

А К Т

**технического состояния объекта культурного наследия регионального значения
«Дом № 82 по ул. Ленина (Дом Е.Б. Ковальчук, в котором находилась подпольная квартира
большевиков города)»,
расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Ленина, 92-б,
включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр)
по состоянию на 27.07.2015 г.**

Мы, нижеподписавшиеся: представитель управления по государственной охране объектов культурного наследия Новосибирской области (далее – Управление):
заместитель начальника Управления – Титова Маргарита Викторовна (тел.222-38-68),

представители государственного автономного учреждения Новосибирской области «Научно-производственный центр по сохранению историко-культурного наследия Новосибирской области» (далее – НПЦ):

начальник НПЦ – Грес Марина Вадимовна (тел. 222-13-07),
начальник отдела использования памятников – Коссовская Ольга Владимировна (тел. 227-17-68),
ведущий инженер отдела использования памятников – Галкина Елена Юрьевна (тел. 222-46-60),

составили настоящий акт в том, что сего числа нами произведен технический осмотр объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом № 82 по ул. Ленина (Дом Е.Б.Ковальчук, в котором находилась подпольная квартира большевиков города)», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Ленина, 92-б, (далее – Памятник).

В результате визуального осмотра установлено:

I. Сведения о виде Памятника, его индивидуальных особенностях, физическом состоянии, функциональном назначении и намечаемом использовании Памятника.

1.1. Приказом Министерства культуры РФ от 31.12.2014 г. № 2635 Памятник включен в Реестр и отнесен к категории памятника истории регионального значения.

Расположен на территории охранной зоны № 36, границы которой утверждены постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010г. № 46-па и в границах территории объекта культурного наследия Т 36-3, утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 г. № 293-п.

1.2. Одноэтажный деревянный дом расположен во внутриквартальной застройке, параллельно улице Ленина в Железнодорожном районе, неподалеку от железнодорожного вокзала «Новосибирск-Главный». Прямоугольное в плане одноэтажное здание главным западным фасадом ориентировано на ул. Ленина.

Дом представляет интерес как память о периоде революции и событиях гражданской войны в Сибири.

Строительство в усадьбе Е.Б. Ковальчук, располагавшейся по ул. Михайловской (ныне ул. Ленина) в квартале № 4 Вокзальной части города Новониколаевска, шло на протяжении ряда лет: в 1899 г. был построен жилой флигель, который сейчас не сохранился, в 1904 г. – жилой дом. Явка революционеров находилась во флигеле, расположенном в глубине усадьбы, ближе к ул. Омской.

Хозяйка дома в 1917 г. (по другим источникам в 1911 г.) стала членом РСДРП(б) и активно участвовала в подпольной работе партийной организации. С 1910 г. в доме Е.Б. Ковальчук располагалась явочная квартира Новониколаевского комитета РСДРП(б), в нём была создана подпольная типография и напечатана большевистская прокламация «Первое мая».

Габариты в плане 17,6 х 6,4 м.

1.3. Функциональное назначение Памятника изменилось, используется под офис.

1.4. При содержании и использовании Памятника в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического и (или) изменения предмета охраны данного Памятника собственники или иные законные владельцы Памятника обязаны выполнять требования ст. 47.3, 47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ).

2. Предмет охраны:

Особенности Памятника, послужившие основанием для включения его в Реестр и подлежащие обязательному сохранению (предмет охраны):

1. Объемно-планировочное решение и габариты здания в плане.
2. Фасады:
 - 1) материал стен (полбревна, часть стен выполнена из бруса);
 - 2) способ рубки «в лапу» без остатка;
 - 3) обшивка стен профилированной доской (профиль доски, рисунок обшивки);
 - 4) обшивка углов и узловых сопряжений сруба;
 - 5) габариты и конфигурация проёмов;
 - 6) деревянные наличники окон и ставни;
 - 7) материал (дерево) заполнения дверных проёмов;
 - 8) элементы декора фасадов (лопатки, ступенчатый карниз);
 - 9) кирпичный цоколь;
 - 10) отделка цоколя штукатуркой;
 - 11) габариты и конфигурация стропильной крыши, покрытие кровли из листового металла;
 - 12) материал и диаметр водосточных труб.
3. Цветовое решение фасадов.
4. Элементы благоустройства: забор из досок, в верхней части которых простая выпиловка (восстановлена по сохранившемуся участку старой ограды), ворота глухие деревянные с козырьком.

