ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«SunDomus»
Республика Казахстан, 140000,
г. Павлодар,
ул. Астаны, 277-22,
тел.: +7 (775) 762-00-77,
E-mail: sundomus01@gmail.com

«SunDomus»
ЖАУАПКЕРШІЛІГІ ШЕКТЕУЛІ СЕРІКТЕСТІГІ
Қазақстан Республикасы, 140000,
Павлодар қ.,
Астана қ, 277-22,
тел.: +7 (775) 762-00-77,
E-mail: sundomus01@gmail.com

№ТЗ/118-26 от 07 июля 2026 г.

«Бекітемін»
«SunDomus» ЖШС директоры
«Утверждаю»
Директор ТОО «SunDomus»
_____ Исенов Е. К.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
по результатам технического обследования технического состояния здания КГУ «Многопрофильная гимназия №5 имени Шакарима», расположенного по адресу: г. Семей, ул. Байтурсынова, 38А



Тапсырыс беруші:
Абай облысы білім басқармасының Семей қаласы білім бөлімінің "Шәкәрім атындағы көпбейінді №5 гимназиясы" КММ

Заказчик:
КГУ "Многопрофильная гимназия №5 имени Шакарима" отдела образования города Семей управления образования области Абай

Павлодар қ., 2026 жыл
г. Павлодар, 2026 год

Содержание

	Содержание	
1	Термины и определения	стр.3
2	Введение	стр.5
2.1	Основание для проведения технического обследования	стр.5
2.2	Сведения об экспертной организации	стр.5
3	Методика проведения обследования	стр.5
4	Цель проведения обследования	стр.8
5	Анализ исходных данных	стр.8
6	Природно-климатические условия объекта	стр.8
7	Инженерно-геологические условия	стр.9
8	Объемно- планировочные и конструктивные решения	стр.9
9	Условия эксплуатации	стр.10
10	Результаты детального обследования и оценка технического состояния конструкций с выводами	стр.11
10.1	Отмостка, цоколь	стр.11
10.2	Наружная отделка стен	стр.11
10.3	Окна и наружные двери	стр.12
10.4	Входные группы, плиты козырьков и карнизные плиты	стр.12
10.5	Система вентиляции	стр.12
11	Анализ причин возникновения дефектов и повреждений	стр.14
12	Техническое заключение о состоянии объекта	стр.14
13	Рекомендации	стр.15
	Список литератур	стр.17
	Техническое задание	стр.18
	Программа экспертного обследования	стр.19
	Ведомость дефектов и повреждений строительных конструкций	стр.20
	Обмерный план	стр.35
	Дефектный акт	стр.43
	Копии свидетельств о поверке использованных приборов и разрешительных документов	стр.44

1. Термины и определения

Нормативное техническое состояние - категория технического состояния, при котором количественные и качественные значения параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений, включая состояние грунтов основания, соответствуют установленным в проектной документации значениям с учетом пределов их изменения.

Работоспособное техническое состояние - категория технического состояния, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается.

Ограниченно работоспособное техническое состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, при которой имеются крены, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, и функционирование конструкций и эксплуатация здания или сооружения возможны либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и (или) грунтов основания и последующем мониторинге технического состояния (при необходимости).

Аварийное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта.

Капитальный ремонт здания, объекта — комплекс работ, в процессе которых производится смена изношенных конструкций и деталей зданий и сооружений или замена их на более прочные и экономичные, улучшающие эксплуатационные возможности ремонтируемых объектов. Исключение составляет полная смена или замена основных конструкций (каменные и бетонные фундаменты зданий и сооружений, все виды стен и крыш зданий, все виды каркасов стен, трубы подземных сетей, опоры мостов и др.). Проводится с целью восстановления ресурса здания с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Обследование - комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность, работоспособность и энергоэффективность зданий и сооружений с целью определения возможности их дальнейшей эксплуатации или необходимости конструктивного вмешательства.

Обследование строительных конструкций – комплекс изыскательских работ по сбору данных о техническом состоянии строительных конструкций,

необходимых для разработки проекта восстановления их несущей способности, усиления или перестройки.

Определение технического состояния конструкции – получение достоверной информации о ее реальном состоянии, наличии в ней дефектов и повреждений, выявление причин и механизмов их возникновения и развития, в том числе определение фактических значений характеристик материала конструкции.

Оценка технического состояния конструкции, здания и сооружения – оценка производится по результатам технического обследования объекта и включает: проверочный расчет конструкций с учетом обнаруженных дефектов и повреждений, фактических свойств материалов, фактических и прогнозируемых нагрузок, воздействий и условий эксплуатации.

Проектный срок эксплуатации - время, в течение которого несущая конструкция эксплуатируется с сохранением ее функционального назначения, с учетом предусмотренных мер по ее поддержанию, но без капитального ремонта.

Текущий ремонт здания, объекта - комплекс технических мероприятий, направленных на систематическое и своевременное предохранение частей зданий и инженерного оборудования от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей. Производиться с целью восстановления исправности (работоспособности) конструкций здания и систем инженерного оборудования, а также поддержания всех эксплуатационных показателей.

Срок службы - продолжительность нормальной эксплуатации строительного объекта до состояния, при котором его дальнейшая эксплуатация недопустима или нецелесообразна;

Ремонтно-восстановительные работы – комплекс, строительных и организационно-технических мероприятий по устранению физического износа и поддержанию нормального уровня эксплуатационных показателей конструкции, элемента, системы инженерного оборудования.

Реконструкция здания (сооружения) – комплекс, строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (нагрузок, планировки помещений, строительного объема и общей площади здания или сооружения, его инженерной оснащенности) с целью изменения условий эксплуатации, максимального восполнения утраты от имевшего место физического и морального износа, достижения новых целей эксплуатации здания.

Физический износ здания, объекта (элемента) - процесс постоянного или одномоментного ухудшения технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания (элемента), вызываемого объективными причинами или внешними воздействиями.

Экспертиза – исследование специалистом (экспертом) каких-либо вопросов, решение которых требует специальных познаний, с представлением мотивированного заключения.

Экспертная оценка – количественная (или) порядковая оценка процессов или явлений, не поддающихся непосредственному измерению. Основывается на суждениях специалистов.

2. Введение

2.1 Основание для проведения технического обследования

Техническое обследование и оценка технического состояния строительных конструкций выполнены на здание КГУ «Многопрофильная гимназия №5 имени Шакарима», расположенного по адресу: г. Семей, ул. Байтурсынова, 38А (далее – Объект).

Обследование проведено в соответствии с требованиями действующих нормативных документов и стандартов Республики Казахстан, а также на основании:

договора о государственных закупках №991240001170/260073/00 от «05» июня 2026 года, заключенного между КГУ "Многопрофильная гимназия №5 имени Шакарима" отдела образования города Семей управления образования области Абай (Заказчик) и ТОО «SunDomus» (Исполнитель).

2.2 Сведения об экспертной организации

Экспертная организация ТОО «SunDomus».

Адрес: г. Павлодар, ул. Астана, 277, офис №26.

Свидетельство об аккредитации №KZ94VWC00264780 от 31.10.2025 года 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.

Период проведения работ по техническому обследованию: июнь-июль 2026 года.

3. Методика проведения обследования

Техническое обследование Объекта выполнено в соответствии с требованиями:

- СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений»;
- СП РК 1.04-102-2012 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений».

Обследование состояло из следующих этапов:

1. Подготовительное (предварительное) обследование.
2. Общее визуальное и детальное инструментальное обследование отдельных участков строительных конструкций.
3. Составление технического заключения по результатам обследования.

1. Подготовительное (предварительное) обследование

Включает следующие мероприятия:

- сбор и анализ исходных данных по объекту, включая проектную и архивную документацию;
- выполнение сплошных обмеров несущих строительных конструкций;
- разработку обмерных планов обследуемых конструкций.

В процессе подготовительного этапа был выполнен:

- анализ архивных и исходных материалов по объекту;
- период строительства объекта и его отдельных частей;
- время проведения капитальных и текущих ремонтов, а также модернизации;

- изменения условий эксплуатации здания или сооружения, влияющие на долговечность и надежность конструкций;
- конструктивное решение здания или сооружения (планировочная и пространственная схема, виды несущих и ограждающих конструкций);
- расчетные нагрузки и воздействия, заложенные в проекте;
- размещение инженерного и технологического оборудования, оказывающего влияние на работу конструкций;
- инженерно-геологические условия строительства и эксплуатации, включая состояние грунтов и фундамента.
- предварительный визуальный осмотр здания или сооружения для определения его общего состояния и выявления проблемных зон.

2. Общее визуальное обследование

Общее визуальное обследование предусматривало:

- предварительный осмотр строительных конструкций;
- предварительную оценку технического состояния здания или сооружения;
- разработку программы детального инструментального обследования;
- определение конструктивной схемы здания или сооружения и расположения несущих конструкций;
- выявление конструктивных элементов и узлов сопряжений, находящихся в аварийном или предаварийном состоянии, требующих неотложного временного крепления для обеспечения безопасных условий пребывания людей.

Предварительный осмотр был проведён с целью:

- общего ознакомления со зданием или сооружением и его состоянием;
- определения целесообразности и объёма детального инструментального обследования.

В процессе обмерных работ фиксировались:

- деформации строительных конструкций с проверкой их соответствия нормативным требованиям,
- размеры сечений и пространственное положение конструкций,
- признаки повреждений и дефектов, требующих дальнейшего детального обследования.

3. Составление технического заключения

На третьем этапе работ было составлено настоящее Техническое заключение по результатам экспертного обследования Объекта.

Для оперативного выявления аварийных участков и наиболее опасных дефектов применялась методика предварительной оценки технического состояния строительных конструкций, которая позволила определить общее состояние элементов здания или сооружения и необходимость их детального обследования.

В соответствии с данной методикой техническое состояние конструкций оценивалось по категориям, отражающим их:

- несущую способность,
- эксплуатационную пригодность,
- степень соответствия нормативным требованиям.

Методика оценки состояния конструкций

1. Каменные, железобетонные, деревянные и стальные конструкции обследовались и классифицировались в соответствии с Приложением Ж «Категории и критерии оценки технического состояния строительных конструкций» СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений».

2. Оценка физического износа несущих конструкций выполнялась на основании требований СП РК 1.04-102-2012 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений».

Понятие физического износа

Физический износ зданий и сооружений проявляется в том, что:

- отдельные конструкции,
- инженерное оборудование,
- здание или сооружения в целом

постепенно утрачивают свои первоначальные характеристики, включая прочность, надежность и эксплуатационные качества.

Определение фактических сроков службы конструктивных элементов является сложной задачей, так как зависит от множества факторов, таких как:

- климатические условия эксплуатации,
- уровень технического обслуживания,
- своевременность ремонта,
- качество строительных материалов.

По этой причине нормативные сроки службы основных конструкций определяются как усреднённые значения, которые применяются для расчетов и экспертных оценок.

