

А К Т

**технического состояния объекта культурного наследия регионального значения
«Жилой смешанный 2-этажный дом», расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, 19,
включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр)
по состоянию на 07.10.2015 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),
главный инженер – Южанин Андрей Эмилевич (тел. 227-17-68),
ведущий инженер – Галкина Елена Юрьевна (тел. 222-46-60),

составили настоящий акт в том, что сего числа нами произведен визуальный осмотр объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Жилой смешанный 2-этажный дом», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, 19 (далее – Памятник).

В результате визуального осмотра установлено:

1. Сведения о виде Памятника, его индивидуальных особенностях, техническом состоянии, функциональном назначении и намечаемом использовании Памятника:

1.1. Решением Новосибирского облисполкома № 282 от 18.07.1990 г. Памятник включен в Реестр и отнесен к категории регионального значения.

Расположен в границах территории объекта культурного наследия № Т13-3, утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012г. № 293-п, в границах охранной зоны объектов культурного наследия № 13, утвержденных постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010г. №46-па.

1.2. Здание, построенное в 1900-1903 годах и принадлежащее Б.М.Мировичу, расположено в историческом квартале центральной части города и выходит продольным южным фасадом на красную линию ул. Коммунистической (бывшей Гудимоской). Двухэтажный деревянный дом с кирпичной аркой для проезда имеет прямоугольную форму. Габариты дома в плане 21х 12 м. Подвал отсутствует.

1.3. Функциональное назначение Памятника изменилось, используется под офисы.

1.4. При содержании и использовании Памятника в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного Памятника собственники или иные законный владельцы Памятника обязаны выполнять требования ст. 47.3, 47.4 Федерального закона от 25.06.2002г. № 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:

2.1. Материал стен (стены западного и восточного фасадов – кирпич, стены южного и северного фасадов – бревно).

2.2. Способ врубки «в обло», диаметр брёвен 26 см.

2.3. Обшивка узловых сопряжений сруба.

2.4. Оформление проезда.

2.5. Габариты и конфигурация проёмов.

2.6. Деревянные наличники оконных проёмов.

2.7. Деревянные окна и двери.

2.8. Рисунок переплётов окон и дверных полотен.

2.9. Деревянная резьба наличников окон.

2.10. Покрытие кровли из листового металла.

2.11. Материал и диаметр водосточных труб.

3. Цветовое решение фасадов.

3. Техническое состояние Памятника:

Общее состояние Памятника оценено в соответствии с критериями технического состояния объектов культурного наследия, утвержденными 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: ленточные на естественном основании, выполненные в бутовой кладке из рваного гранитного камня на известковом растворе. Наблюдаются незначительные неравномерные осадки, которые привели к деформации стен и перекрытия, искривлению и прогибам. В настоящее время осадки стабилизировались. Общее состояние удовлетворительное.

в) Цоколи и отмостки около них: цоколь кирпичный, оштукатуренный, окрашенный. Со стороны главного фасада повсеместно наблюдается растрескивание штукатурки и шелушение окрасочного слоя. На всем протяжении главного фасада нарушено примыкание цоколя к отмостке (фото № 6). **Требуется выполнить ремонт цоколя со стороны главного фасада.**

Состояние неудовлетворительное.

Отмостка бетонная, выполнена не на всем протяжении вокруг здания. Около северо-западного угла здания отмостка отсутствует. Со стороны главного фасада имеются трещины.

Требуется выполнить ремонт отмостки со стороны главного фасада и восстановить отмостку со стороны северо-западного угла по подобию имеющейся.

Общее состояние удовлетворительное.

г) Стены: наружные стены бревенчатые, рублены «в лапу» (без остатка). Со стороны северного фасада имеются следы гниения нижнего венца сруба (фото № 7). Стены главного (южного) фасада не имеют внешних дефектов.

