

А К Т

**технического состояния объекта культурного наследия регионального значения
«Жилой деревянный дом 1-этажный», расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, 21 ,
включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр)
по состоянию на 12.11.2015 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 – 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 деревянный дом 1-этажный», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, 21 (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 № Т13-4, утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 г. № 293-п, в границах охранной зоны объектов культурного наследия № 13, утвержденных постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010 г. № 46-па.

1.2. Жилой дом, построенный в 1906 г. и принадлежавший М.М. Розенфельду, расположен в историческом квартале в центральной части города. Здание стоит в ряду строчной деревянной застройки начала века и выходит южным фасадом на красную линию ул. Коммунистической (бывшей Гудимовской). С западного фасада через брандмауэрную стену здание соединено с соседним деревянным домом – памятником архитектуры, расположенным по ул. Коммунистической, 19.

Одноэтажное здание имеет прямоугольную форму в плане. Со стороны дворового фасада к основному объему с кирпичным цокольным этажом, примыкает пристройка, где находится вход с крыльцом. Основные габариты дома в плане 12,6 x 11,8 м.

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 законные 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 Реестр и подлежащие обязательному сохранению (предмет охраны):

1. Объемно-планировочное решение и габариты здания в плане, включая пристройку.

2. Фасады:

2.1. Материал стен (цокольный этаж: нижняя часть – бут, верхняя часть – бревно, первый этаж – бревно).

2.2. Бутовый цоколь.

2.3. Способ врубки «в обло», диаметр брёвен 22-24 см.

2.4. Габариты и конфигурация проёмов.

2.5. Деревянные наличники оконных проёмов.

2.6. Деревянные окна и двери.

2.7. Рисунок переплётов окон и дверных полотен.

2.8. Деревянная резьба фриза, карниза, щипца.

2.9. Оформление наружного входа.

2.10. Покрытие кровли из листового металла.

2.11. Материал и диаметр водосточных труб.

3. Цветовое решение фасадов.

4. Оформление интерьера:

4.1. Филёчатая дверь.

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: со стороны уличных фасадов цоколь бутовый, по верху цоколя выполнен металлический отлив (фото № 5). Наблюдается вымывание раствора из кладки. Со стороны дворовых фасадов цоколь кирпичный, оштукатуренный, окрашенный. Местами наблюдается шелушение окрасочного слоя. Общее состояние цоколя удовлетворительное.

Требуется выполнить ремонт цоколя.

Со стороны главного (южного), восточного и северного фасадов роль отмостки выполняет дно приямка (фото № 6), в бетонном основании которого имеются выбоины и трещины. Отмостка вокруг пристройки бетонная. Общее состояние отмостки удовлетворительное.

г) Стены: наружные стены - бревенчатые, рубленые «в обло» (с остатком), тонированы под старое дерево (фото № 1). Выпуски брёвен в местах переруба стен, в нижней части сруба по западному фасаду повреждены (фото № 7).

К стене западного фасада примыкает кирпичная брандмауэрная стена соседнего дома № 19 по ул. Коммунистической, которая соединяет эти два дома. Общее состояние удовлетворительное.

д) Крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы): крыша - двухскатная, чердачная. Над основным срубом – вальмовая, над пристройкой - щипцовая. Стропила и обрешетка деревянные. Стропила висячие и наслонные (фото № 9). Кровля фальцевая, выполнена из кровельной листовой стали по сплошной деревянной обрешетке, окрашена суриком. На северном скате расположено слуховое окно с жалюзийной решеткой и

кирпичная труба – имитация печной (фото № 8). Покрытие козырька над входом в здание выполнено по типу кровли. Кровля входного тамбура в подвал выполнена из металлического профиля, не окрашена. Карнизный свес подшит тесом и декорирован накладной резьбой. В местах примыкания треугольного фронтона и карниза со стороны южного фасада имеются дефекты обшивки (фото № 10). **Требуется выполнить ремонт карниза со стороны южного фасада и окраску в соответствии с согласованном в установленном порядке проектом.**

Существующие водосточные трубы небольшого круглого сечения, окрашены в цвет кровли. Общее состояние элементов крыши удовлетворительное.

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

ж) Внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах): украшением Памятника служат нарядные килевидные наличники и розетка «солнышко» (фото № 11), акцентирующая треугольный фронтон, расположенный по центру главного фасада. Интерес представляет богатый резной карниз большого выноса, контрастирующий с предельно лаконичными бревенчатыми стенами. В декоре карниза и фриза преобладают традиционные народные мотивы – растительный орнамент, выполненный в технике пропильной резьбы (фото № 12). Украшением северного фасада является декоративный балкон слухового окна с деревянными резными балясинами ограждения (фото № 13). Общее состояние декора удовлетворительное.