Приложение Г
(информационное)

Расчетные сроки службы зданий

Таблица Г.1 – Расчетные сроки службы зданий

Виды зданий	**Срок службы, лет**
Здания производственные и непроизводственные	
Здания многоэтажные (более двух этажей), здания одноэтажные с железобетонным или металлическим каркасом с площадью пола более 5000 м2	100
Здания двухэтажные всех назначений (кроме деревянных всех видов), здания одноэтажные с железобетонным или металлическим каркасом с площадью пола до 5000 м2	85
Здания одноэтажные бескаркасные со стенами из каменных материалов	60
Здания одноэтажные бескаркасные со стенами из облегченной каменной кладки	40
Здания деревянные (каркасные и щитовые)	20

Для проведения конструктивной оценки здания (сооружения) и его отдельных элементов выполнялось установление показателей геометрии конструкций и характеристик применяемых материалов. При этом использовались требования по уровням осведомленности при обследовании зданий и сооружений,

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

В процессе работ определялись:

- геометрические параметры элементов (размеры сечений, длины, высоты, толщины стен, перекрытий и других несущих конструкций);
- фактические материалы и их состояние, включая вид кладки, марку бетона, наличие и состояние арматуры, тип соединений и узлов;
- фактические физико-механические характеристики материалов по данным обследования и при необходимости – лабораторных испытаний образцов.

Требования к уровням осведомленности при экспертном обследовании

Уровень осведомленности	Геометрия	Детали	Материалы
Ограниченная осведомленность (KL1)	Устанавливается по первоначальным схематичным строительным чертежами с выборочным визуальным или с полным обследованием	Устанавливаются по результатам условного проектирования в соответствии с обоснованной практикой и с ограниченной инспекцией на месте	Устанавливаются по умолчанию в соответствии со стандартами на период строительства и с ограниченными испытаниями на месте
Нормальная осведомленность (KL2)		Устанавливаются по некомплектным первоначальным строительным чертежам с ограниченной или расширенной инспекцией на месте	Устанавливаются по первоначальным проектным спецификациям с ограниченными или расширенными испытаниями на месте
Полная осведомленность (KL3)		Устанавливаются по первоначальным подробными строительным чертежам с ограниченной или всеобъемлющей инспекцией на месте	Устанавливаются по первоначальным протоколам испытаний с ограниченными или всеобъемлющими испытаниями на месте

4. Цель проведения обследования

Цель обследования: определение экономической целесообразности ремонта здания.

5. Анализ исходных данных

Заказчиком был предоставлен технический паспорт объекта.

Согласно данным технического паспорта обследуемое здание состоит из двух частей: Литер А, введённый в эксплуатацию в 1937 году, и Литер Б, введённый в

эксплуатацию в 1975 году. По состоянию на дату обследования срок эксплуатации здания составляет: для Литера А — 88 лет, для Литера Б — 50 лет.

В соответствии с действующими нормативными требованиями расчетный срок службы двухэтажных зданий всех назначений составляет 85 лет, а многоэтажных зданий (более двух этажей) — 100 лет.

Таким образом, фактический срок эксплуатации Литера А превышает установленный расчетный срок службы на 3 года, тогда как Литер Б не достиг расчетного срока службы, и его нормативный срок эксплуатации не превышен.

Уровень осведомленности, согласно таблице, установлено как ограниченная осведомленность (KL1).

6. Природно-климатические условия объекта

Климат г. Семей резко континентальный, сухой, характеризующийся резкими колебаниями температуры в течение суток и года, сильными и частыми сухими ветрами.

В соответствии со СП РК 2.04-01-2017, исследуемая территория по климатическому районированию для строительства относится к III климатическому району к подрайону IIIA, с резко выраженным континентальным режимом.

Природно-климатические условия:

- расчетная наружная температура воздуха – минус 35,7°С;
- нормативная снеговая нагрузка – 150 кг/м2;
- нормативное значение ветрового давления – 56 кгс/м2;
- преобладающее направление ветра – юго-западное, западное;
- нормативная глубина промерзания - 228 см;
- зона влажности – сухая;
- сейсмичность площадки строительства – до 6 баллов.

7. Инженерно-геологические условия

Архивных данных, содержащих подробную информацию об инженерно-геологических условиях площадки строительства Объекта, не сохранилось.

Сведений об устоявшемся уровне грунтовых вод и их агрессивности по отношению к конструкциям фундаментов Заказчиком не было представлено.

8. Объемно- планировочные и конструктивные решения

Согласно «Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам», от 28 февраля 2015 года, обследуемый объект относится к технически сложным объектам II (нормального) уровня ответственности.

Обследуемое здание имеет сложную конфигурацию в плане и состоит из нескольких прямоугольных блоков различной этажности. Этажность блоков составляет два и три этажа.

Согласно техническому паспорту Литер А площадь застройки – 932,3 м^2, объем здания – 7598 м^3, общая площадь – 1312,9 м^2.

Конструктивная схема Литер А – продольно-стеновая с несущими кирпичными стенами и деревянным перекрытием.

Фундаменты – бутобетонные. Цоколь – штукатурка, покраска.

Стены – кирпичные. Фасады имеют декоративную отделку с последующей окраской фасадными лакокрасочными составами.

Перекрытие – накат из досок и подшивкой по деревянным балкам.

Согласно техническому паспорту Литер Б площадь застройки – 1857,6 м^2, объем здания – 16068 м^3, общая площадь – 3549,4 м^2.

По конструктивной схеме здание Литер Б бескаркасное с несущими наружными и внутренними стенами и плитами перекрытиями.

Прочность, пространственная жесткость, устойчивость и геометрическая неизменяемость здания обеспечивается совместной работой фундаментов, несущих стен и плит перекрытия.

Фундаменты – под наружными и внутренними стенами ленточные из бетонных фундаментных блоков ФБС. Цоколь – штукатурка, покраска.

Наружные и внутренние стены – из силикатного кирпича.

Наружные стены выполнены из кирпичной кладки с расшивкой швов. Фасады имеют декоративную отделку с последующей окраской фасадными лакокрасочными составами.

Перекрытие – сборные ж/бетонные многопустотные плиты, покрытие – над спортзалом из ребристых железобетонных плит.

Система вентиляции – естественная, через внутренне-стеновые вентиляционные каналы.

9. Условия эксплуатации

На момент обследования здание эксплуатируется. Условия эксплуатации объекта – отапливаемое, среда внутри здания нормальная. Наружные конструкции здания находятся на открытом воздухе.

10. Результаты детального обследования и оценка технического состояния конструкций с выводами

По результатам обследования установлено, что несущие и ограждающие конструкции обоих зданий, включая фундаменты, наружные и внутренние стены, плиты перекрытия, находятся в работоспособном техническом состоянии и обеспечивают дальнейшую безопасную эксплуатацию при соблюдении требований действующих нормативных документов и выполнении рекомендаций, изложенных в настоящем заключении.

Существенных дефектов и повреждений, способных оказать негативное влияние на несущую способность, жёсткость, устойчивость и эксплуатационную пригодность строительных конструкций, не выявлено. Конструктивные элементы сохраняют проектное положение, признаков сверхнормативных деформаций, осадок, смещений и разрушений не обнаружено.

10.1 Отмостка, цоколь

Отмостка выполнена из асфальтобетона и бетона. В ходе обследования выявлены локальные повреждения в виде частичного разрушения покрытия на отдельных участках, просадок, трещин, неровностей, обратного уклона отмостки. Выявленные дефекты могут способствовать проникновению поверхностных вод к фундаментам здания и требуют проведения ремонтно-восстановительных работ. **См. фото №1-8.**

В процессе обследования цоколя выявлены дефекты и повреждения в виде местного разрушения штукатурного и окрасочного слоёв, отслоения и выкрашивания отделочного покрытия. При этом признаков разрушения материала цоколя, снижения несущей способности и эксплуатационной пригодности конструкции не обнаружено. Для предотвращения дальнейшего развития дефектов рекомендуется выполнить ремонт отделочного слоя цоколя. **См. фото №1-8.**

Выводы:

Техническое состояние отмостки и цоколя оценивается как **неудовлетворительное**.

Рекомендации:

Рекомендуем выполнить капитальный ремонт отмостки.

Рекомендуем выполнить капитальный ремонт цоколя.

10.2 Наружная отделка стен

Фасады здания Литер А выполнены с декоративной отделкой, окрашенной фасадными лакокрасочными составами. Фасады здания Литер Б на уровне первого этажа также имеют декоративную отделку с последующей окраской фасадными лакокрасочными составами, выше первого этажа наружные стены выполнены из лицевой кирпичной кладки с расшивкой швов.

В ходе обследования фасадов выявлены дефекты и повреждения наружной отделки в виде локального отслоения накрывочного слоя, выпучивания и отпадания штукатурки, загрязнения и потемнения поверхности стен. Местами наблюдаются трещины и отслоения штукатурного слоя, следы увлажнения, потёки, а также многочисленные участки образования высолов на поверхности стен.

Основной причиной развития указанных дефектов является систематическое увлажнение фасадных конструкций атмосферными осадками вследствие неудовлетворительного технического состояния отдельных элементов системы организованного водоотвода с кровли. В процессе обследования выявлены повреждения водосточных желобов и водосточных труб, что приводит к замачиванию наружных стен и оказывает негативное воздействие на фасадные конструкции. **См. фото №9-18.**

Выявленные дефекты носят эксплуатационный характер и свидетельствуют о необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ по восстановлению фасадной отделки, приведению системы организованного водоотвода в нормативное техническое состояние.

Выводы:

Физический износ отделки фасадов, определённый согласно СП РК 1.04-102-2012, составляет 61 % (таблицы 48, 49,52).

Техническое состояние отделки фасадов оценивается как **неудовлетворительное**.

Рекомендации:

В связи с выявленными дефектами и повреждениями наружной отделки рекомендуется выполнить капитальный ремонт фасадов здания, включающий восстановление штукатурного и окрасочного слоёв, устранение трещин, высолов и следов увлажнения, а также ремонт элементов организованного водоотвода.

До выполнения капитального ремонта рекомендуется привести в исправное состояние систему организованного водоотвода с кровли, обеспечив нормативный отвод атмосферных осадков от фасадов, отмостки и фундаментов здания.

10.3 Окна и наружные двери

Визуальным осмотром установлено, что оконные блоки и наружные двери находятся в удовлетворительном состоянии, значительных дефектов и повреждений не выявлено.

Выводы:

Физический износ окон и наружных дверей, определённый согласно СП РК 1.04-102-2012, составляет 10 % (таблицы 62,64).

Техническое состояние окон и наружных дверей оценивается как **удовлетворительное**.

10.4 Входные группы, плиты козырьков и карнизные плиты

В ходе обследования входных групп выявлены следующие дефекты и повреждения: разрушение отделочного слоя потолка под навесами; наличие древесно-кустарниковой растительности (куста) под навесом тамбура, разрушение кирпичной кладки парапета; увлажнение и расслоение кромок плит OSB, вызванные длительным воздействием атмосферной влаги вследствие нарушения герметичности и неудовлетворительного состояния элементов навеса. **См. фото №19-22.**

Некоторые входные группы имеют выбоины, сколы бетона на проступях и подступёнках, истирание поверхности и разрушение кромок ступеней, возникшие вследствие длительной эксплуатации и воздействия эксплуатационных нагрузок. **См. фото №23,24.**

Железобетонные плиты козырьков и карнизные плиты имеют повреждения в виде разрушения нижней зон плит, повреждение защитного слоя арматуры. Сеточные или единичные глубокие трещины на поверхности плит, появляющиеся вследствие регулярного намокания, замораживания-размораживания. **См. фото №23-26.**

На момент обследования установлено отсутствие козырьков над вспомогательными и эвакуационными входами в здание. Отсутствие защитных козырьков приводит к непосредственному воздействию атмосферных осадков (дождя, снега и талых вод) на дверные проемы и входные площадки, что способствует ускоренному износу дверных блоков, разрушению отделочных материалов откосов и примыканий, а также образованию наледи в зимний период. Указанные факторы снижают эксплуатационную надежность входных узлов и создают потенциальную опасность для безопасного передвижения людей. **См. фото №27-30.**

Козырек над входом является конструктивным элементом, предназначенным для защиты входной группы от атмосферных воздействий, увеличения срока службы дверных конструкций и обеспечения безопасной эксплуатации здания. Кроме того, козырек выполняет архитектурную функцию, являясь элементом, формирующим композиционный и эстетический облик фасада.