К стене западного фасада дома примыкает кирпичная брандмауэрная стена (фото № 4). Со стороны восточного фасада примыкает брандмауэрная стена дома по ул. Коммунистической, 21, которая соединяет эти два дома (фото № 3). Брандмауэрные стены имеют крен по вертикали в сторону от здания. В настоящее время наблюдается стабилизация крена (брандмауэр укреплен постановкой временных растяжек). В уровне 1-го этажа есть сквозной арочный проезд, выполненный из красного кирпича. Общее состояние конструкций стен удовлетворительное.

д) Крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы): крыша - чердачная, двухскатная, щипцовая. стропила наслонные, деревянные. Брусчатые стропила со следами от пожара усилены дополнительными дощатыми стропилами из нового материала (фото № 8). Кровля фальцевая, выполнена из кровельной листовой стали по разреженной деревянной обрешетке, окрашена суриком. На северном скате расположено слуховое окно с жалюзийной решеткой и кирпичная труба – имитация печной (фото № 9). Общее состояние крыши здания удовлетворительное.

Торцевые кирпичные стены выполнены в виде парапета, оформлены металлическим фартуком, окрашенным в цвет кровли. Металлический фартук восточной брандмауэрной стены частично оторван (фото № 3). **Требуется восстановить металлический фартук восточной брандмауэрной стены.**

Водосточные трубы небольшого круглого сечения, окрашены суриком. С северо-западного угла Памятника и со стороны южного (главного) фасада водосточные воронки и верхние звенья труб отсутствуют (фото №№ 10, 11, 13). С северо-восточного угла Памятника водоотмет расположен на значительном расстоянии от уровня земли, что способствует замоканию нижней части брандмауэрной стены и нижних венцов сруба (фото № 12). **Требуется выполнить ремонт водостока с восстановлением утраченных элементов и наращиванием водоотмета.** Состояние системы водоотвода неудовлетворительное.

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

ж) Внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах): особенностью дома является арочный проезд, выполненный из красного кирпича, оформленный тесанным кирпичным валиком с имитацией замкового камня. Арка перекрыта кирпичными сводами по металлическим балкам, окрашенными в терракотовый цвет (фото № 5).

Для благоприятного эстетического восприятия здания в целом, на тёмном силуэте объёма выделены светлой окраской: резьба наличников, переплёты окон. Лаконичный декор дома сводится к украшению наличников, декорированных в стилизованных приемах барокко. Надоконная доска украшена волнитообразным завершением, подоконная имеет фигурный абрис и плоские подвески. На боковых стойках наличников - накладные граненые элементы (фото №№ 14, 15).

Состояние внешнего декоративного убранства удовлетворительное.

Цветовое решение фасадов следующее:

- цоколь –серый цвет;
- бревенчатые стены - естественный цвет состаренного дерева;
- входные двери - естественный цвет состаренного дерева;
- наличники окон, ставни окон, деревянная резьба карниза, фриза – белый цвет;
- переплеты окон – белый цвет;
- кровля, фартук цоколя – цвет сурик.

з) Балконы, козырьки: отсутствуют.

и) Пряжки, крыльца: отсутствуют.

3.2. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов:

а) Общее состояние помещений: удовлетворительное.

б) Перекрытия (плоские, сводчатые): перекрытия деревянные, плоские, утепленные по балкам. В качестве отделки применены современные материалы: гипсокартон, высококачественная окраска. В части помещений выполнены подвесные потолки, в отдельных помещениях потолок отделан декоративной плиткой. В арочном проезде – кирпичное сводчатое перекрытие по металлическим балкам, оштукатурено и окрашено.

Общее состояние конструкций удовлетворительное;

в) Полы: дощатые по лагам. В офисных помещениях и в коридорах настелен линолеум. В помещениях 1 го этажа местами наблюдаются потертости и повреждения линолеума. В санузлах полы облицованы керамической плиткой. Состояние полов удовлетворительное.

г) Стены, их состояние, связи: внутренние несущие стены бревенчатые. Перегородки деревянные каркасные. В качестве отделки применены современные материалы: гипсокартон, высококачественная окраска, оклейка обоями. В части коридора 2-го этажа стены побелены, окрашены масляной краской, наблюдаются дефекты облицовочного слоя. Требуется выполнить ремонт стен части коридора 2-го этажа. Общее состояние удовлетворительное.

