плитки на стенах и полах, санитарно-технических приборов, а также инженерных сетей (трубопроводы) из-за наличия протечек и износа. Рекомендуется выполнить ремонт с полной заменой отделочных и инженерных элементов.	**Рисунок 8.** Наружный фасад здания имеет повышенные теплопотери — в зимнее время в помещении холодно. Требуется утепление фасада. Отмостка повреждена и нуждается в восстановлении для защиты фундамента от влаги. Мягкая кровля изношена, имеются признаки протечек. Водосточная система частично разрушена или отсутствует, не обеспечивает полноценный отвод дождевых и талых вод. Требуется ремонт или замена.

Рисунок 9. Наружные стены требуют утепления в соответствии с современными стандартами для спортивных объектов. Рекомендуется применение энергоэффективных фасадных систем с вентилируемым или мокрым утеплением. Отделочные материалы должны соответствовать требованиям прочности, влаго- и морозостойкости, а также обеспечивать эстетичный внешний вид.

Рисунок 10. Наружные оконные проёмы находятся в неудовлетворительном состоянии: имеются щели, наблюдается продувание и свист ветра. Установленные оконные блоки не обеспечивают необходимую герметичность, что приводит к значительным теплопотерям. Рекомендуется замена оконных блоков на современные энергоэффективные (ПВХ или алюминиевые с двух- или тройным остеклением) с качественным монтажом и герметизацией.

Рисунок 11. Мягкая кровля физически изношена, имеются участки с повреждениями и протечками.
Требуется замена кровельного покрытия с утеплением по нормативам (СНиП/СП) и обустройством водоотвода.
Рекомендуется применение современных рулонных материалов (битумно-полимерных) с укладкой теплоизоляционного слоя.
Для восстановления кровли рекомендуется выполнить утепление с применением минераловатного утеплителя **URSA** в два слоя с перекрытием стыков. Т

Рисунок 12. Наружные стены требуют утепления в соответствии с современными стандартами для спортивных объектов. Рекомендуется применение энергоэффективных фасадных систем с вентилируемым или мокрым утеплением. Отделочные материалы должны соответствовать требованиям прочности, влаго- и морозостойкости, а также обеспечивать эстетичный внешний вид.
Такое решение обеспечит надлежащую теплоизоляцию и снижение теплопотерь в зимний период.
Укладку следует выполнять согласно требованиям производителя и строительным нормам.

В ходе технического обследования спортивного зала (пристройка к основному зданию школы), расположенного по адресу: Атырауская область, г. Атырау, ул. Махамбета Отемисулы, 118/2, установлены следующие факты:

Конструктивные элементы:

Несущие стены, перекрытия и колонны визуально находятся в ограниченно работоспособном состоянии. Зафиксированы отдельные трещины в кладке, следы старых протечек на потолке. Угрозы обрушения не выявлено, однако требуется проведение локальных восстановительных работ.

Кровля и водоотведение:

Мягкая кровля изношена, имеются протечки. Теплоизоляция частично утратила свойства.

Система водоотведения нарушена- отсутствуют либо повреждены водосточные трубы и воронки.

Это не соответствует требованиям к термо- и гидроизоляции спортивных помещений.

Система отопления:

Отопительные приборы физически изношены, в отдельных участках имеются очаги коррозии. В зимний период температура в зале не соответствует нормативным значениям (СанПиН 2.4.2.1186-03 - от +15 °С для спортивных залов). Необходима замена радиаторов и ревизия всей системы.

Система вентиляции:

Приточно-вытяжная вентиляция отсутствует.

Вентиляционное помещение используется как склад, оборудование не функционирует.

Это нарушает санитарные нормы (СанПиН и СНиП по устройству спортзалов) и требования по воздухообмену.

Требуется проектирование и установка новой вентиляционной системы с отдельным техническим помещением.

Оконные проёмы:

Окна не герметичны, имеются щели и продувания. Защитные решетки отсутствуют, что создаёт риск повреждения при занятиях с мячом.

Рекомендуется установка энергосберегающих окон с металлическими защитными сетками.

Половое покрытие:

Текущий бетонный пол непригоден для безопасных спортивных занятий, не соответствует требованиям по амортизации и травмобезопасности.

Имеются трещины и сколы. Необходимо устройство профессионального спортивного покрытия согласно нормативам (СП 31-112-2004).

Санитарно-бытовые помещения (раздевалки, душевые, туалеты): Помещения находятся в неудовлетворительном состоянии, оборудование частично неисправно, вентиляция отсутствует.

Отделочные материалы и сантехника подлежат полной замене. Не соблюдаются требования гигиены и доступности.

Кабинет учителя физкультуры:

Находится в рабочем, но устаревшем состоянии. Отмечена недостаточная освещенность и слабое отопление.

Требуется обновление интерьера и мебели.

Складские помещения:

Используются нерационально, местами захламлены. Условия хранения спортивного инвентаря не соответствуют нормам безопасности.

Требуется организация безопасной системы хранения.