Выводы:

Физический износ плит козырьков и карнизных плит, определённый согласно СП РК 1.04-102-2012, составляет 40 % (таблица 37).

Техническое состояние плит козырьков и карнизных плит оценивается как **неудовлетворительное**.

Физический износ железобетонных ступеней некоторых входных групп, определённый согласно СП РК 1.04-102-2012, составляет 61 % (таблица 35).

Техническое состояние входных групп оценивается как **неудовлетворительное**.

Рекомендации:

Входные группы требуют проведения капитального ремонта с восстановлением их эксплуатационных и защитных характеристик.

Выполнить ревизию железобетонных плит козырьков и карнизных плит включающую: удаление отслоившихся и поврежденных фрагментов бетона; зачистку поврежденной коррозией арматуры; покрытие оголенной арматуры антикоррозионным составом; высушивание бетона на участках увлажнения.

Защитить все козырьки от воздействия атмосферных осадков.

Выполнить устройство козырьков над всеми вспомогательными и эвакуационными входами в соответствии с требованиями действующих строительных норм, обеспечив надежное крепление конструкций, организованный отвод атмосферных осадков и защиту входных групп от увлажнения. При проектировании рекомендуется предусмотреть конструктивные решения, исключающие образование наледи и обеспечивающие безопасную эксплуатацию входов в течение всего года.

10.5 Система вентиляции

Система вытяжной вентиляции здания предназначена для удаления воздуха из нежилых помещений. В качестве вытяжных каналов применены прямоугольные воздуховоды из оцинкованной стали, подключенные к вентиляционным шахтам, выведенным выше уровня кровли.

В ходе обследования установлено, что система вентиляции находится в неудовлетворительном техническом состоянии и не обеспечивает нормативный воздухообмен помещений здания. В холодный период года в помещениях наблюдаются повышенная влажность, образование конденсата и плесени, что свидетельствует о неэффективной работе системы вентиляции.

Выявлены многочисленные дефекты и повреждения системы вентиляции, в том числе расстройство работы системы вследствие выхода из строя вентиляционного оборудования (вентиляторов, воздушных клапанов, дефлекторов и других элементов), а также массовые повреждения воздуховодов. На отдельных участках воздуховодов выявлены очаги коррозии металла. Воздухораспределительные устройства (вентиляционные решетки) имеют значительные загрязнения пылью, сажей и другими отложениями, препятствующими нормальному движению воздушных потоков. **См. фото №31,32**.

Основной причиной выявленных дефектов является естественный физический износ конструктивных элементов и оборудования системы, а также отсутствие проведения капитального ремонта с момента ввода здания в эксплуатацию.

Вентиляционные шахты, выведенные выше уровня кровли, выполнены из силикатного кирпича, что не соответствует требованиям СП РК 5.03-107-2013 «Несущие и ограждающие конструкции». Согласно п. 4.7.2.10 указанного нормативного документа, вентиляционные шахты выше чердачного перекрытия должны выполняться из полнотелого керамического кирпича марки не ниже М100 с затиркой швов. Применение силикатного кирпича в данной зоне приводит к его интенсивному разрушению под воздействием атмосферных факторов.

В ходе обследования выявлены многочисленные дефекты вентиляционных шахт: разрушение кирпичной кладки, выветривание и размораживание растворных швов, ослабление кладки, увлажнение поверхности, а также локальное разрушение отдельных участков шахт.

Вентиляционные шахты, расположенные в чердачном пространстве, находятся в неудовлетворительном состоянии: отдельные шахты частично

разрушены, имеют некомплектные элементы, вентиляционные каналы засорены строительным и бытовым мусором, вследствие чего естественная вентиляция не функционирует. Кроме того, вентиляционные шахты не выведены выше уровня кровли, что не соответствует требованиям действующих строительных норм и отрицательно влияет на эффективность работы системы естественной вентиляции. **См. фото №33,34.**

Выводы:

Физический износ системы вентиляций, определённый согласно СП РК 1.04-102-2012, составляет 61 % (таблица 71).

Техническое состояние системы вентиляций оценивается как **неудовлетворительное**.

Рекомендации:

Рекомендуется выполнить капитальный ремонт системы вентиляции.

Рекомендуется выполнить капитальный ремонт системы вентиляционных шахт с демонтажем поврежденных участков и возведением новых шахт из полнотелого керамического кирпича марки не ниже М100 в соответствии с требованиями СП РК 5.03-107-2013, восстановить оголовки шахт, обеспечить вывод вентиляционных каналов на нормативную высоту над кровлей, очистить каналы от мусора и восстановить работоспособность системы естественной вентиляции.

11. Анализ причин возникновения дефектов и повреждений

Причины возникновения дефектов и повреждений связаны с условиями содержания и эксплуатации здания, в том числе:

- отсутствие периодического мониторинга технического состояния;
- несвоевременное либо некачественное выполнение ремонтных работ;
- недоучёт воздействия факторов окружающей среды.

Анализ выявленных повреждений позволяет сделать вывод о том, что большинство из них могли быть предотвращены при своевременном проведении ремонтных мероприятий, а также при повышении периодичности и эффективности обследований и мониторинга технического состояния здания.

12. Техническое заключение о состоянии объекта

В целом на момент проведения технического обследования здание значительных и критических дефектов и повреждений в виде деформаций, отклонений от вертикали, разрушений, каких-либо трещин от осадки и перенапряжения от нагрузок не установлено, целостность несущих и ограждающих конструкций за весь период эксплуатации здания не нарушена.

Проведенный комплекс обмерно-обследовательских работ и инженерный анализ совокупных результатов, а также заключительная оценка фактического технического состояния строительных конструкций здания позволяет заключить следующее:

На основе анализа совокупных результатов технического обследования фактическое техническое состояние объекта в целом, согласно СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений», оценено как **работоспособное,** отсутствуют видимые дефекты и повреждения, свидетельствующие о снижении несущей способности и эксплуатационной пригодности конструкции. На основании данного отчета делаем вывод, что в несущих и ограждающих конструкциях здания с категорией «предаварийное

состояние» и «аварийное состояние» не обнаружено. Опасность внезапного разрушения несущих конструкций отсутствует.

Согласно СН РК 1.04-26-2022 (оформление дефектного акта) и Приказа №299 приложение 3 пункт 1.3 дефектный акт составлен по результатам технического обследования объекта. В дефектном акте указаны объемы по демонтажным работам, монтажные работы и объемы по новому строительству разрабатывается в проекте.

Производство работ требуется выполнять на основании проекта и организационно-технологической документации, разработанной проектной организацией в соответствии с требованиями государственных нормативов и с соблюдением требований безопасности согласно требованиями СН РК 1.04-26-2022 «Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых и общественных зданий», СН РК 5.03-07-2013 «Несущие и ограждающие конструкции», СН РК 1.03-05-2011 «Охрана труда и техника безопасности в строительстве».

13. Рекомендации

На основании данного технического заключения рекомендуем выполнить следующие рекомендации:

Отмостка, цоколь

Рекомендуем выполнить капитальный ремонт отмостки.

Рекомендуем выполнить капитальный ремонт цоколя.

Наружная отделка стен

В связи с выявленными дефектами и повреждениями наружной отделки рекомендуется выполнить капитальный ремонт фасадов здания, включающий восстановление штукатурного и окрасочного слоёв, устранение трещин, высолов и следов увлажнения, а также ремонт элементов организованного водоотвода.

До выполнения капитального ремонта рекомендуется привести в исправное состояние систему организованного водоотвода с кровли, обеспечив нормативный отвод атмосферных осадков от фасадов, отмостки и фундаментов здания.

Входные группы, плиты козырьков и карнизные плиты

Входные группы требуют проведения капитального ремонта с восстановлением их эксплуатационных и защитных характеристик.

Выполнить ревизию железобетонных плит козырьков и карнизных плит включающую: удаление отслоившихся и поврежденных фрагментов бетона; зачистку поврежденной коррозией арматуры; покрытие оголенной арматуры антикоррозионным составом; высушивание бетона на участках увлажнения.

Защитить все козырьки от воздействия атмосферных осадков.

Выполнить устройство козырьков над всеми вспомогательными и эвакуационными входами в соответствии с требованиями действующих строительных норм, обеспечив надежное крепление конструкций, организованный отвод атмосферных осадков и защиту входных групп от увлажнения. При проектировании рекомендуется предусмотреть конструктивные решения, исключающие образование наледи и обеспечивающие безопасную эксплуатацию входов в течение всего года.

Система вентиляции

Рекомендуется выполнить капитальный ремонт системы вентиляции. Ревизия вентиляционных каналов.

Рекомендуется выполнить капитальный ремонт системы вентиляционных шахт с демонтажем поврежденных участков и возведением новых шахт из полнотелого керамического кирпича марки не ниже М100 в соответствии с требованиями СП РК 5.03-107-2013, восстановить оголовки шахт, обеспечить вывод вентиляционных каналов на нормативную высоту над кровлей, очистить каналы от мусора и восстановить работоспособность системы естественной вентиляции.

Эксперт по тех. обследованию

Эксперт по тех. обследованию

Эксперт по тех. обследованию

Список литератур

1. СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений»;
2. СП РК 1.04-102-2012 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений»;
3. Правилами осуществления технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений (Приказ Министра промышленности и строительства РК от 29 мая 2026 года №263);
4. Кодекс РК от 09 января 2026 года №253-VIII ЗРК «Строительный кодекс Республики Казахстан»;
5. СН РК 1.03-05-2011 «Охрана труда и техника безопасности в строительстве»;
6. СН РК 5.01-02-2013 «Основания зданий и сооружений»;
7. СН РК 5.03-07-2013 «Несущие и ограждающие конструкции»;
8. СП РК 2.04.01-2017 «Строительная климатология».

Работы по лабораторным испытаниям и неразрушающему контролю выполнены в соответствии с:

9. СТ РК ISO/IEC 17025-2018 «Общие требования к компетентности испытательных и калибровочных лабораторий»;
10. ГОСТ ИСО/МЭК 17025-2019 «Общие требования к компетентности испытательных и калибровочных лабораторий»; а также иными нормативными правовыми актами и нормативными техническими документами, действующими на территории РК, согласно области аккредитации испытательного центра.