д) Столбы, колонны: отсутствуют.

е) Окна и двери: деревянные оконные блоки заменены на ПВХ со стеклопакетом. Рисунок переплетов сохранен. Состояние удовлетворительное. Внутренние двери современные, различные по конструкции и материалу – деревянные и металлические, однопольные, филленчатые и глухие. Общее состояние дверей удовлетворительное.

ж) Лестницы: имеются две внутренние лестницы на второй этаж, одна из которых служит для объединения соседних домов в единый объем - одномаршевая, деревянная. Ступени и площадки покрыты линолеумом, имеет деревянное ограждение из балясин (фото № 19). Вторая лестница двухмаршевая, также деревянная, покрыта линолеумом, имеет деревянное ограждение из балясин, поручень профилированный (фото № 18). Состояние удовлетворительное.

з) Лепные, скульптурные и 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.): отсутствует.

3.5. Сад, парк, двор, ворота и ограда: имеется небольшая заасфальтированная территория двора, которая в настоящее время используется для парковки автотранспорта. На территории размещена установка ДГУ (согласование от 02.12.08.) (фото № 20). Ограждение металлическое решетчатое на бетонном основании (фото № 21). Состояние дворовой территории удовлетворительное. С уличной стороны арочного проезда установлен шлагбаум (фото № 5).

3.6. Прочее: здание полностью благоустроено (центральное отопление, водопровод, канализация, электроснабжение).

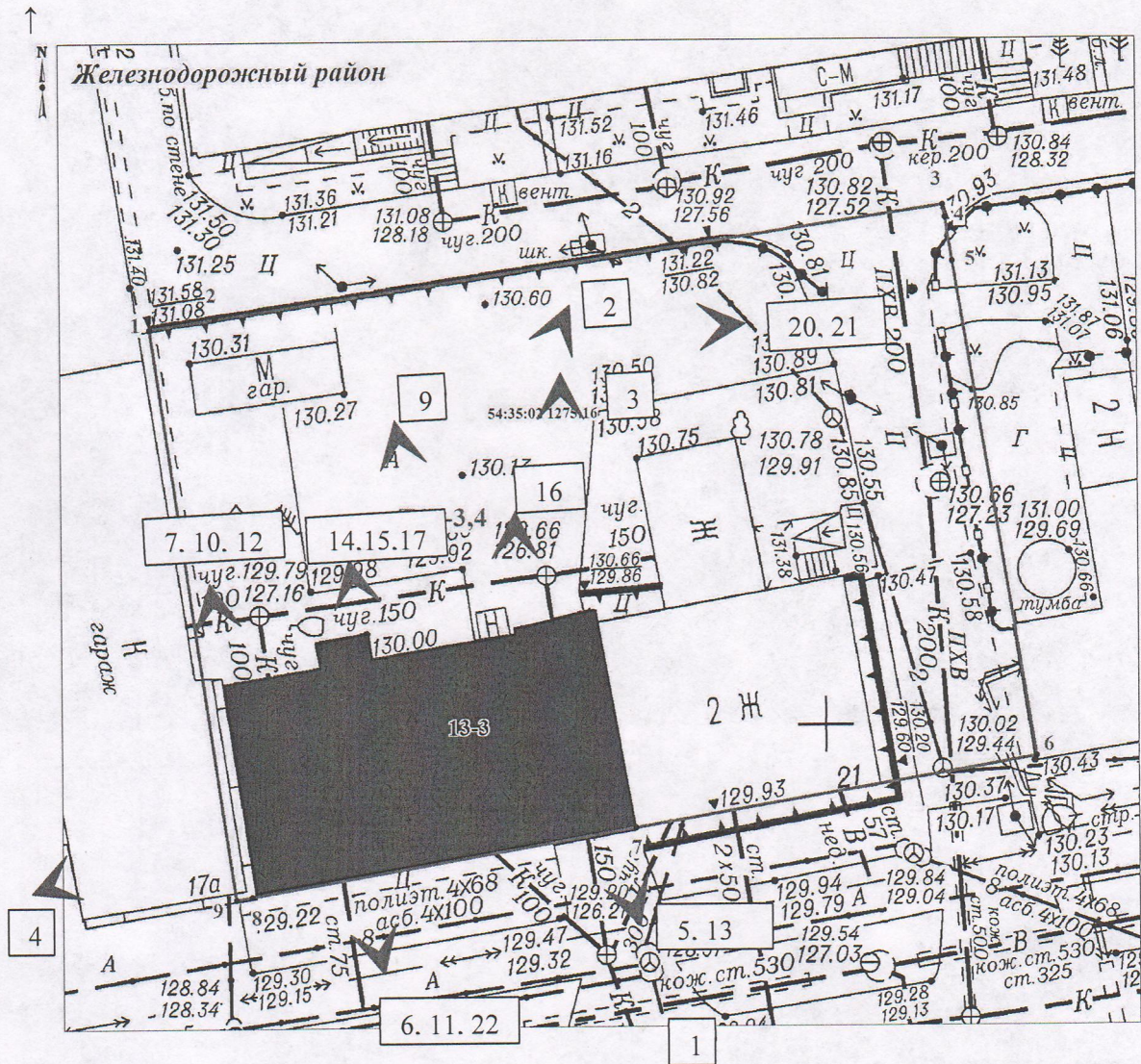
3.7. Наличие информационной надписи: информационная надпись установлена на главном (южном) фасаде (фото 20).