Цветовое решение фасадов следующее:

- цоколь – со стороны южного и восточного фасадов бутовый камень, со стороны дворовых фасадов штукатурка серого цвета;

- бревенчатые стены - естественный цвет состаренного дерева;

- входные двери - естественный цвет дерева;

- наличники окон, деревянная резьба карниза, фриза – белый цвет;

- переплеты окон – белый цвет;

- кровля, козырек входа, фартук цоколя – цвет сурик.

з) Балконы, козырьки: на восточном фасаде над входом в Памятник расположен деревянный навес с односкатным металлическим покрытием, окрашенным в цвет кровли. Со стороны северного фасада имеется декоративный балкон слухового окна с деревянными резными балясинами ограждения. Состояние удовлетворительное.

и) Пряжки, крыльца: возле окон цокольного этажа со стороны (южного), северного и восточного фасадов выполнен общий световой прямок. Стенки прямка кирпичные, оштукатуренные. Местами наблюдается повреждения штукатурного слоя, трещины и выбоины (фото № 14). Дно прямка бетонное. Наблюдаются трещины основания прямка. Общее состояние прямков удовлетворительное. **Требуется выполнить ремонт прямка со стороны восточного и главного (южного) фасадов.**

Крыльцо со стороны восточного фасада деревянное с деревянным резным ограждением, выполнено по проекту, окрашено масляной краской. Окрасочный слой частично утрачен (фото № 15). **Требуется выполнить окраску крыльца и ограждения.** К крыльцу примыкает деревянный тамбур - вход в цокольный этаж (фото № 16). Стенки тамбура деревянные, обшиты рейкой. Общее состояние удовлетворительное.

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 2009 году был сделан ремонт перекрытия междуэтажного перехода из Памятника в объект культурного наследия по ул. Коммунистическая, 19, а также ремонт потолков в отдельных помещениях первого этажа Памятника, включая коридор, ремонт перекрытия над теплового узла. В качестве отделки применены современные материалы: гипсокартон, высококачественная окраска. В части помещений выполнены подвесные потолки. В отдельных помещениях цокольного этажа потолок подшит листами ДВП, имеются повреждения и общее загрязнение. **Рекомендуется ремонт потолков в помещениях цокольного этажа.** Общее состояние конструкций удовлетворительное.

в) Полы: деревянные по лагам, дощатые. В офисных помещениях и в коридорах настелен линолеум. В санузлах полы облицованы керамической плиткой. В цокольном этаже полы бетонные, сверху настелен линолеум, имеются повреждения покрытия. **Требуется ремонт полов в отдельных помещениях цокольного этажа.** Состояние полов удовлетворительное.

г) Стены, их состояние, связи: внутренние несущие стены бревенчатые. Перегородки деревянные каркасные. В 2009 году выполнен ремонт коридоров, отдельных помещений. В качестве отделки применены современные материалы: гипсокартон, высококачественная окраска, оклейка обоями, в с/узлах – облицовка керамической плиткой. Стены в цокольном этаже обшиты листами ДВП, оклеены обоями, имеет место общее загрязнение. **Требуется ремонт стен в отдельных помещениях цокольного этажа.** Общее состояние стен удовлетворительное.

д) Столбы, колонны: отсутствуют.

е) Окна и двери: окна в основном деревянные двойные, двухстворчатые. Переплёты полностью заменены новыми (рисунок не сохранён), окрашены масляной краской. В отдельных кабинетах установлены пластиковые окна со стеклопакетом. Окна цокольного этажа со стороны двора восстановлены, отреставрированы наличники. В части окон установлены распашные металлические решетки (согласование 29.05.200 г.). Общее состояние окон удовлетворительное.

Входная дверь однопольная деревянная восстановлена по проекту.

Дверь спуска в цокольный этаж обита металлом и окрашена масляной краской. Внутренние двери современные, различные по конструкции и материалу – деревянные и металлические, однопольные, филленчатые и глухие. В одном из помещений сохранилась двухстворчатая филленчатая дверь (фото № 17). Общее состояние удовлетворительное.