СОГЛАСОВАНО
Директор
ТОО «SunDomus»

_____ Исенов Е.К.
«25» июня 2026 г.

УТВЕРЖДАЮ
Руководитель
КГУ «Многопрофильная гимназия №5 имени Шакарима» отдела образования города Семей управления образования области Абай

_____ Муканова Н.К.
«25» июня 2026 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на выполнение работ по техническому обследованию здания КГУ «Многопрофильная гимназия №5 имени Шакарима», расположенного по адресу:
г. Семей, ул. Байтурсынова, 38А

1. Основание для проведения работ:
Договор о государственных закупках №991240001170/260073/00 от «05» июня 2026 года.
2. Наличие технической документации: технический паспорт.
3. Срок эксплуатации объекта: здание Литер А 88 лет, здание Литер Б 50 лет.
4. Работы по обследованию состояния строительных конструкций включают в себя:
• анализ проектно-исполнительной эксплуатационной документации;
• визуальное и инструментальное обследование и оценка технического состояния здания;
• инструментальная проверка прочностных характеристик строительных конструкций неразрушающим методом;
• выявление дефектов и повреждений;
• определение технического состояния строительных конструкций по внешним признакам;
• фотофиксация дефектов и повреждений;
• составление технического заключения по результатам обследования.
5. Состав технического заключения:
• описание обследуемого здания;
• описание конструктивной схемы;
• результаты обследуемого здания;
• оценка технического состояния несущих и ограждающих конструкций;
• заключение о состоянии здания;
• выводы по результатам обследования;
• рекомендации по дальнейшей безопасной эксплуатации, при необходимости усиление;
• фотоматериалы по основным этапам работы;
• используемые нормативы и литература.
6. Работы выполнить в соответствии с требованиями:
- СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений».
- СП РК 1.04-102-2012 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений».

от Заказчика	от Исполнителя
должность _____	должность эксперт ТОО «SunDomus»
Ф. И. О. _____	Ф. И. О. Армизов К. Д.
Подпись _____	Подпись _____
Дата «25» июня 2026 г.	Дата «25» июня 2026 г.

СОГЛАСОВАНО
Руководитель КГУ «Многопрофильная гимназия №5 имени Шакарима» отдела образования города Семей управления образования области Абай

_____ Муканова Н.К.
«25» июня 2026 г.

УТВЕРЖДАЮ
Директор
ТОО «SunDomus»

_____ Исенов Е. К.
«25» июня 2026 г.

ПРОГРАММА ЭКСПЕРТНОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ И ОЦЕНКИ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЗДАНИЯ (СООРУЖЕНИЯ)

Здание КГУ «Многопрофильная гимназия №5 имени Шакарима», расположенный по адресу: г. Семей, ул. Байтурсынова, 38А
(объект)

1. Цель обследования:
- определение экономической целесообразности ремонта здания.
2. Состав работ:
2.1. Анализ имеющейся технической документации: чертежей, исполнительной документации.
2.2. Проверка состояния конструкций:
1) визуальный осмотр строительных конструкций здания;
2) определить геометрические параметры строительных конструкций.
3) обследование строительных конструкций здания.
4) провести специальные анализы материалов:
- определить прочность бетонных и кирпичных конструкций.
5) выявить дефекты и повреждения (при наличии), определить причины их появления.
2.3. Составление заключения.
2.4. Выдача рекомендаций.
3. Порядок работ Исполнителя по объекту, обеспечение доступа к конструкциям, согласование времени: заказчиком.
4. Специальные мероприятия:
1) в случае обнаружения аварийных мест – организация, производящая экспертизу, оценивает степень их аварийности, предупреждает эксплуатирующую организацию о наличии таких мест и необходимых ограничениях на эксплуатацию объекта в период проведения обследования;
2) выполнение усиления конструкций с целью исключения потери устойчивости конструкций при обнаружении или выявлении мест или отдельных конструктивных элементов требующих усиления;
5. Отчет предоставляется: в двух экземплярах на бумажном носителе и в одном экземпляре формата «pdf» в электронном виде.
6. Внесение технических данных в Паспорт сооружения производится: ответственным лицом заказчика.
7. Сроки выполнения работ: согласно договора.

от Заказчика
должность _____
Ф. И. О. _____
Подпись _____
Дата «25» июня 2026 г.

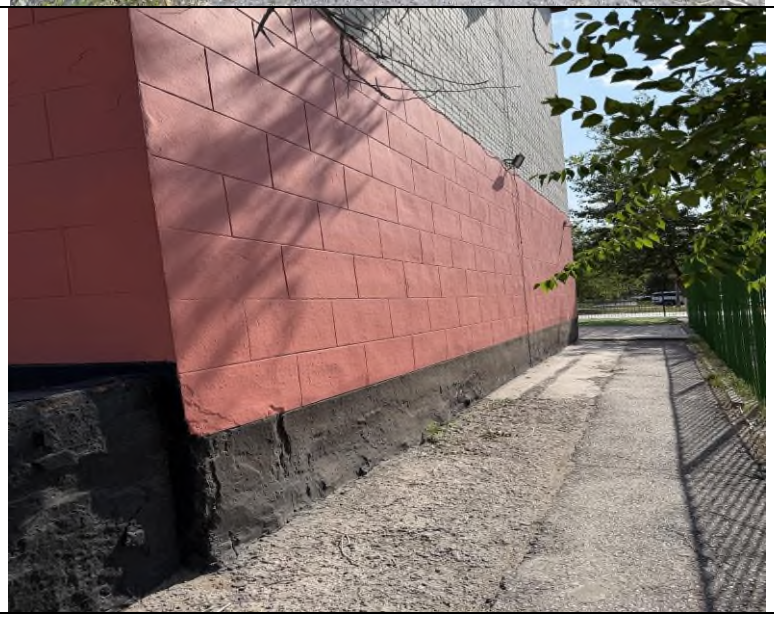
от Исполнителя
должность эксперт ТОО «SunDomus»
Ф. И. О. Армизов К. Д.
Подпись _____
Дата «25» июня 2026 г.

Ведомость дефектов и повреждений строительных конструкций

п/п	Фотофиксация	Дефекты и повреждения	Оценка технического состояния
1		Отмостка выполнена из асфальтобетона и бетона. В ходе обследования выявлены локальные повреждения в виде частичного разрушения покрытия на отдельных участках, просадок, трещин, неровностей, обратного уклона отмостки. Выявленные дефекты могут способствовать проникновению поверхностных вод к фундаментам здания и требуют проведения ремонтно-восстановительных работ. В процессе обследования цоколя выявлены дефекты и повреждения в виде местного разрушения штукатурного и окрасочного слоёв, отслоения и выкрашивания отделочного покрытия. При этом признаков разрушения материала цоколя, снижения несущей способности и эксплуатационной пригодности конструкции не обнаружено. Для предотвращения дальнейшего развития дефектов рекомендуется выполнить ремонт отделочного слоя цоколя.	Неудовлетворительное состояние
2			

3		Отмостка выполнена из асфальтобетона и бетона. В ходе обследования выявлены локальные повреждения в виде частичного разрушения покрытия на отдельных участках, просадок, трещин, неровностей, обратного уклона отмостки. Выявленные дефекты могут способствовать проникновению поверхностных вод к фундаментам здания и требуют проведения ремонтно-восстановительных работ. В процессе обследования цоколя выявлены дефекты и повреждения в виде местного разрушения штукатурного и окрасочного слоёв, отслоения и выкрашивания отделочного покрытия. При этом признаков разрушения материала цоколя, снижения несущей способности и эксплуатационной пригодности конструкции не обнаружено. Для предотвращения дальнейшего развития дефектов рекомендуется выполнить ремонт отделочного слоя цоколя.	Неудовлетворительное состояние
4			

5		Отмостка выполнена из асфальтобетона и бетона. В ходе обследования выявлены локальные повреждения в виде частичного разрушения покрытия на отдельных участках, просадок, трещин, неровностей, обратного уклона отмостки. Выявленные дефекты могут способствовать проникновению поверхностных вод к фундаментам здания и требуют проведения ремонтно-восстановительных работ. В процессе обследования цоколя выявлены дефекты и повреждения в виде местного разрушения штукатурного и окрасочного слоёв, отслоения и выкрашивания отделочного покрытия. При этом признаков разрушения материала цоколя, снижения несущей способности и эксплуатационной пригодности конструкции не обнаружено. Для предотвращения дальнейшего развития дефектов рекомендуется выполнить ремонт отделочного слоя цоколя.	Неудовлетворительное состояние
6			

7		Отмостка выполнена из асфальтобетона и бетона. В ходе обследования выявлены локальные повреждения в виде частичного разрушения покрытия на отдельных участках, просадок, трещин, неровностей, обратного уклона отмостки. Выявленные дефекты могут способствовать проникновению поверхностных вод к фундаментам здания и требуют проведения ремонтно-восстановительных работ. В процессе обследования цоколя выявлены дефекты и повреждения в виде местного разрушения штукатурного и окрасочного слоёв, отслоения и выкрашивания отделочного покрытия. При этом признаков разрушения материала цоколя, снижения несущей способности и эксплуатационной пригодности конструкции не обнаружено. Для предотвращения дальнейшего развития дефектов рекомендуется выполнить ремонт отделочного слоя цоколя.	Неудовлетворительное состояние
8			

9		В ходе обследования фасадов выявлены дефекты и повреждения наружной отделки в виде локального отслоения накрывочного слоя, выпучивания и отпадания штукатурки, загрязнения и потемнения поверхности стен. Местами наблюдаются трещины и отслоения штукатурного слоя, следы увлажнения, потёки, а также многочисленные участки образования высолов на поверхности стен. Основной причиной развития указанных дефектов является систематическое увлажнение фасадных конструкций атмосферными осадками вследствие неудовлетворительного технического состояния отдельных элементов системы организованного водоотвода с кровли. В процессе обследования выявлены повреждения водосточных желобов и водосточных труб, что приводит к замачиванию наружных стен и оказывает негативное воздействие на фасадные конструкции.	Неудовлетворительное состояние
10			

11		В ходе обследования фасадов выявлены дефекты и повреждения наружной отделки в виде локального отслоения накрывочного слоя, выпучивания и отпадания штукатурки, загрязнения и потемнения поверхности стен. Местами наблюдаются трещины и отслоения штукатурного слоя, следы увлажнения, потёки, а также многочисленные участки образования высолов на поверхности стен. Основной причиной развития указанных дефектов является систематическое увлажнение фасадных конструкций атмосферными осадками вследствие неудовлетворительного технического состояния отдельных элементов системы организованного водоотвода с кровли. В процессе обследования выявлены повреждения водосточных желобов и водосточных труб, что приводит к замачиванию наружных стен и оказывает негативное воздействие на фасадные конструкции.	Неудовлетворительное состояние
12			

13		В ходе обследования фасадов выявлены дефекты и повреждения наружной отделки в виде локального отслоения накрывочного слоя, выпучивания и отпадания штукатурки, загрязнения и потемнения поверхности стен. Местами наблюдаются трещины и отслоения штукатурного слоя, следы увлажнения, потёки, а также многочисленные участки образования высолов на поверхности стен. Основной причиной развития указанных дефектов является систематическое увлажнение фасадных конструкций атмосферными осадками вследствие неудовлетворительного технического состояния отдельных элементов системы организованного водоотвода с кровли. В процессе обследования выявлены повреждения водосточных желобов и водосточных труб, что приводит к замачиванию наружных стен и оказывает негативное воздействие на фасадные конструкции.	Неудовлетворительное состояние
14			