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

1. Утрачен козырек главного входа со стороны северного фасада.
2. Утрачены входные двери в Памятник со стороны южного и северного фасадов (фото № 1, 17).
3. На месте входных дверей со стороны южного и северного фасадов установлены окна.
4. Возведен тамбур главного входа со стороны северного фасада (фото № 16) (материалы согласования в архиве НППЦ отсутствуют).
5. Деревянные оконные блоки заменены на стеклопакеты ПВХ с сохранением рисунка переплетов (согласование от 15.10.08).
6. На территории Памятника размещена установка ДГУ (согласование от 02.12.2008 г.)
7. С южного фасада возле арочного проезда установлен шлагбаум (фото № 5) (материалы согласования в архиве НППЦ отсутствуют).

5. Фототаблица:

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ
объекта культурного наследия, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Максима Горького, 81



ПРИМЕНЯЕМЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница территории объекта культурного наследия;
- Т13-3,4** - индекс территории объекта культурного наследия;
- характерная точка границы объекта землеустройства;
- объект культурного наследия;
- 13-3** - индекс объекта культурного наследия;
- 54:35:02 1275:16 - кадастровый номер земельного участка;
- Железнодорожный район** - наименование района города Новосибирска.

Условные обозначения:

- точка фотофиксации и номер фотографии



Фото № 1. Южный (главный) фасад.



Фото № 2. Северный фасад.



Фото № 3. Фрагмент брандмауэрной стены восточного фасада.

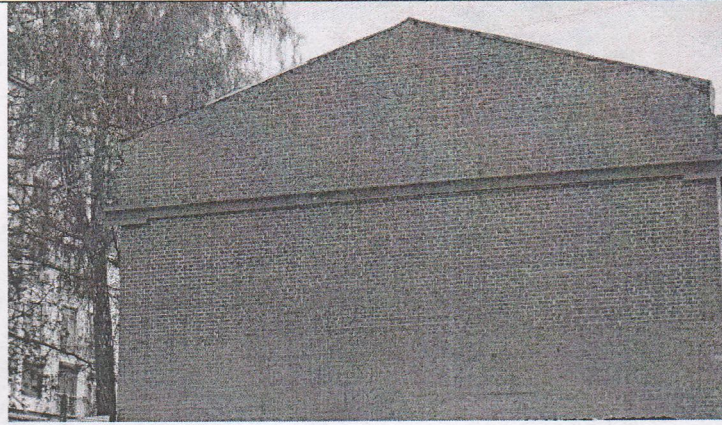


Фото № 4. Фрагмент брандмауэрной стены со стороны западного фасада.