3. Техническое состояние Памятника:

Общее состояние Памятника оценено в соответствии с критериями технического состояния объекта культурного наследия, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 29.06.2015 г. № 646.

Общее состояние: удовлетворительное.

3.1. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов:

а) общее состояние: удовлетворительное.
б) фундаменты: фундаменты ленточные на естественном основании, выполнены в бутовой кладке из рваного гранитного камня на известково-цементном растворе. Визуально состояние фундаментов удовлетворительное, наблюдается осадка в центральной части дома со стороны западного фасада.

в) цоколи и отмостки около них: цоколь невысокий, выполнен из кирпича, гладко оштукатурен. Имеют место многочисленные дефекты в виде трещин, отслоения и отпадения штукатурного слоя, оголения кирпичной кладки (фото 5.5.). Состояние неудовлетворительное. Требуется ремонт.

Отмостка асфальтобетонная и плиточная. Бетонные плитки уложены вдоль дворовой пристройки. Общее состояние удовлетворительное. Со стороны главного фасада отмостка отсутствует. Необходимо восстановить.

г) стены: наружные стены бревенчатые (в полбревна), рубленные «в лапу» (без остатка), часть сруба выполнена из бруса. Снаружи обшиты тёсом, окрашены масляной краской. Имеются локальные участки с шелушением окрасочного слоя, наблюдается значительное проседание в центральной части западной стены. Стены пристройки деревянные, каркасно-обшивные (5.2.). Обшивка выполнена вертикально, местами просто досками без сохранения профиля, окрашенными в разные цвета (фото 5.6.). Состояние окрасочного слоя обшивки пристройки

неудовлетворительное. Имеются значительные площади отслоений и шелушения окрасочного слоя. Требуется замена обшивки на горизонтальную профилированную, окраску согласовать в установленном порядке.

д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы): крыша здания чердачная, двухскатная вальмовая. Стропила висячие из брёвен $d=18$ см, ригели и подстропильные балки отсутствуют. Обрешётка тесовая.

Кровля выполнена из оцинкованного металла с полимерным покрытием. Водосток наружный организованный: имеются водосточные желоба и трубы круглого сечения, выполненные из оцинкованного металла с полимерным покрытием. На восточном скате имеется слуховое окно прямоугольной конфигурации с двухскатным покрытием, в проёме установлена двухстворчатая жалюзийная решетка, одна створка отсутствует (фото 5.7.).

Пристройка покрыта односкатной крышей, покрытие из оцинкованного металла с полимерным покрытием.

В 2011 году был произведён ремонт крыши с частичной заменой или усилением конструкций, полной заменой обрешётки и покрытия. Заменён утеплитель.

Общее состояние крыши и водосточной системы удовлетворительное, за исключением деформированного водосточного желоба на дворовой пристройке и отсутствия водоотмёта одной из водосточных труб пристройки. Требуется ремонт желоба и установка водоотмёта.

е) главы, шатры, их конструкция и покрытие: отсутствуют.

ж) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах):

Фасады здания имеют простое, лаконичное оформление (фото 5.1., 5.4., 5.13., 5.14.). Резной декор отсутствует. Невысокие прямоугольные оконные проёмы обрамлены деревянными наличниками простой формы с профилированным сандриком и дополнены двустворчатыми ставнями (фото 5.3., 5.8.). Карниз и фриз обшиты тёсом. Углы дома декорированы тесовыми лопатками. Плоскости стен оформлены профилированной вагонкой. Карниз и фриз обшиты досками. Всё окрашено масляной краской. Локально доски карниза подвержены гниению, нарушен окрасочный слой (фото 5.9.). Требуется ремонт и окраска.

Общее состояние декора удовлетворительное, но требуется очистка от старой краски, мелкий ремонт и окраска заново.

Цветовое решение фасадов следующее:

- цоколь – естественный цвет штукатурки (серый);
- обшивка стен – коричневый цвет;
- наличники окон, ставни, карниз, фриз и угловые лопатки – белый цвет;
- крыша, водосточные трубы и желоб на дворовой пристройке – красно-коричневые;
- ворота, калитка, козырёк над воротами с металлическим покрытием – коричневый.