15		В ходе обследования фасадов выявлены дефекты и повреждения наружной отделки в виде локального отслоения накрывочного слоя, выпучивания и отпадания штукатурки, загрязнения и потемнения поверхности стен. Местами наблюдаются трещины и отслоения штукатурного слоя, следы увлажнения, потёки, а также многочисленные участки образования высолов на поверхности стен. Основной причиной развития указанных дефектов является систематическое увлажнение фасадных конструкций атмосферными осадками вследствие неудовлетворительного технического состояния отдельных элементов системы организованного водоотвода с кровли. В процессе обследования выявлены повреждения водосточных желобов и водосточных труб, что приводит к замачиванию наружных стен и оказывает негативное воздействие на фасадные конструкции.	Неудовлетворительное состояние
16			

17		В ходе обследования фасадов выявлены дефекты и повреждения наружной отделки в виде локального отслоения накрывочного слоя, выпучивания и отпадания штукатурки, загрязнения и потемнения поверхности стен. Местами наблюдаются трещины и отслоения штукатурного слоя, следы увлажнения, потёки, а также многочисленные участки образования высолов на поверхности стен. Основной причиной развития указанных дефектов является систематическое увлажнение фасадных конструкций атмосферными осадками вследствие неудовлетворительного технического состояния отдельных элементов системы организованного водоотвода с кровли. В процессе обследования выявлены повреждения водосточных желобов и водосточных труб, что приводит к замачиванию наружных стен и оказывает негативное воздействие на фасадные конструкции.	Неудовлетворительное состояние
18			

19		В ходе обследования входных групп выявлены следующие дефекты и повреждения: разрушение отделочного слоя потолка под навесами; наличие древесно-кустарниковой растительности (куста) под навесом тамбура, свидетельствующее о длительном увлажнении конструкций; разрушение кирпичной кладки парапета; увлажнение и расслоение кромок плит OSB, вызванные длительным воздействием атмосферной влаги вследствие нарушения герметичности и неудовлетворительного состояния элементов навеса.	Неудовлетворительное состояние
20			

21		В ходе обследования входных групп выявлены следующие дефекты и повреждения: разрушение отделочного слоя потолка под навесами; наличие древесно-кустарниковой растительности (куста) под навесом тамбура, разрушение кирпичной кладки парапета; увлажнение и расслоение кромок плит OSB, вызванные длительным воздействием атмосферной влаги вследствие нарушения герметичности и неудовлетворительного состояния элементов навеса.	Неудовлетворительное состояние
22			

23		Некоторые входные группы имеют выбоины, сколы бетона на проступях и подступёнках, истирание поверхности и разрушение кромок ступеней, возникшие вследствие длительной эксплуатации и воздействия эксплуатационных нагрузок. Железобетонные плиты козырьков и карнизные плиты имеют повреждения в виде разрушения нижней зон плит, повреждение защитного слоя арматуры. Сеточные или единичные глубокие трещины на поверхности плит, появляющиеся вследствие регулярного намокания, замораживания-размораживания.	Неудовлетворительное состояние
24			

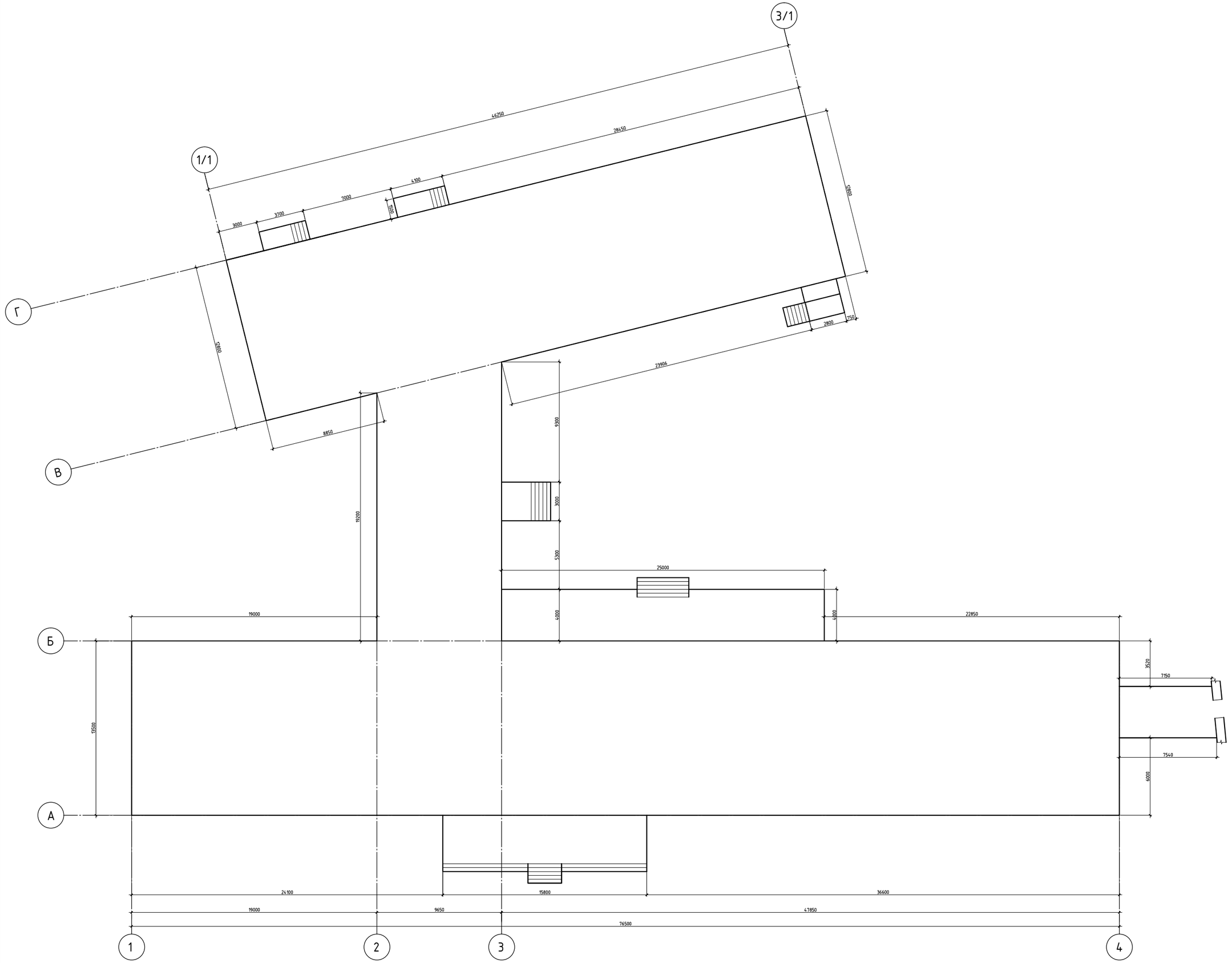
25		Железобетонные плиты козырьков и карнизные плиты имеют повреждения в виде разрушения нижней зон плит, повреждение защитного слоя арматуры. Сеточные или единичные глубокие трещины на поверхности плит, появляющиеся вследствие регулярного намокания, замораживания-размораживания.	Неудовлетворительное состояние
26			

27		На момент обследования установлено отсутствие козырьков над вспомогательными и эвакуационными входами в здание. Отсутствие защитных козырьков приводит к непосредственному воздействию атмосферных осадков (дождя, снега и талых вод) на дверные проемы и входные площадки, что способствует ускоренному износу дверных блоков, разрушению отделочных материалов откосов и примыканий, а также образованию наледи в зимний период. Указанные факторы снижают эксплуатационную надежность входных узлов и создают потенциальную опасность для безопасного передвижения людей.	
28			

29		На момент обследования установлено отсутствие козырьков над вспомогательными и эвакуационными входами в здание. Отсутствие защитных козырьков приводит к непосредственному воздействию атмосферных осадков (дождя, снега и талых вод) на дверные проемы и входные площадки, что способствует ускоренному износу дверных блоков, разрушению отделочных материалов откосов и примыканий, а также образованию наледи в зимний период. Указанные факторы снижают эксплуатационную надежность входных узлов и создают потенциальную опасность для безопасного передвижения людей.	
30			

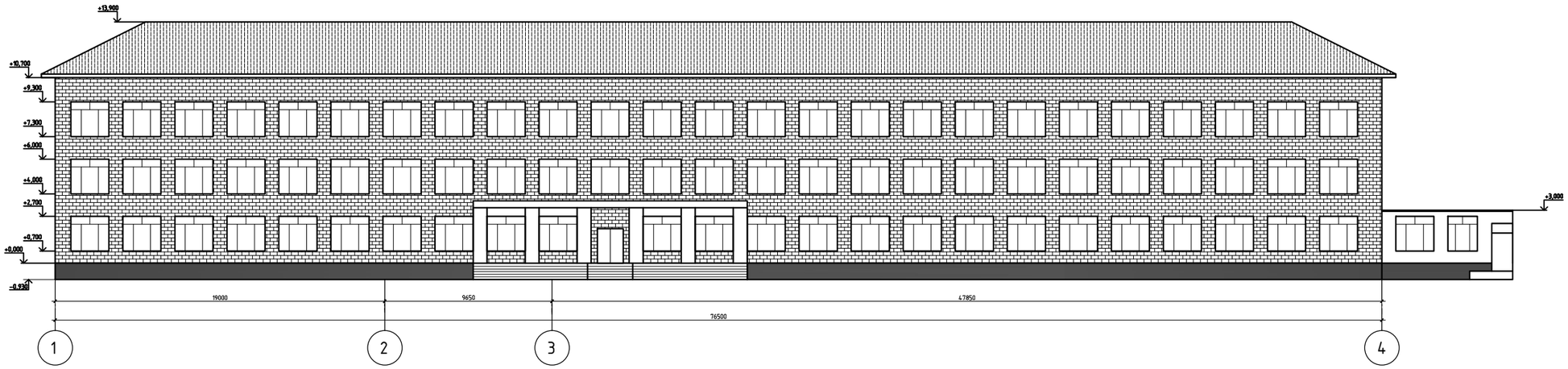
31		В ходе обследования установлено, что система вентиляции находится в неудовлетворительном техническом состоянии и не обеспечивает нормативный воздухообмен помещений здания. В холодный период года в помещениях наблюдаются повышенная влажность, образование конденсата и плесени, что свидетельствует о неэффективной работе системы вентиляции. Выявлены многочисленные дефекты и повреждения системы вентиляции, в том числе расстройство работы системы вследствие выхода из строя вентиляционного оборудования (вентиляторов, воздушных клапанов, дефлекторов и других элементов), а также массовые повреждения воздуховодов. На отдельных участках воздуховодов выявлены очаги коррозии металла. Воздухораспределительные устройства (вентиляционные решетки) имеют значительные загрязнения пылью, сажей и другими отложениями, препятствующими нормальному движению воздушных потоков.	Неудовлетворительное состояние
32			