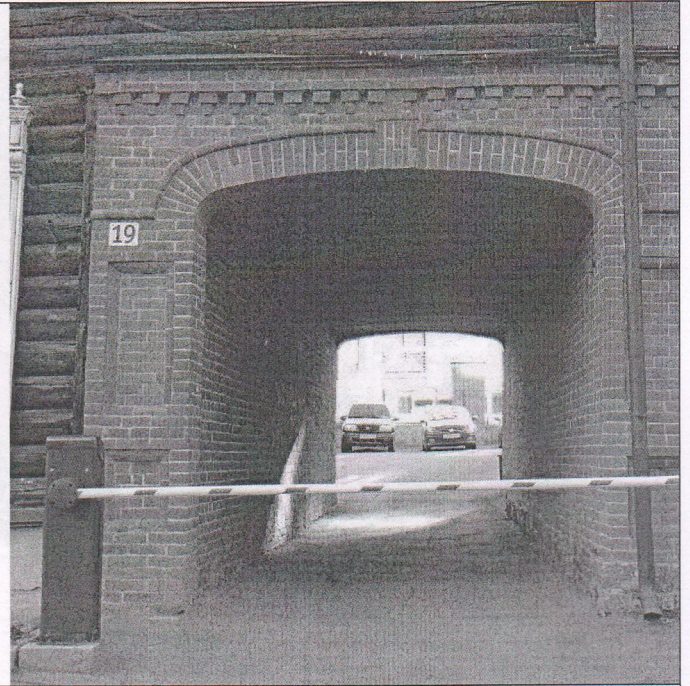


Фото № 5. Арочный проезд.



Фото № 6. Фрагмент цоколя и отмостки со стороны южного (главного фасада).

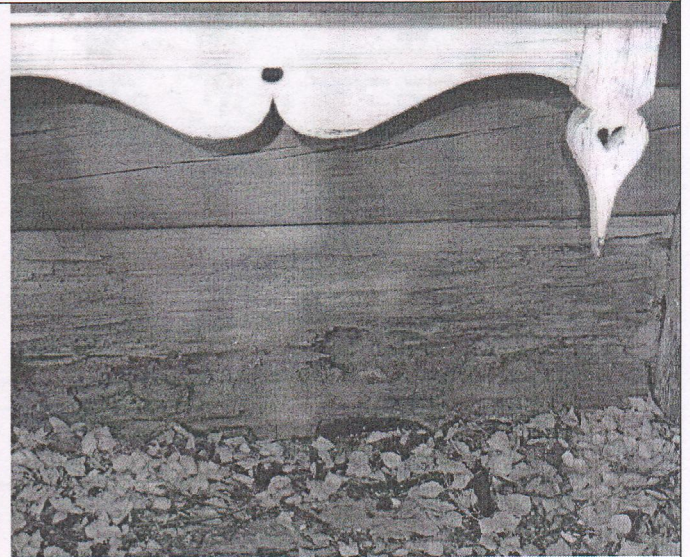


Фото № 7. Дефекты нижних венцов сруба со стороны северного фасада.