Запасной выход:

Имеется, но не соответствует нормам эвакуации: отсутствует аварийное освещение, путь не обозначен, дверь требует ремонта. Нарушается СНиП 21-01-97* по пожарной безопасности.

4. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

Выводы:

В результате технического обследования установлено, что спортивный зал (пристройка к основному зданию школы) эксплуатируется с многочисленными нарушениями строительных, санитарных и противопожарных норм.

Несущие конструкции здания находятся в ограниченно работоспособном состоянии и требуют локального ремонта, усиления отдельных элементов и устранения выявленных дефектов.

Кровельное покрытие физически изношено, имеются протечки, теплоизоляция неэффективна. Система водоотведения не функционирует.

Отопление не обеспечивает нормативную температуру в холодный период; система вентиляции отсутствует, что создаёт угрозу нарушения микроклимата и санитарных норм.

Полы и внутренние покрытия не соответствуют требованиям по прочности, травмобезопасности и гигиене.

Санитарно-бытовые помещения (раздевалки, душевые, туалеты) находятся в неудовлетворительном состоянии и требуют полной реконструкции.

Запасной выход не отвечает требованиям безопасности и требует восстановления согласно нормативам.

Объект в текущем состоянии не соответствует требованиям, предъявляемым к помещениям спортивного назначения для детей и подростков.

Рекомендации:

Выполнить текущий ремонт здания спортивного зала с учетом действующих строительных, санитарных и противопожарных норм.

Провести следующие основные виды работ:

- Ремонт и утепление кровли с устройством новой системы водоотведения;
- Замена оконных блоков на энергосберегающие с защитными решетками;
- Устройство специализированного травмобезопасного спортивного покрытия;
- Реконструкция системы отопления и установка новой приточно-вытяжной вентиляции;
- Ремонт раздевалок, душевых и санитарных узлов;
- Обновление электроосвещения, включая установку современных светильников;
- Организация безопасного и функционального складского помещения для спортинвентаря;
- Приведение в нормативное состояние запасного эвакуационного выхода.
- Учитывая износ строительных конструкций и инженерных систем, рекомендуется провести текущий ремонт с возможным этапным выполнением работ. .[3]

5.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам проведённого технического обследования и оценки фактического состояния строительных конструкций спортивного зала (литер II - пристройка к основному зданию школы), расположенного по адресу: Атырауская область, г. Атырау, ул. Махамбета Отемисулы, 118/2, установлено следующее:

В соответствии с требованиями СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений», а также на основании анализа состояния конструктивных элементов и инженерных систем, техническое состояние отдельных железобетонных и ограждающих конструкций объекта отнесено ***к III категории - ограниченно работоспособное состояние***, согласно таблице Ж.2 указанного нормативного документа.

С учётом выявленных дефектов и признаков физического износа конструкций, а также несоответствия отдельных инженерных систем действующим нормативам и требованиям безопасности, объект нуждается в проведении текущего ремонта в 2025–2026 годах. .[2]

Ремонтные мероприятия следует направить на:

- устранение локальных дефектов строительных конструкций;
- восстановление защитных слоёв, герметизации, утепления и кровли;
- модернизацию систем отопления, вентиляции и водоотведения;
- улучшение санитарно-бытовых условий эксплуатации помещений;
- обеспечение нормативной температуры, влажности и воздухообмена;
- повышение уровня безопасности и функциональности объекта.

С учётом результатов проведённого обследования, а также в соответствии с требованиями нормативно-технической документации Республики Казахстан, включая:

- СНиП РК 1.04-01-2011 «Общие положения проектирования»,
- СНиП РК 3.02-08-2014 «Спортивные здания и сооружения»,
- СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений»,
- СанПиН РК №99 от 30.01.2015 г. «Гигиенические нормативы микроклимата и санитарного состояния в учебных и спортивных учреждениях»,
- приказ Министра образования и науки РК №272 от 31.10.2018г. «Об утверждении санитарных правил для организаций образования»,

техническое состояние спортивного зала *(литер II - пристройка к основному зданию КГУ «Средняя общеобразовательная школа №21 имени Жамбыла»),* расположенного по адресу: Атырауская область, г. Атырау, ул. Махамбета Отемисулы, 118/2, ***признано ограниченно работоспособным и требующим проведения текущего ремонта в 2025–2026 годах***.

Проведение ремонтных работ должно включать восстановление конструктивных элементов, модернизацию инженерных систем (отопление, вентиляция, водоотведение, освещение), а также приведение санитарно-бытовых помещений и спортзала в соответствие с действующими нормативами, обеспечивая безопасные условия для занятий физической культурой и спортом.[3]

6.НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. СНиП РК 1.04-01-2011 «Общие положения проектирования»,
2. СНиП РК 3.02-08-2014 «Спортивные здания и сооружения»,
3. СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений»,
4. СанПиН РК №99 от 30.01.2015 г. «Гигиенические нормативы микроклимата и санитарного состояния в учебных и спортивных учреждениях»,
5. Приказ Министра образования и науки РК №272 от 31.10.2018г. «Об утверждении санитарных правил для организаций образования»

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.