33		Вентиляционные шахты, выведенные выше уровня кровли, выполнены из силикатного кирпича, что не соответствует требованиям СП РК 5.03-107-2013 «Несущие и ограждающие конструкции». Согласно п. 4.7.2.10 указанного нормативного документа, вентиляционные шахты выше чердачного перекрытия должны выполняться из полнотелого керамического кирпича марки не ниже М100 с затиркой швов. Применение силикатного кирпича в данной зоне приводит к его интенсивному разрушению под воздействием атмосферных факторов. В ходе обследования выявлены многочисленные дефекты вентиляционных шахт: разрушение кирпичной кладки, выветривание и размораживание растворных швов, ослабление кладки, увлажнение поверхности, а также локальное разрушение отдельных участков шахт. Вентиляционные шахты, расположенные в чердачном пространстве, находятся в неудовлетворительном состоянии: отдельные шахты частично разрушены, имеют некомплектные элементы, вентиляционные каналы засорены строительным и бытовым мусором, вследствие чего естественная вентиляция не функционирует. Кроме того, вентиляционные шахты не выведены выше уровня кровли, что не соответствует требованиям действующих строительных норм и отрицательно влияет на эффективность работы системы естественной вентиляции.	Неудовлетворительное состояние
34			

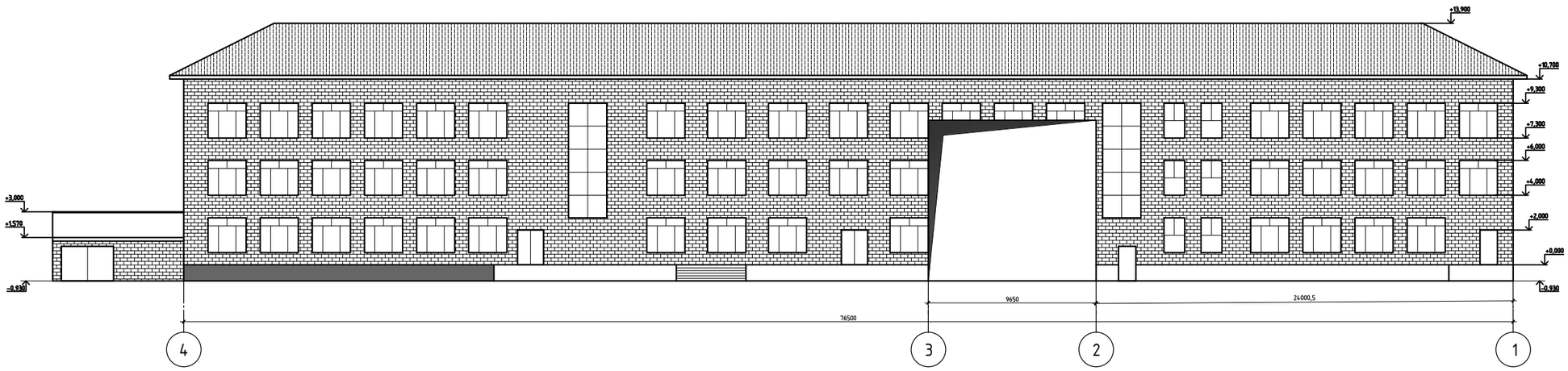


3/1
1/1
Г
В
Б
А
1
2
3
4
46250
28450
12800
3000
3700
7000
4100
1500
12800
2800
750
23906
8850
19200
9300
3000
5300
25000
4000
4000
19000
22850
3520
7150
7540
6000
13500
24100
15800
36600
19000
9650
47850
76500

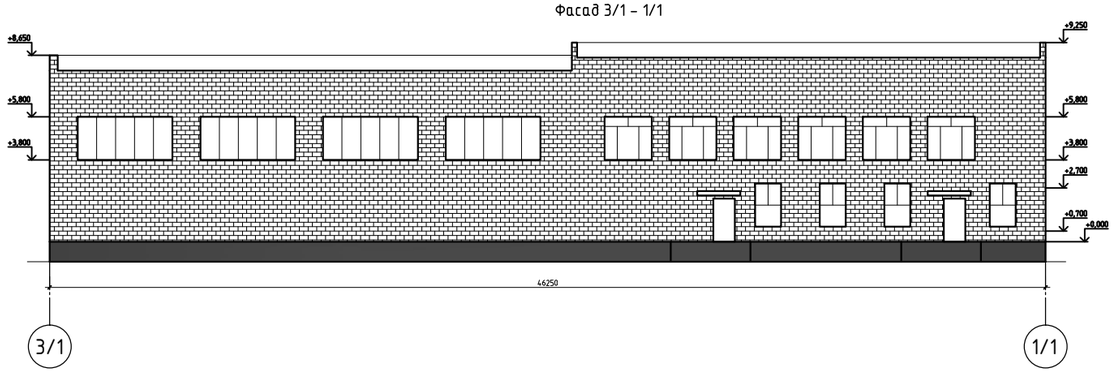
Фасад 1-4



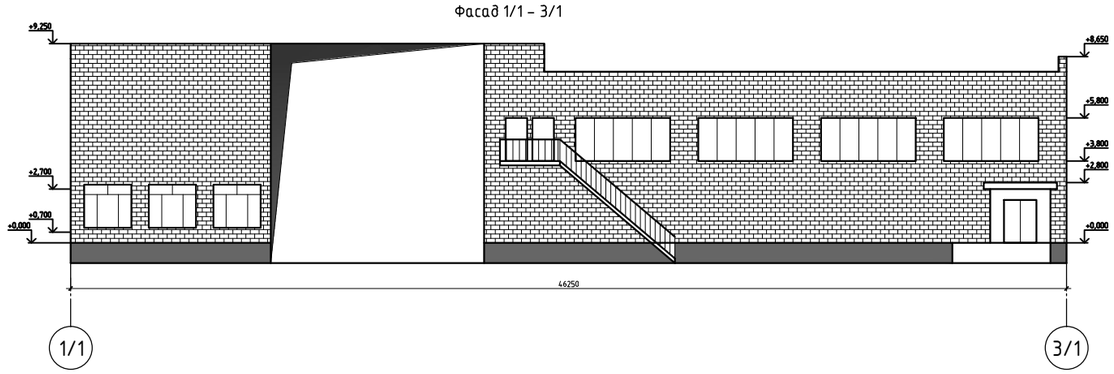
Фасад 4-1



Фасад 3/1 – 1/1

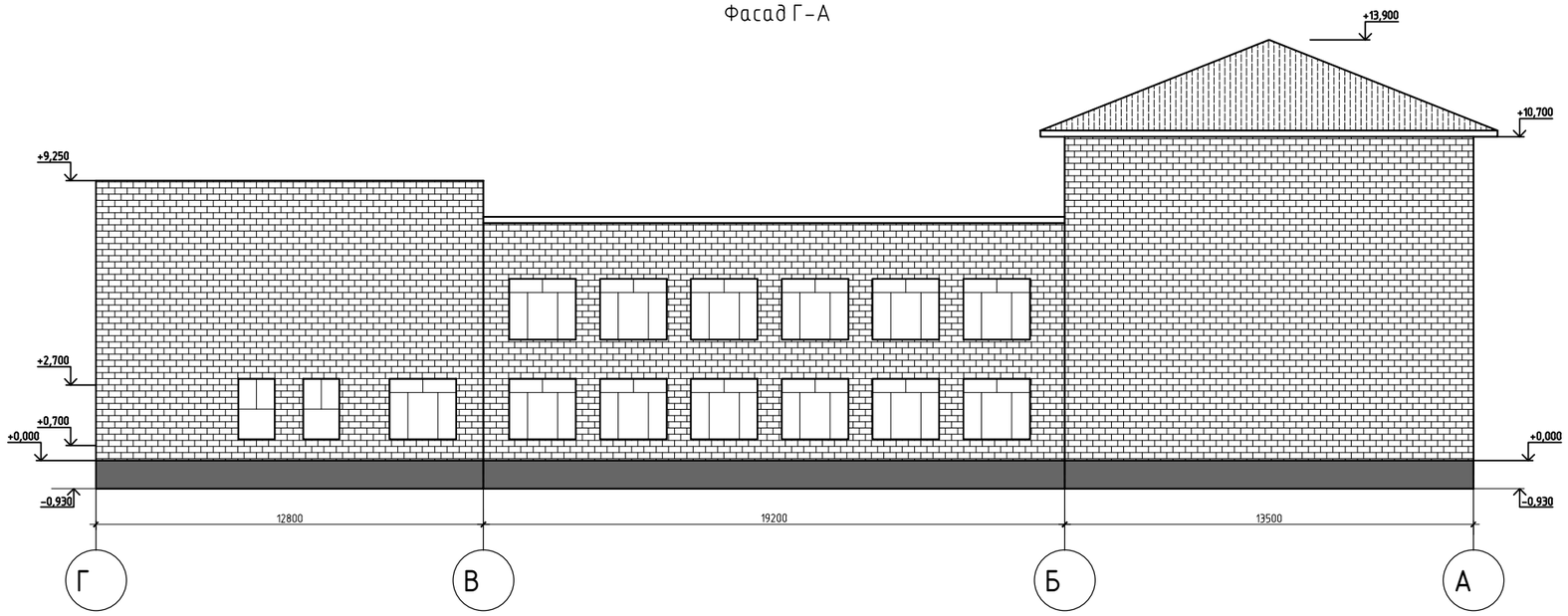


Фасад 1/1 – 3/1

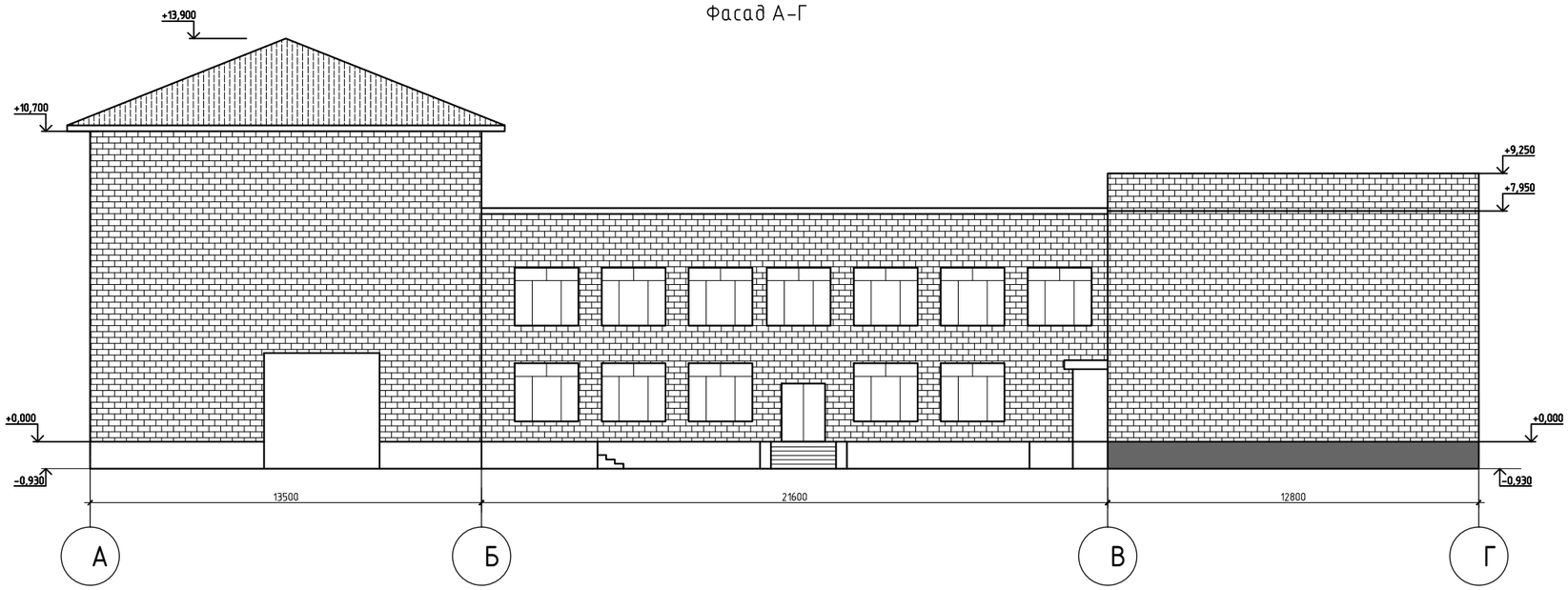


						Техническое обследование и оценка технического состояния здания школы расположенного по адресу: г. Семей, ул. Ахмета Байтурсунова,38А		
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата			
							Стадия	Лист	Листов
Разработал		Сагадиев			06,26		РП	2	
Проверил		Сагадиев			06,26	Фасад 1-4, 4-1, 1/1 – 3/1, 3/1 – 1/1	ТОО "SunDomus"		