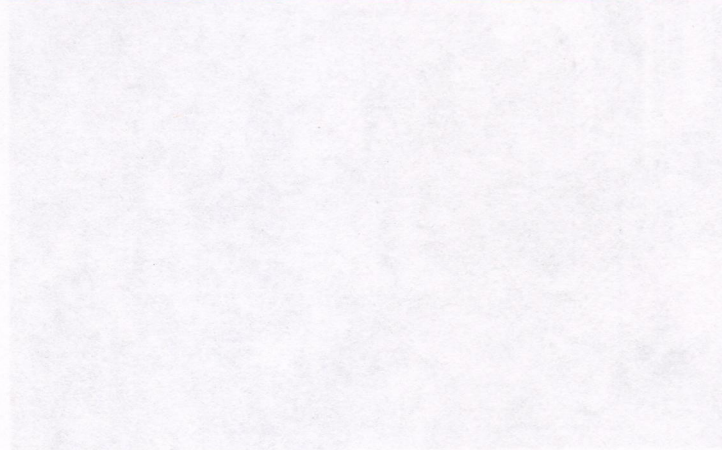


Фото № 16. Изюмный элемент со стороны юга

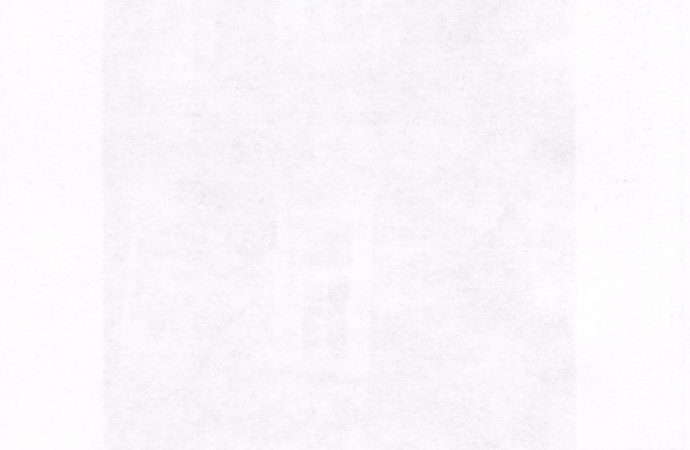


Фото № 17. Фрагмент северного фасада



Фото № 8. Фрагмент чердачного помещения.

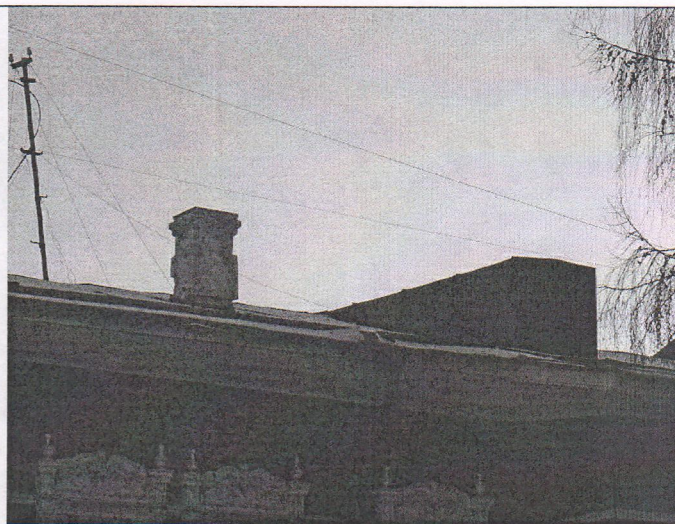


Фото № 9. Слуховое окно на северном скате крыши.



Фото № 10. Водосточная труба со стороны северо-западного угла Памятника.



Фото № 11. Водосточная труба со стороны южного (главного) фасада.



Фото № 12. Водоотмёт со стороны северо-западного угла Памятника.

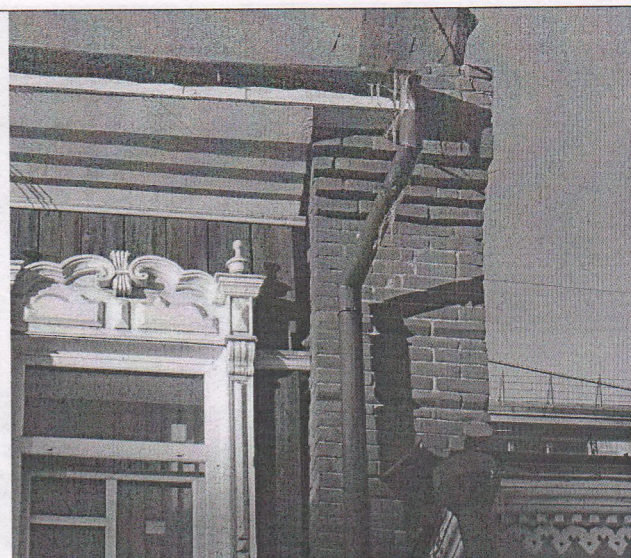


Фото № 13. Водосточная труба со стороны южного (главного) фасада.