ж) Лестницы: Внутренняя лестница, построенная в более позднее время для объединения Памятника и объекта культурного наследия по ул. Коммунистическая, 19 в единый объем, одномаршевая, деревянная, ступени покрыты линолеумом с обрамлением металлическим уголком, имеет деревянное ограждение из балясин (фото № 18). Лестница спуска в цокольный этаж деревянная, окрашенная. 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.): отсутствуют.

3.5. Сад, парк, двор, ворота и ограда: имеется небольшая заасфальтированная территория двора, которая в настоящее время используется для парковки автотранспорта. Ограждение металлическое решетчатое на бетонном основании (фото № 19). Ворота отсутствуют. Въезд во двор осуществляется через арочный проезд объекта культурного наследия по ул. Коммунистическая, 19. Состояние территории удовлетворительное.

3.6. Прочее: здание полностью благоустроено (центральное отопление, холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение).

3.7. Наличие информационной надписи: информационная надпись расположена на главном (южном) фасаде (фото № 20). Надпись плохо читаемая, наблюдается шелушение покрытия. Состояние неудовлетворительное. Требуется заменить информационную надпись.

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

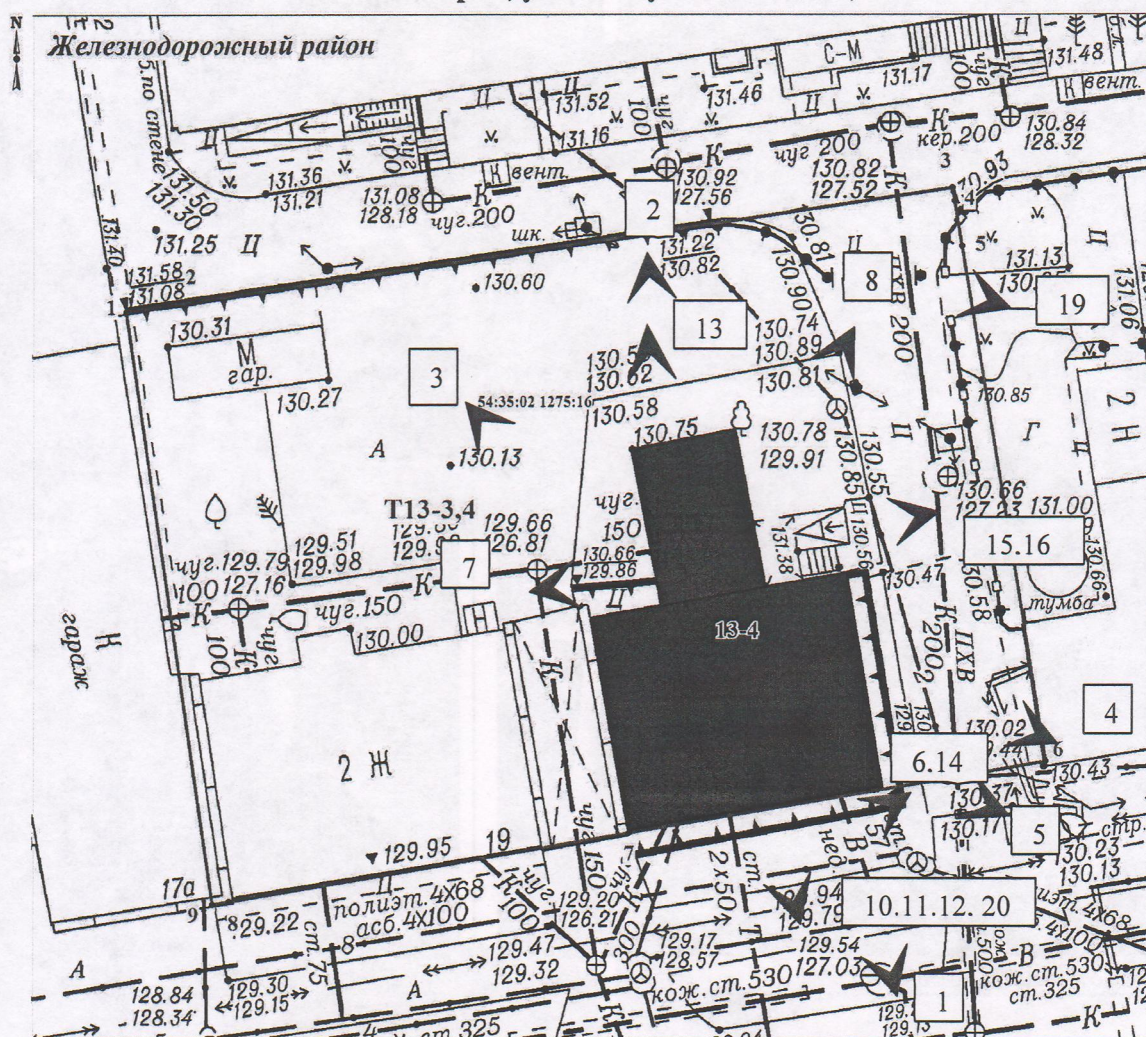
4.1. Утрачен оконный проем со стороны восточного фасада.