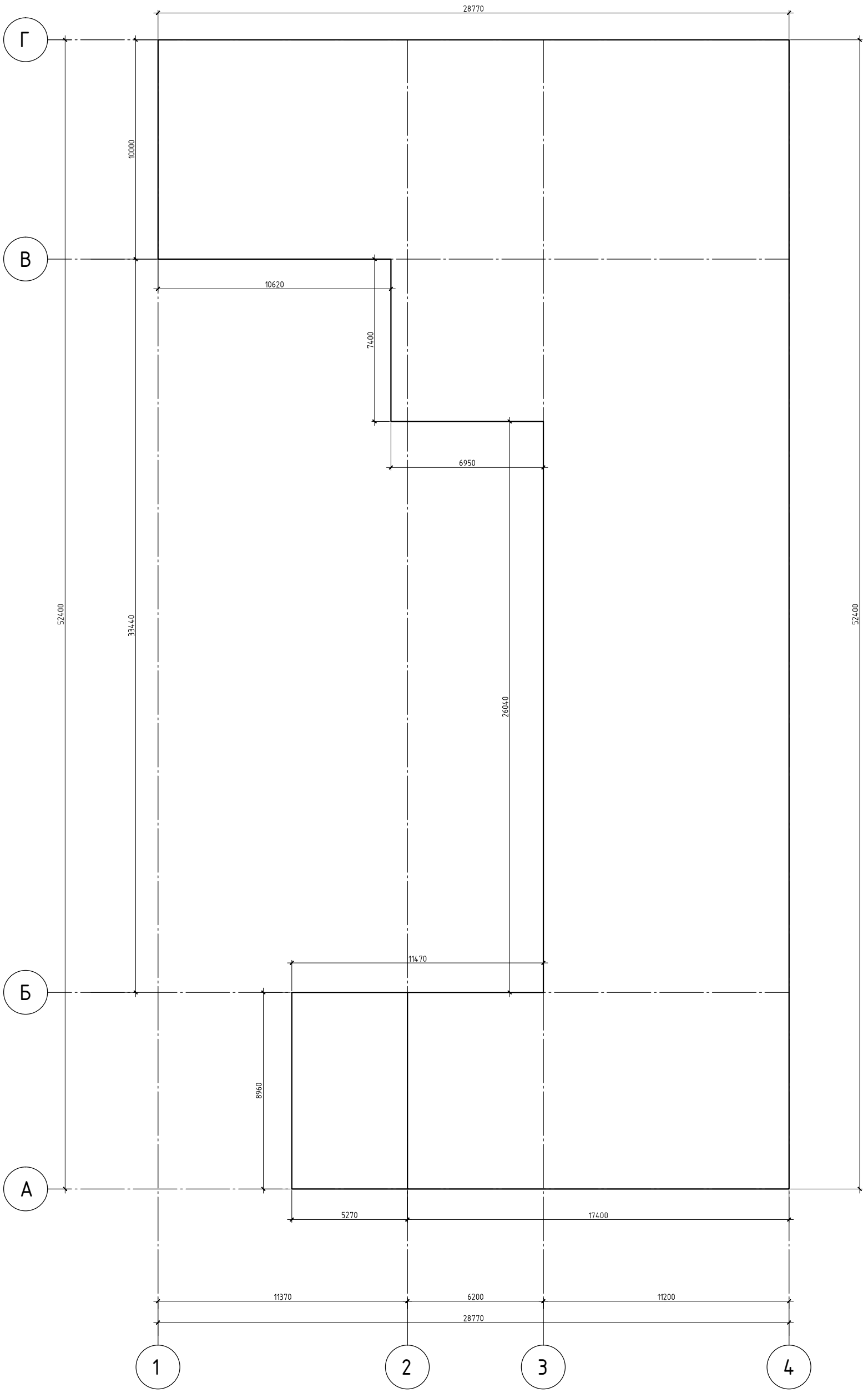
Фасад Г-А



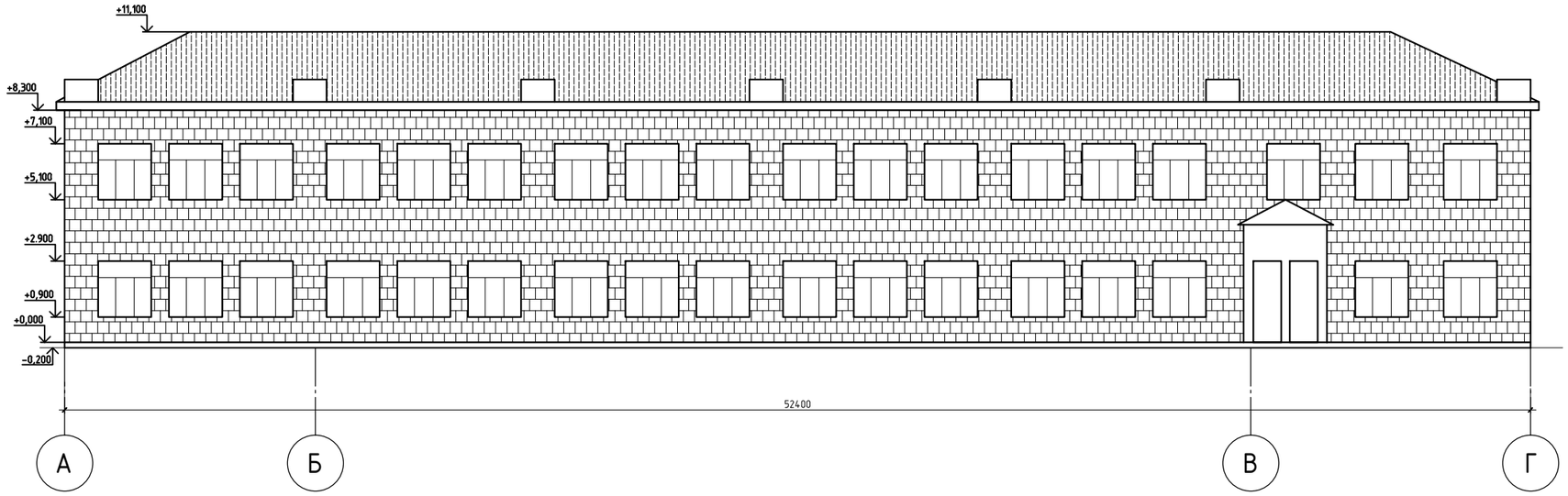
Фасад А-Г



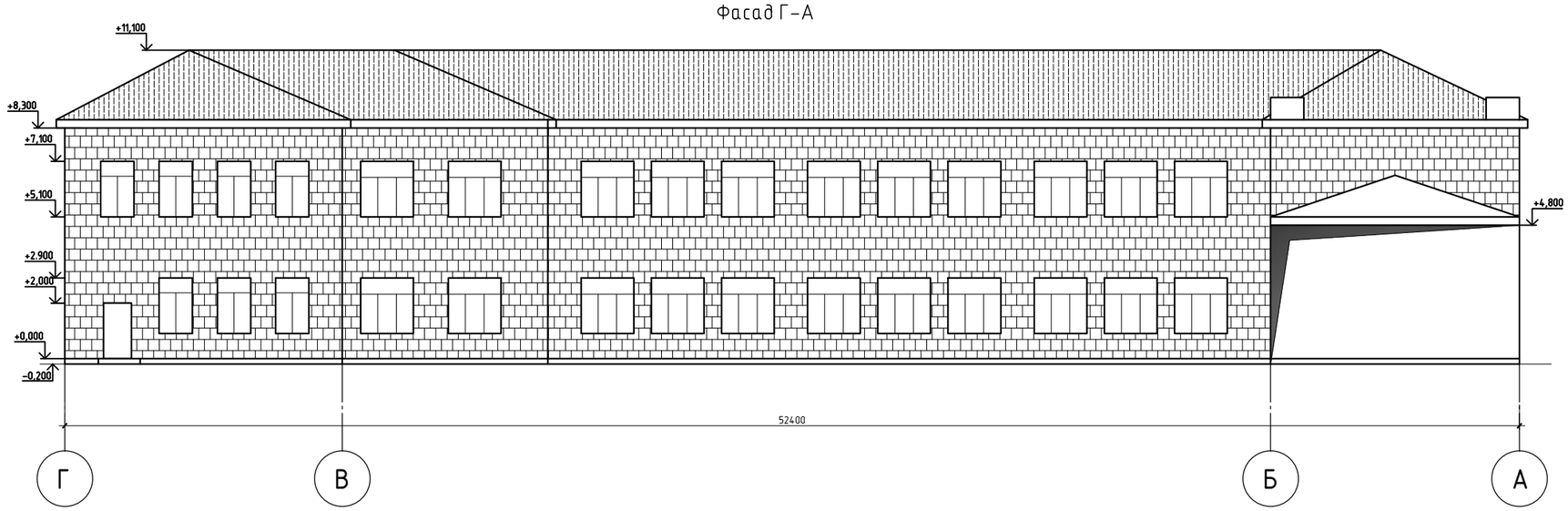
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док	Подп.	Дата	Техническое обследование и оценка технического состояния здания школы расположенного по адресу: г. Семей, ул. Ахмета Байтурсунова,38А			
							Стадия	Лист	Листов
							РП	3	
Разработал		Сагадиев			06,26	Фасад 1-4, 4-1, 1/1 - 3/1, 3/1 - 1/1	ТОО "SunDomus"		
Проверил		Сагадиев			06,26				