з) балконы, козырьки: отсутствуют.

и) приямки, крыльца: отсутствуют.

3.2. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов:

а) общее состояние помещений: удовлетворительное.

б) перекрытия (плоские, сводчатые): чердачное перекрытие деревянное плоское. Потолок подшит деревянной рейкой (под лак), продольные несущие балки, выступающие из плоскости потолка, облицованы аналогично. В некоторых помещениях - отделка потолочными плитками (фото 5). Общее состояние удовлетворительное.

в) полы: дощатые из плах по деревянным лагам на кирпичных столбиках. Отделка пола линолеум по выравнивающему слою ДСП. Местами имеются потёртости и порывы линолеума. В санузлах облицовка керамической плиткой. Общее состояние пола и отделки удовлетворительное. Требуется выборочный ремонт.

г) стены, их состояние, связи: несущие стены бревенчатые и брусчатые внутренние перегородки деревянные каркасно-обшивные. Наружная поверхность обшита листами ДСП. Внутренняя отделка: в помещениях – обои, имеются порывы и общее загрязнение, в коридоре,

холле и гостиной – облицовка современными стеновыми панелями МДФ (вертикальные рейки белого цвета и «под дерево»), в санузле и сауне облицованы глазурованной керамической плиткой.

Общее состояние удовлетворительное.

д) столбы, колонны: отсутствуют.

е) двери и окна: все двери современные. Наружная дверь и двери в тамбуре однопольные металлические с полимерным покрытием. Внутренние двери из ДСП, оклеенные пленкой («под светлое дерево»). Состояние внутренних дверей удовлетворительное.

Окна выполненные из профиля ПВХ со стеклопакетом без сохранения рисунка переплетов (согласование в архиве НПЦ отсутствует), оборудованы тесовыми ставнями, окрашенными масляной краской. Общее состояние окон удовлетворительное.

ж) лестницы: отсутствуют.

з) лепные, скульптурные прочие декоративные украшения: отсутствуют.

3.3. Живопись (монументальная и станковая): отсутствует.

3.4. Предметы прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и пр.): отсутствуют.

3.5. Сад, парк, двор, ворота и ограда: Имеется небольшой благоустроенный внутренний двор с асфальтированным въездом и дорожками из бетонных тротуарных плит, территория двора по периметру обнесена глухим забором из вертикальных строганных досок, в верхней части которых простая выпиловка. Распашные ворота с тесовыми полотнами и калиткой выполнены по бревенчатым столбам, объединённым поверху двускатным козырьком, покрытым металлом. Все элементы ограждения окрашены масляной краской. Звенья забора и полотна ворот деформированы, отдельные доски, а метами и целые участки ограждения либо сломаны, либо отсутствуют (фото 5.10.). Дыры заделаны подручным материалом. Металлическое покрытие козырька местами деформировано (фото 5.11). Состояние ворот и калитки удовлетворительное, ограждения – неудовлетворительное.

3.6. Прочее: Здание полностью благоустроено (центральное отопление, горячее водоснабжение, водопровод, канализация, электроснабжение). Электропроводка – скрытая.

3.7. Информационная надпись на фасаде отсутствует.

3.8. Мемориальная доска с надписью: «В 1905 году в этом доме находился штаб боевой дружины и склад оружия Обской группы РСДРП» (фото 5.12.).

4. Утраты и поздние элементы, не обладающие историко-культурной ценностью:

4.1. Первоначальные печные трубы на крыше здания не сохранились.

4.2. Обшивка стен горизонтальной профилированной вагонкой на восточном и северном фасадах, выполненная в середине 1990-х годов во время реставрации памятника, в настоящее время заменена вертикальной деревянной рейкой и досками (б/у).

4.3. Первоначальная планировка помещений изменена. Дворовая пристройка увеличилась по площади и в ней одним из пользователей выполнена сауна с душевой и бассейном с габаритами 1,8x1,2x1,4 (h) м. Невысокий бортик, пол и днище бассейна облицованы керамической глазурованной плиткой, стены обшиты деревянной рейкой. В помещении сауны пол дощатый, стены тесовые, в душевой облицованы плиткой (материалы согласования в архиве НПЦ отсутствуют).

4.4. Изначально гладко оштукатуренный по дранке и окрашенный известью потолок заменен деревянной лакированной рейкой, а в части помещений потолочной плиткой.