Фото № 14. Декор наличников окон.



Фото № 15. Декор окон 1-го этажа северного фасада.



Фото № 16. Входной тамбур со стороны двора



Фото № 17. Фрагмент северного фасада.

(северный фасад).

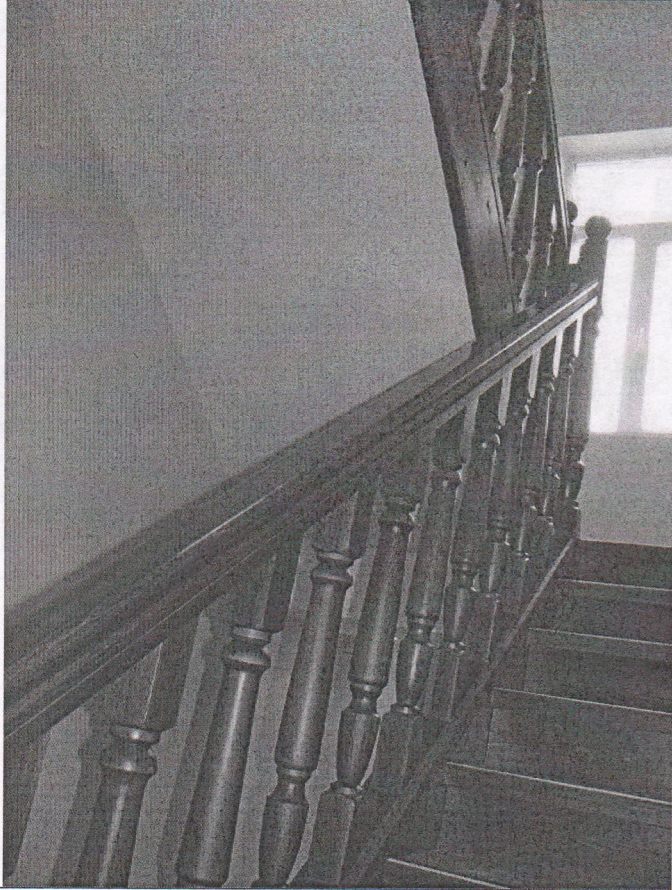


Фото № 18. Лестница на 2-ой этаж.



Фото № 19. Лестница между домами №№ 19 и 21.



Фото № 20. Установка ДГУ.

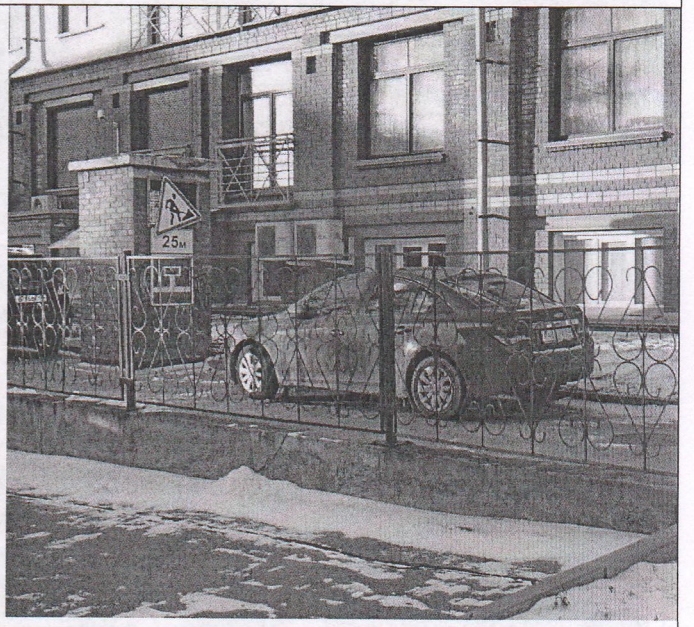
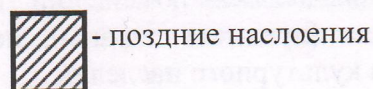
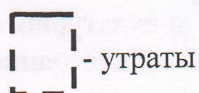


Фото № 21. Фрагмент ограждения территории.