28770
Г
10000
В
10620
7400
6950
52400
33440
26040
11470
Б
8960
А
5270
17400
11370
6200
11200
28770
1
2
3
4

Фасад А-Г

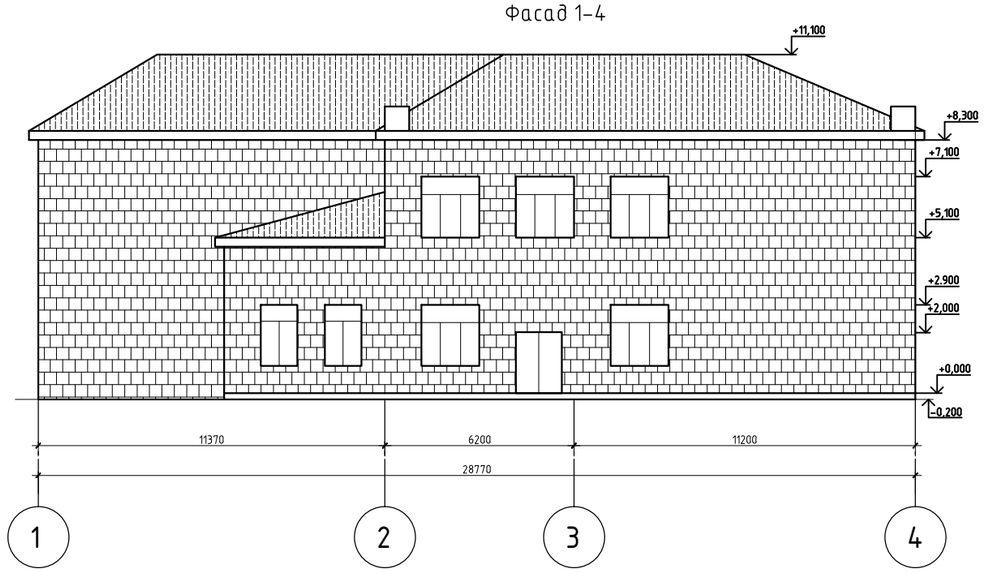


Фасад Г-А

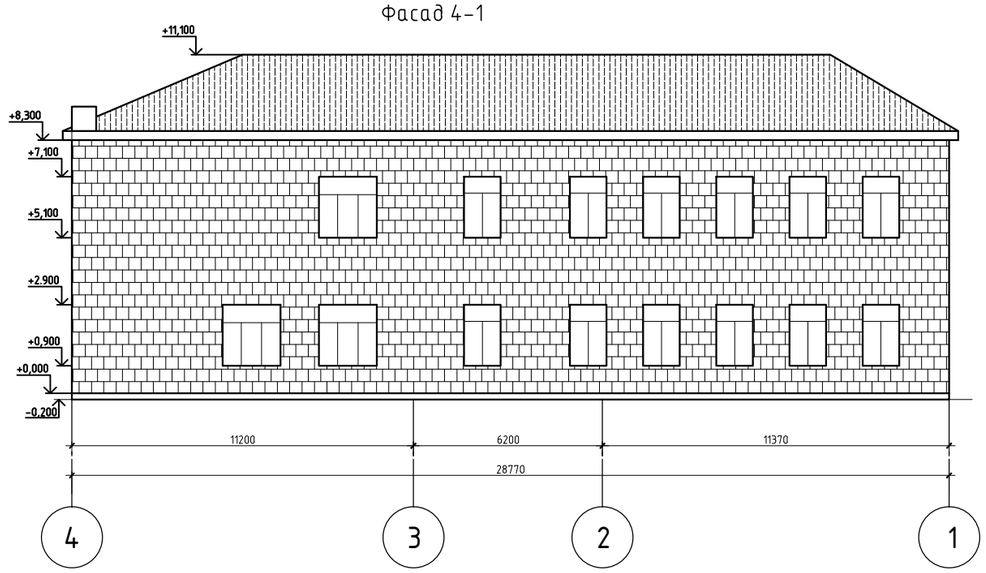


						Техническое обследование и оценка технического состояния здания школы расположенного по адресу: г. Семей, ул. Ахмета Байтурсунова,40		
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док	Подп.	Дата			
							Стадия	Лист	Листов
							РП	5	
Разработал		Сагадиев			06,26				
Проверил		Сагадиев			06,26	Фасад А-Г, Г-А	ТОО "SunDomus"		

Фасад 1-4



Фасад 4-1



						Техническое обследование и оценка технического состояния здания школы расположенного по адресу: г. Семей, ул. Ахмета Байтурсунова,40		
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док	Подп.	Дата			
							Стадия	Лист	Листов
Разработал		Сагадиев			06,26		РП	6	
Проверил		Сагадиев			06,26	Фасад А-Г, Г-А	ТОО "SunDomus"		

Утверждаю:
Директор
ТОО «SunDomus»
_____ Исенов Е. К.
«07» июля 2026 г.

М.П.

ДЕФЕКТНЫЙ АКТ

Техническое заключение: №ТЗ/118-26 от 07 июля 2026 г.
Заказчик экспертизы: КГУ "Многопрофильная гимназия №5 имени Шакарима" отдела образования города Семей управления образования области Абай
Адрес объекта: г. Семей, ул. Байтурсынова, 38А
Сводная таблица дефектов по результатам обследования объекта
Комиссия в составе:
председателя комиссии Сагадиев С.А. зам. директора ТОО «SunDomus»
членов комиссии: Армизов К.Д. эксперт ТОО «SunDomus»,
Сарымов Ж.К. эксперт ТОО «SunDomus»
произвела осмотр здания школы и установила факт наличия следующих дефектов (повреждений, неисправностей и т.п.):

№ п/п	Перечень дефектов с указанием помещения (объекта)	Ед. изм.	Объемы	Примечание
Отмостка, цоколь				
1	Выполнить ремонт капитальный ремонт отмостки	м^2		
2	Выполнить ремонт капитальный ремонт цоколя	м^2		
Наружная отделка стен				
3	Выполнить капитальный ремонт фасадов здания	м^2		
Входные группы, плиты козырьков и карнизные плиты				
3	Входные группы требуют проведения капитального ремонта с восстановлением их эксплуатационных и защитных характеристик	м^2		

Председатель комиссии зам. директора _____ Сагадиев С.А.

членов комиссии: эксперт _____ Армизов К.Д.

эксперт _____ Сарымов Ж.К.

ТОО "Геокурс" (Geokurs)

(наименование подразделения поверочной лаборатории)

KZ.P.02.E0664

(номер аттестата аккредитации)

KZ.P.02.E0664
VERIFICATION
LABORATORY

СЕРТИФИКАТ о поверке средств измерений:JJ-01-25-4915031

Лазерные дальномеры

(наименование средства измерений)

Тип **Leica DISTO X3-1**

заводской номер **1651940989**

от 0,05 м до 150,0 м

(диапазон измерений средства измерений)

Изготовитель **фирма «LeicaGeosystemsAG», Венгрия** Дата изготовления **2025 г.**

Пользователь **ТОО "SunDomus" город Павлодар, улица Астана, 277**

(фамилия, имя, отчество (при наличии) для физических лиц, наименование и адрес для юридических лиц)

Поверка проведена в соответствии
МП KZ.05.01.00478-2019, Лазерные дальномеры Leica DISTO (X3-1, X4-1). Методика поверки

(обозначение и наименование методики поверки)

С использованием эталонов единиц величин
Рулетка измерительная, Р50УЗК, зав. №5, в диапазоне от 0 до 50 000 мм, класс точн. 3 класс, раз. 4-3 разряда, рас. неопр. Up =±0.23мм.
Линейный базис 2-го разряда, , зав. №1115100, в диапазоне L = 1,5; 20; 50; 75;100,048 м, раз. 2 разряд, рас. неопр. Up=±0.28мм .
Линейка измерительная металлическая, , зав. №1, в диапазоне от 0 до 1000 мм, класс точн. 3 класс, рас. неопр. U=±0,060 мм

(обозначение эталона единицы величины, заводской номер, метрологические характеристики)

На основании результатов поверки средство измерений признано годным и допущено к применению по классу точности

- в качестве **рабочего СИ**

Информация о прослеживаемости измерений **056.ТЛ.ВС.ВА.ШВ**

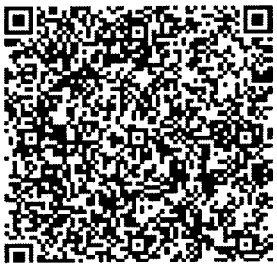
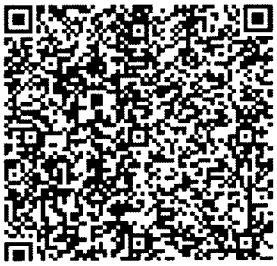
Дата поверки: **26.11.2025** Действителен до: **26.11.2026**

Руководитель отдела **Уркимбаев А.Б.**

Поверитель **Калымханов Н.К.**

Информация о поверительном клейме:
СЛ - 2521655




Павлодар облысының әкімшілігі

"Павлодар облысының мемлекеттік сәулет-құрылыс бақылау басқармасы" мемлекеттік мекемесі

Акимат Павлодарской области

Государственное учреждение "Управление государственного архитектурно-строительного контроля Павлодарской области"

АТТЕСТАТ

эксперта осуществляющего экспертные работы и инжиниринговые услуги в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности
№ KZ76VJE00029578

Настоящим удостоверяется что:

САГАДИЕВ СУНГАТ АЙТЖАНОВИЧ

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 11.08.2017 г. № 47

Дата выдачи: 11.08.2017 г.

Руководитель управления **Кашкиров Канат Шаймарданович**

Бұл құжат ҚР 2003 жылғы 7 қаңтардағы «Электрондық құжат және электрондық сандық қолтаңба туралы» Заңының 7 бабы 1 тармағына сәйкес қағаз бетіндегі заңмен тең. Электрондық құжат www.elicense.kz порталында құрылған.Электрондық құжатты тексеру 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 документавы можете на портале www.elicense.kz.

Нұр-Сұлтан қаласы әкімінің аппараты

"Нұр-Сұлтан қаласының Қалалық орта сапасы және бақылау басқармасы" мемлекеттік мекемесі

Акимат города Нур-Султан

Государственное учреждение "Управление контроля и качества городской среды города Нур -Султан"

АТТЕСТАТ

эксперта осуществляющего экспертные работы и инжиниринговые услуги в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности
№ KZ01VJE00050619

Настоящим удостоверяется что:

САРЫМОВ ЖАНАТ КАИРГАЛЫЕВИЧ, 850612351147

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 07.11.2019 г. № 179 л/а

Дата выдачи: 07.11.2019 г.

Руководитель управления **Төлеген Құлұшев Базарбайұлы**

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 құжа
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.

Павлодар облысының әкімшілігі

"Павлодар облысының мемлекеттік сәулет-құрылыс бақылау басқармасы" мемлекеттік мекемесі

Акимат Павлодарской области

Государственное учреждение "Управление государственного архитектурно-строительного контроля Павлодарской области"

АТТЕСТАТ

эксперта осуществляющего экспертные работы и инжиниринговые услуги в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности
№ KZ43VJE00024352

Настоящим удостоверяется что:

АРМИЗОВ КАЗБЕК ДАУЛЕНОВИЧ

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 27.03.2017 г. № 16

Дата выдачи: 28.03.2017 г.

Руководитель управления **Кашкиров Канат Шаймарданович**

Бұл құжат ҚР 2003 жылғы 7 қаңтардағы «Электрондық құжат және электрондық сандық қол қою туралы» Заңының 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 документавы можете на портале www.elicense.kz.

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

№ KZ94VWC00264780

Настоящее свидетельство об аккредитации выдано
Товарищество с ограниченной ответственностью "SunDomus"
(наименование юридического лица)
ПАВЛОДАРСКАЯ ОБЛАСТЬ, ПАВЛОДАР Г.А., Г.ПАВЛОДАР улица Астана 277 26
(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 **31.10.2027 года**

Наименование услугодателя

Г.АСТАНА

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

31.10.2025 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.