4.2. Деревянные оконные блоки заменены на стеклопакеты ПВХ с сохранением рисунка переплетов (согласование от 11.06.2009 г.).

4.3. В проёмах некоторых окон установлены распашные металлические решетки (согласование 29.05.200 г.).

5. Фототаблица:

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ **объекта культурного наследия, расположенного по адресу:** **г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, 21**



ПРИМЕНЯЕМЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница территории объекта культурного наследия;
- Т13-3.4** - индекс территории объекта культурного наследия;
- характеристическая точка границы объекта землеустройства;
- объект культурного наследия;
- 13-4** - индекс объекта культурного наследия;
- 54:35:02 1275:16 - кадастровый номер земельного участка;
- Железнодорожный район** - наименование района города Новосибирска.

↑ С

Условные обозначения:



1

- точка фотофиксации и номер фотографии



Фото № 1. Главный (южный) фасад.

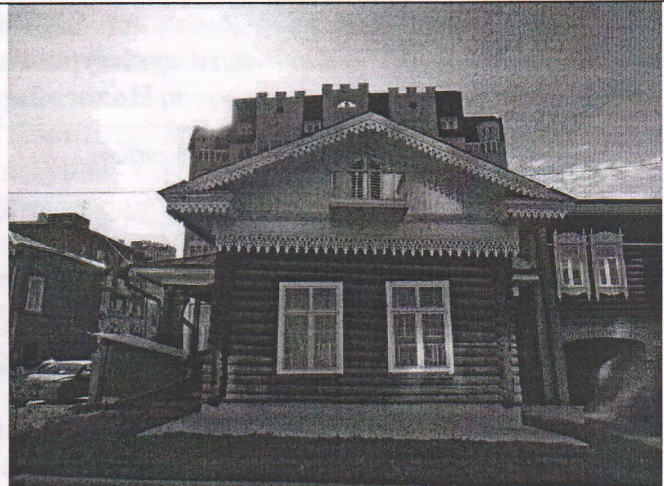


Фото № 2. Северный фасад.

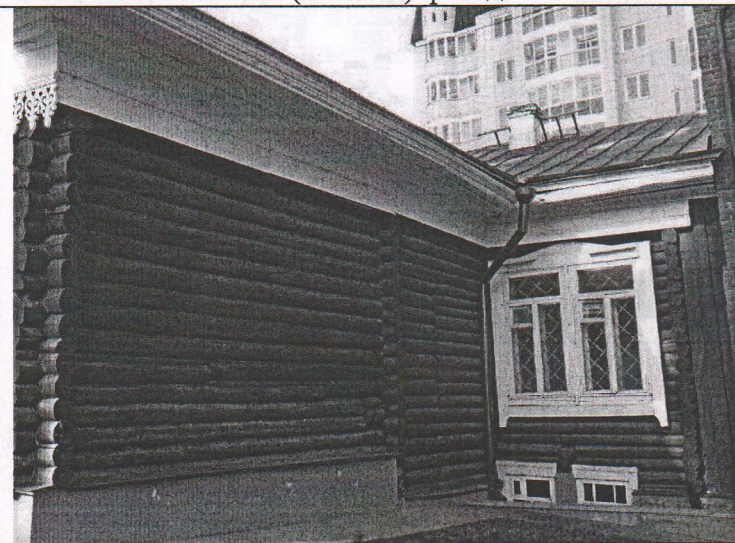


Фото № 3. Западный фасад.