4.5. Утрачены два окна восточного (дворового) фасада (оказались закрытыми конструкцией расширенной пристройки. Одно окно зашито тёсом снаружи и изнутри, другое – переделано в дверной проём (материалы согласования в архиве НПЦ отсутствуют).

4.6. Первоначальные деревянные окна заменены на пластиковые без сохранения рисунка переплётов (материалы согласования в архиве НПЦ отсутствуют).

4.7. Первоначальные деревянные филёнчатые полотна дверей заменены современными: внутренние двери из ДСП, оклеенные плёнкой «под светлое дерево», наружная дверь и двери в тамбуре – металлические с полимерным покрытием (материалы согласования в архиве НПЦ отсутствуют).

4.8. Первоначальная усадьба площадью 0,12 га с дворовыми постройками (флигель, амбар, хлев, сеновал и курятник) не сохранились.

3.5. Цоколь со стороны восточного фасада

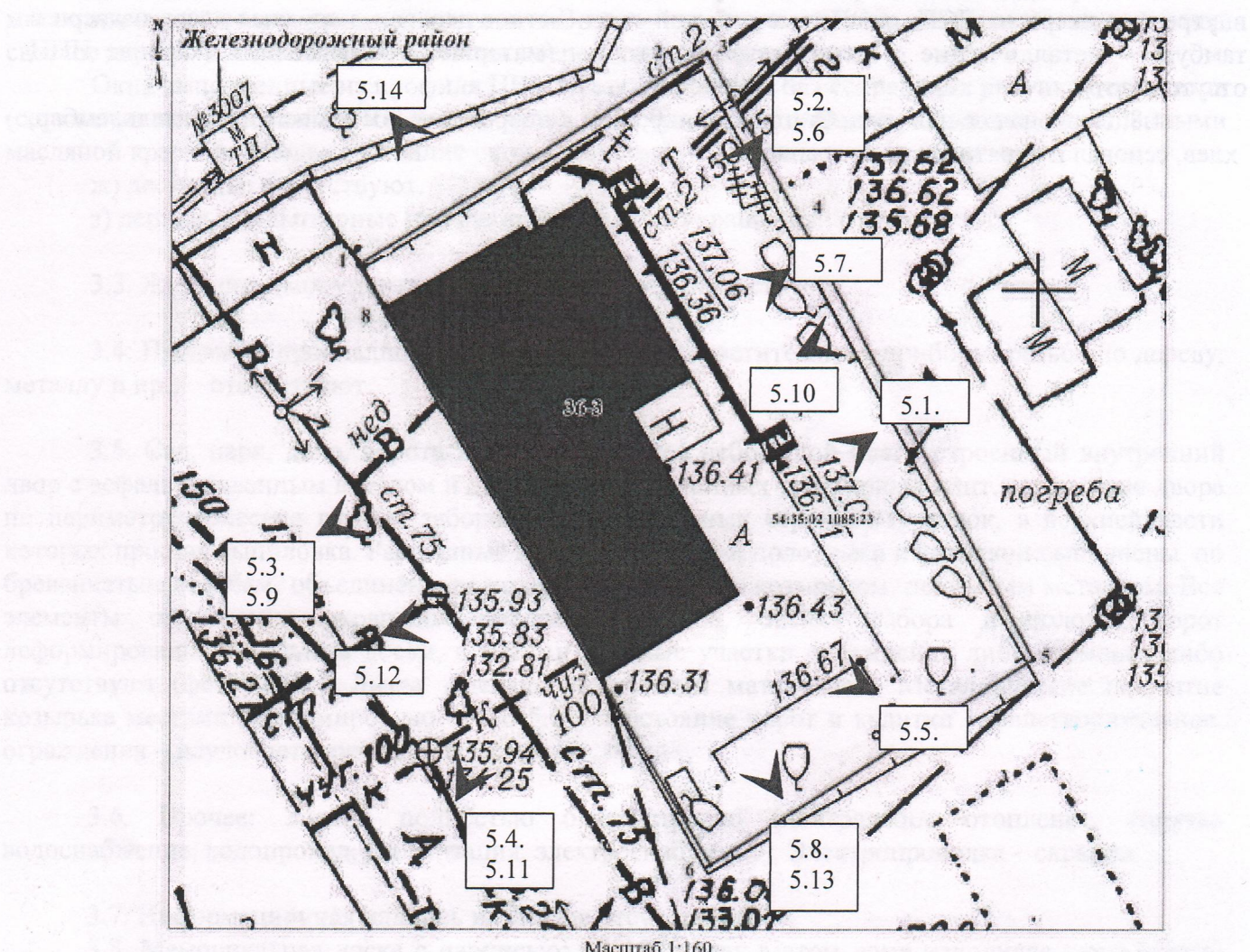
3.6. Обширная пристройка

изображений фасадов и архитектурных элементов

3.1

5. Фототаблица:

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ
объекта культурного наследия, расположенного
г. Новосибирск, ул. Ленина, 92б



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - граница территории объекта культурного наследия;
Т36-3 - индекс территории объекта культурного наследия;
 - характерная точка границы объекта землеустройства;
 - объект культурного наследия;
36-3 - индекс объекта культурного наследия;
54:38:02 1088:23 - кадастровый номер земельного участка;
 - существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения;
Железнодорожный район - наименование района города Новосибирска.

Условные обозначения:

5.1. - точка фотофіксації і номер фотографії



5.1. Фрагмент восточного фасада



5.2. Пристройка со стороны восточного фасада



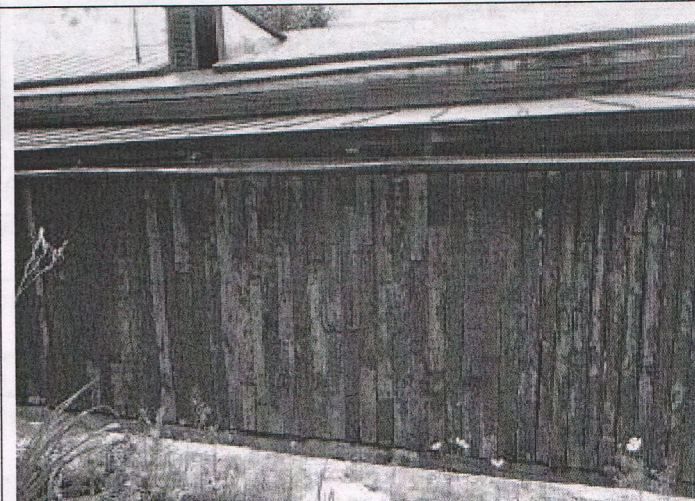
5.3. Фрагмент западного фасада



5.4. Западный фасад



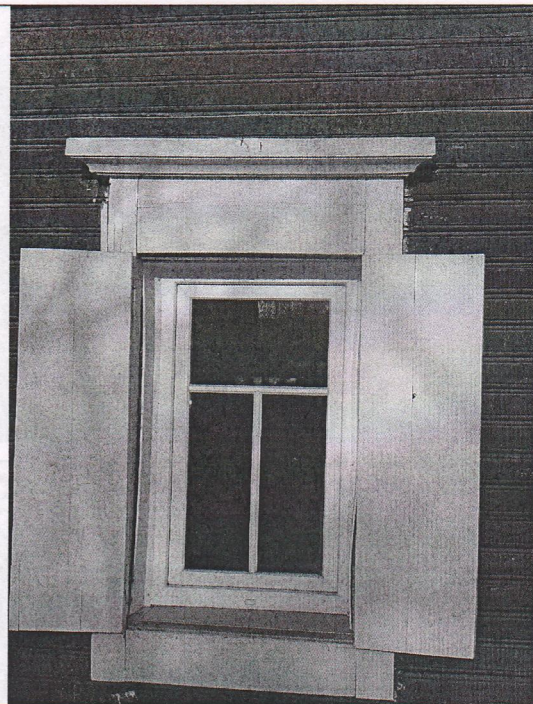
5.5. Цоколь со стороны южного фасада



5.6. Обшивка дворовой пристройки



5.7. Кровля восточного ската и пристройки. Слуховое окно.