Фото № 22. Информационная надпись.

Условные обозначения:



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. | Техническое заключение по комплексному обследованию здания. «Горжилпроект». | шифр 85-В-24/1, 1985 г |
| 6.2. | Проект ремонтно-реставрационных работ по фасадам и благоустройству территории дома по ул. Коммунистическая, 19, А) научно-исследовательская часть; обмерные чертежи. Б) архитектурно строительная часть. СНРГМП «Новосибирскреставрация». | шифр 02-91, 1991 г. |
| 6.3. | Паспорт БТИ, 25.05.2007 г. | |
| 6.4. | Техническое заключение о состоянии фундамента здания. НГАС 1996 г. | |
| 6.5. | Рабочий чертеж «план озеленения территории зданий № 19 и 21. | 2008 г. /А-852. 29.09.2008 г. |
| 6.6. | Обследование несущих и ограждающих конструкций здания. ООО НГПИ, | 2008г./А-854 200-г./А-883 29.05.2009 г. |
| 6.7. | Экспертное заключение по результатам технического обследования несущих конструкций и ограждающих конструкций здания, шифр П-280/2008. ООО «СЭП», 2008 г. | 678.1.09.-АС |
| 6.8. | Рабочая документация «Ремонт несущих и ограждающих конструкций | 2209г./А- |

| | | |
|-------|---|--------------------------------------|
| | здания». ООО НГПИ. | 882. 02.10.2009 г. |
| 6.9. | Заключение по проведению обследования технического состояния конструкций здания. ООО «ТЭЗИС». | 2013 г. / А-1208 |
| 6.10. | Рабочая документация «Консервация брендмауэрной стены». ГАУ НСО НПЦ. | 2014 г. / А-1203 19.02.2014 г. |
| 6.11. | Отчет по результатам инженерно-технического обследования части здания. ООО «Девали». | 2014 г. /А-1237 |
| 6.12. | Отчет по результатам обследования конструкций здания. ООО «Девали». | 2014 г. /А-1278 |
| 6.13. | Противоаварийные работы по усилению основания фундаментов. ГАУ НСО НПЦ. | 2014г./ А -1242. 11.12.2014 г. |

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 объекта культурного наследия 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 объекта культурного наследия.

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:

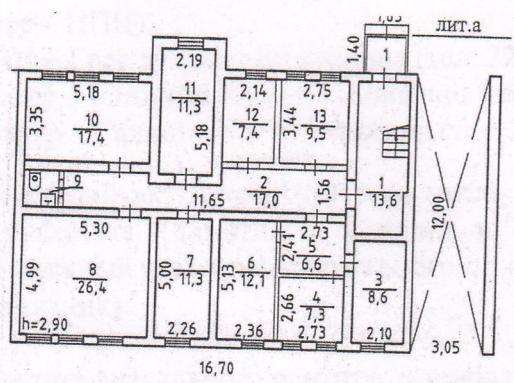
М.П.

Грес М.В.

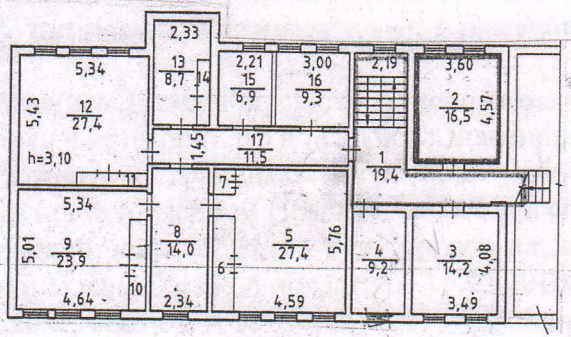
Южанин А.Э.

Галкина Е.Ю.

ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ
 объекта культурного наследия, расположенного по адресу:
 г. Новосибирск, ул.Коммунистическая, 19
 по состоянию на 09.06.2007 г.,
 выполненные ОГУП «Техцентр НСО»



План 1-го этажа



План 2-го этажа