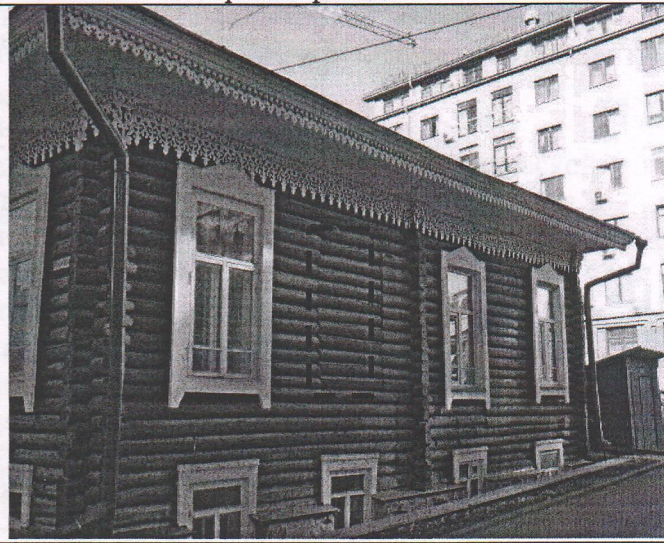


Фото № 4. Восточный фасад.



Фото № 5. Фрагмент бутового цоколя со стороны восточного фасада.



Фото № 6. Фрагмент приямка со стороны главного (южного) фасада.



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

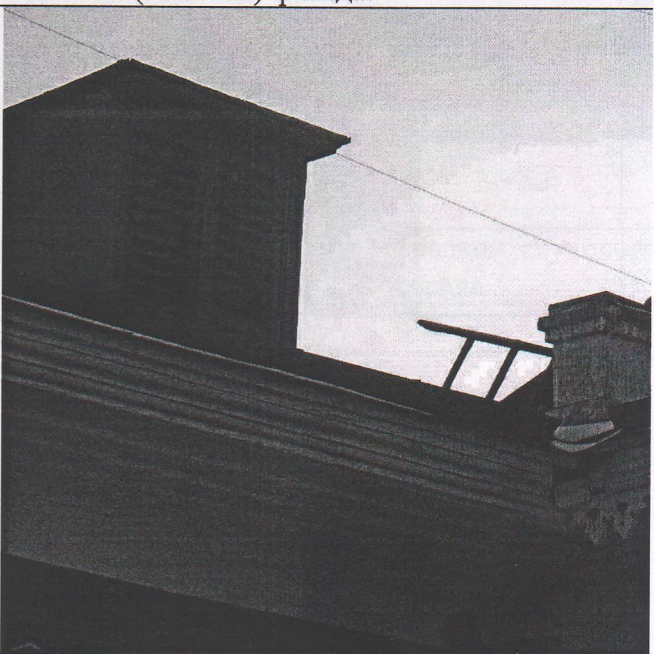


Фото № 8. Слуховое окно с жалюзийной решеткой.



Фото № 9. Фрагмент чердачного помещения.

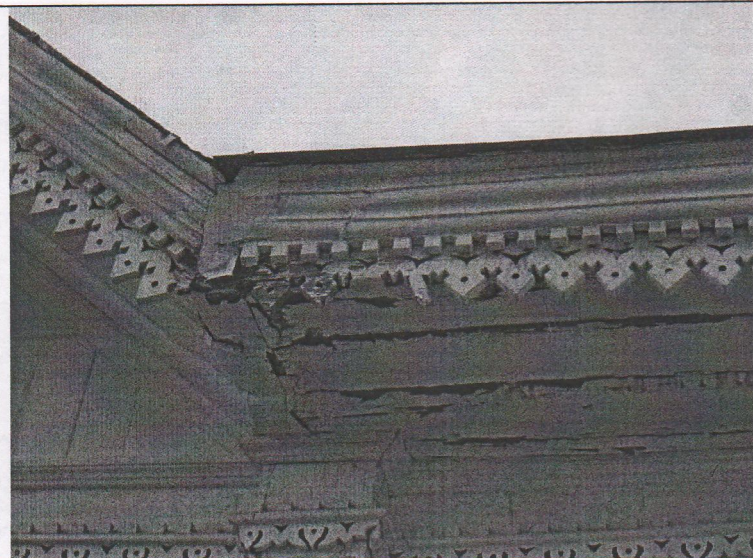


Фото № 10. Дефект карниза со стороны главного (южного) фасада.