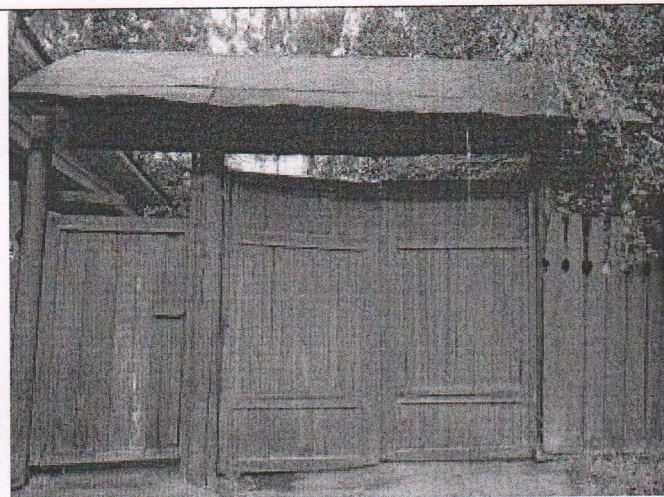
5.8. Окно южного фасада с декором и ставнями.



5.9. Карниз и фриз со стороны западного фасада.



5.10. Ограждение со стороны двора



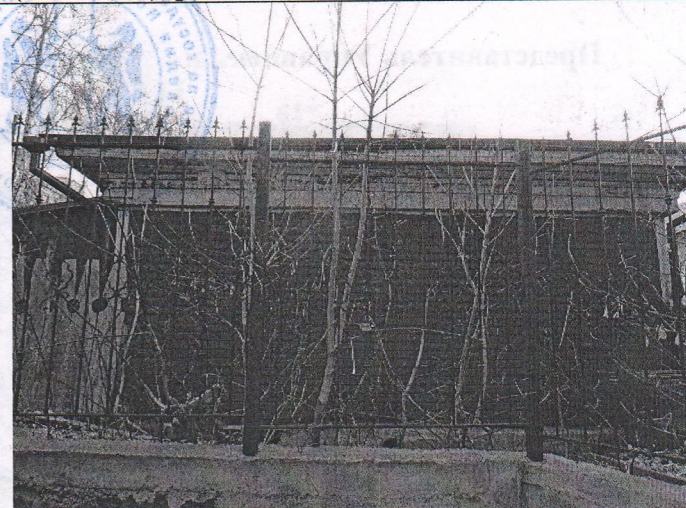
5.11. Ворота с калиткой и фрагментом ограждения. Западный (главный) фасад.



5.12. Мемориальная доска на главном (западном) фасаде.



5.13. Южный фасад.



5.14. Северный фасад.

6. Наличие проектной документации (научно-исследовательской, изыскательской, проектной и технической), согласованной органом охраны объектов культурного наследия:

№№ п/п	Наименование документации	№ и дата согласования
6.1	Технический паспорт по состоянию на 05.04.2007 г.	
6.2	Проект реставрации и приспособления под филиал областного исторического музея, выполненный СНРПМ «Новосибирскреставрация», 1982 (шифр 04011-82)	
6.3	Проект инженерного оборудования	

7. Заключительные положения:

7.1. Настоящий акт технического состояния фиксирует состояние Памятника на дату его составления и подлежит переоформлению через 5 лет.

7.2. В случае изменения технического состояния, иных характеристик Памятника либо законодательства Российской Федерации настоящий акт технического состояния подлежит досрочному переоформлению.

7.3. Любые действия собственников или иных законных владельцев помещений в Памятнике, способные повлечь изменения особенностей Памятника (предмета охраны), не согласованные с Управлением, являются угрозой сохранности Памятника.

7.4. План работ по сохранению Памятника с указанием состава (видов) таких работ и сроков (периодичности) их проведения, а также требования к содержанию и использованию Памятника, направленные на недопущение ухудшения состояния Памятника и (или) изменения предмета охраны, определяются Управлением на основании настоящего акта технического состояния и доводятся до собственников или иных законных владельцев помещений в Памятнике предписанием.

Приложение № 1. поэтажные планы (1 лист)

Представитель Управления:



М.П.

Титова М.В.

Представители НПЦ:



М.П.

Грес М.В.

Коссовская О.В.

Галкина Е.Ю.

№ п/п	Наименование документа	Дата
1	Технический паспорт по состоянию на 02.04.2017	02.04.2017
2	Проект реставрации и приспособления под функции объекта	02.04.2017
3	Проект реставрации и приспособления под функции объекта	02.04.2017

ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ
объекта культурного наследия, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Ленина, 92 б
по состоянию на 05.04.2007 г.,
выполненные Новосибирским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация»

План 1-го этажа