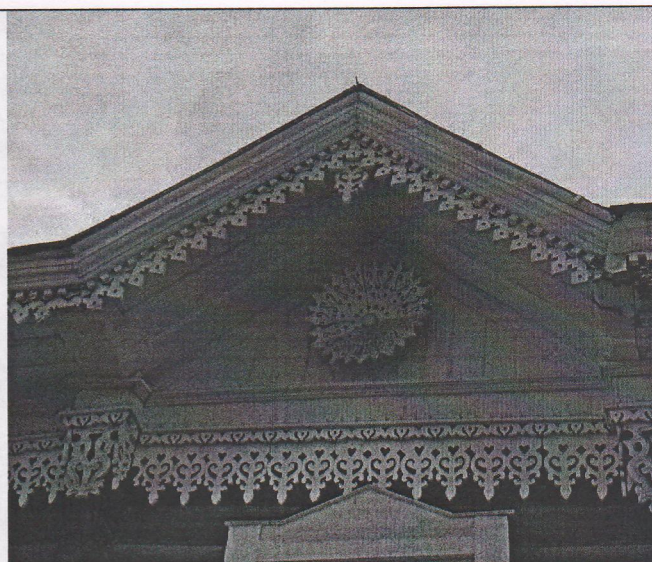


Фото № 11. Декоративное убранство главного (южного) фасада.

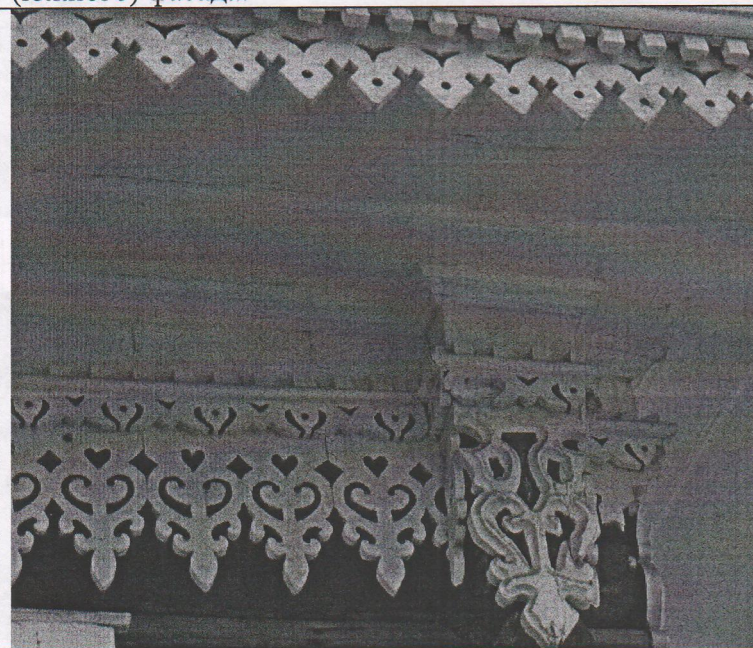


Фото № 12. Фрагмент декора карниза и фриза.

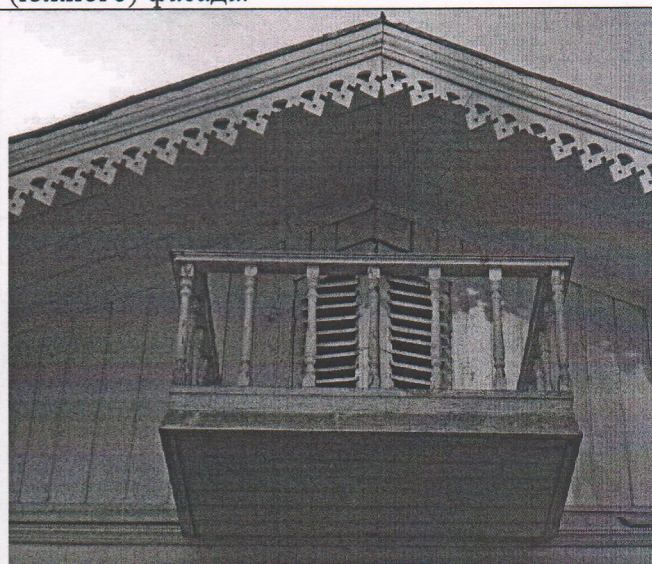


Фото № 13. Декоративный балкон слухового окна со стороны северного фасада.

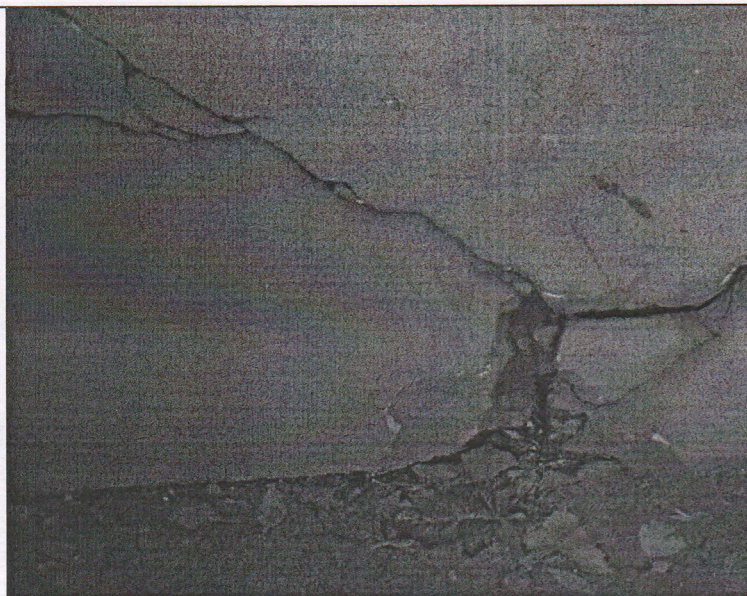


Фото № 14. Фрагмент стен приямка со стороны главного (южного) фасада.



Фото № 15. Крыльцо и входная дверь со стороны восточного фасада.



Фото № 16. Вход в цокольный этаж.

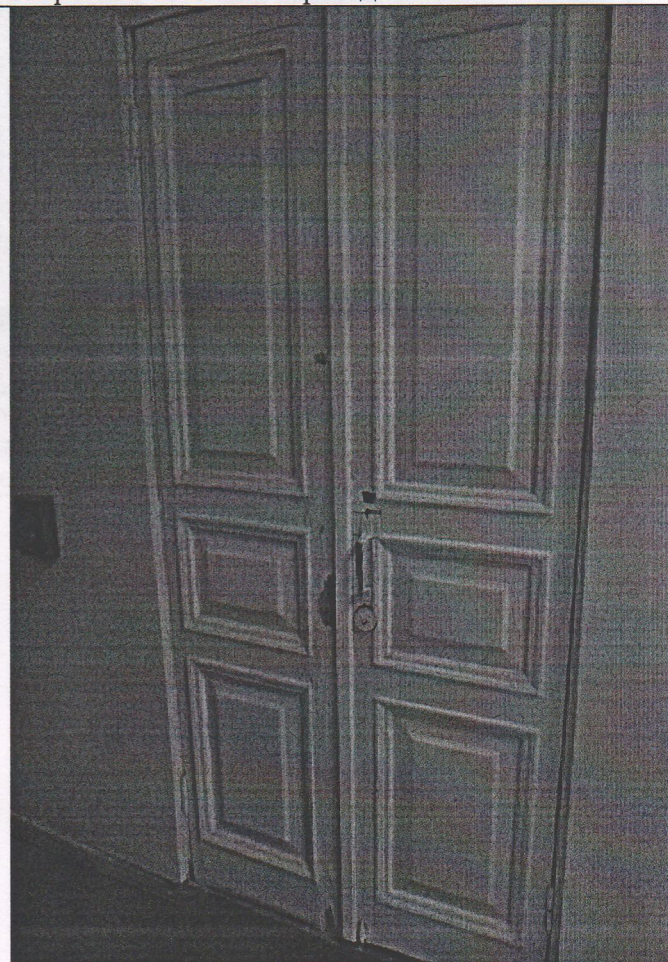


Фото № 17. Филенчатая дверь.

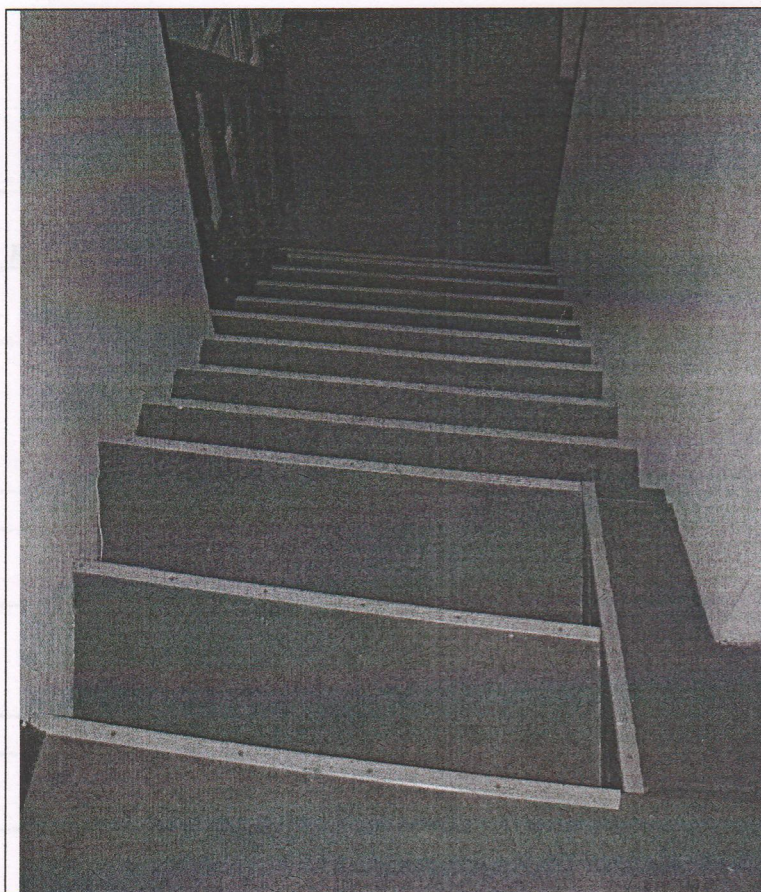


Фото № 18. Внутренняя лестница.

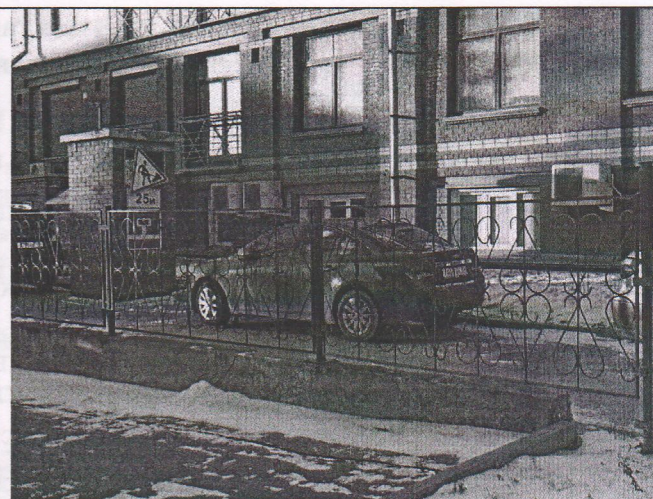
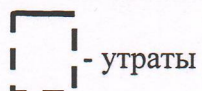


Фото № 19. Фрагмент ограждения.



Фото № 20. 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». 1985 г.	
6.2	Проект ремонтно-реставрационных работ по фасадам. - Том 1 Научно-исследовательская часть О1 – О20 - Архитектурно-строительная часть АС1 – АС17 - Смета. СНРГМП «Новосибирскреставрация».	1991 г./А-25а
6.3	Техническое заключение о состоянии фундамента здания. НГАС.	1996 г.
6.4	Рабочие чертежи «план озеленения территории зданий № 19 и 21. ЗАО ПСФ «Мастерсвязьпроект».	2008 г./А-852 29.09.2008 г.
6.5	Обследование несущих и ограждающих конструкций здания. ООО «НГПИ».	2008 г./А-855 2009 г./А-883 29.05.2009 г.
6.6	Техническое заключение натурного обследования дома. ООО «НГПИ».	2008 г.
6.7	Технические условия на строительное проектирование зданий и сооружений. ООО «НГПИ».	2009 г.
6.8	Рабочая документация «Ремонт несущих и ограждающих конструкций здания». ООО «НГПИ».	2009 г./ А-882 02.09.2010 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 НПС:

М.П.

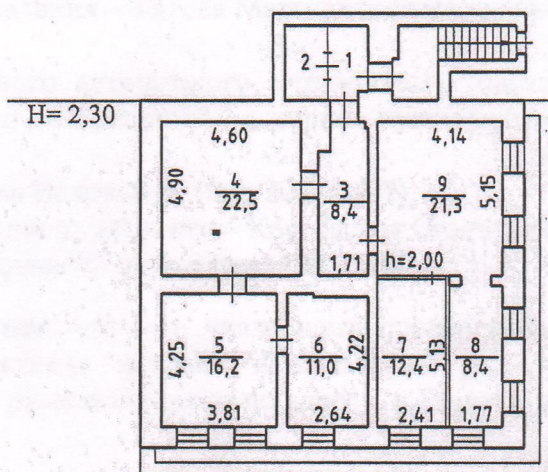
Грес М.В.

Коссовская О.В.

Галкина Е.Ю.

ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ
объекта культурного наследия, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, 21
по состоянию на 09.06.2007 г.,
выполненные ОГУП «Техцентр НСО»

Цокольный этаж



1 этаж

