

АКТ

**технического состояния объекта культурного наследия регионального значения
«Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства: - Дом жилой»,
расположенного по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район,
Территория Военного городка, объект № 28
включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр),
по состоянию на 24.03.2017**

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-начальник отдела использования памятников - Южанин Андрей Эмилевич (тел. 227-17-68),
ведущий инженер – Коссовская Ольга Владимировна (тел. 227-17-68)
составили настоящий акт в том, что сего числа нами произведен визуальный осмотр объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства: - Дом жилой», расположенного по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, территория Военного городка, объект № 28 (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 Постановлением администрации Новосибирской области от 27.07.2005 № 54 Памятник включен в Реестр и отнесен к категории памятника истории регионального значения. Расположен в границах территории объекта культурного наследия № Т 66-1/23, утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п. Границы охранной зоны объектов культурного наследия № 66 утверждены постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па.

1.2. Двухэтажное кирпичное здание, расположенное на территории военного городка было построено как жилой дом. В дальнейшем в разное время использовалось: под общежитие, помещения войсковой части, учебно-методический отдел военного госпиталя. Дата постройки 1910 – 1913 годы. Входит в состав комплекса зданий военного ведомства.

В плане имеет П-образную форму, с фланкирующими ризалитами на северо-западном и юго-восточном фасадах. Основные габариты 54 x 16 м. Подвал отсутствует.

1.3. Функциональное назначение Памятника – в настоящее время не используется.

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 собственник или иной законный владелец Памятника обязан 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 объекта культурного наследия (комплекса), являющиеся его предметом охраны, утвержденные приказом Управления от 29.04.2014 № 53:

1. Объемно-планировочное решение комплекса.
2. Месторасположение элементов комплекса.

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

1. Объемно-планировочное решение и габариты плана.
2. Фасады:
 - 1) материал стен (кирпич);
 - 2) элементы декора фасадов (в т. ч. аттики, рустовка, оформление карнизов);
 - 3) габариты и конфигурация проёмов;
 - 4) рисунок переплетов окон;
 - 5) габариты и конфигурация парапета;
 - 6) оформление наружных входов;
 - 7) стропильная конструкция крыши и покрытие кровли из листового металла.
3. Цветовое решение фасадов.
4. Оформление интерьера:
 - 1) сводчатые потолки во внутренних помещениях.

Утверждённый предмет охраны может быть уточнён при разработке научно-проектной документации и в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ.

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 № 646.

Общее состояние: Неудовлетворительное. Объект полностью отключён от инженерного обеспечения и пустует.

3.1. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов:

а) общее состояние: Неудовлетворительное.

б) фундаменты: Ленточные на естественном основании, выполнены в бутовой кладке на известковом растворе. Наблюдается осадка фундамента, приведшая к образованию трещин в наружных стенах здания. Состояние неудовлетворительное. Требуется обследование основания и фундаментов, с последующим их усилением (укреплением).

в) цоколи и отмостки около них: Цоколь выделен из плоскости стен, выполнен в кладке из тёсаных гранитных блоков и кирпича, окрашен известью. Наблюдается выветривание швов, разрушение кирпичей, трещины (фото 4). Состояние неудовлетворительное. Требуется очистка цоколя и ремонт.

Отмостка асфальтобетонная, практически полностью разрушена. Состояние неудовлетворительное. Требуется восстановить отмостку по всему периметру здания.

г) стены: Наружные стены выполнены из керамического полнотелого кирпича (размерами 270x135x65 мм) с расшивкой швов валиком.

В районе санузлов отмечается значительная деформация кладки: на северо-восточном и юго-западном (торцевых) фасадах протяжённые трещины от парапета до цоколя, шириной раскрытия до 70-80 мм (фото 6,11, 12, 14). Наблюдается повсеместное выветривание швов, выкрошивание и выпадение кирпичей из кладки, сколы кирпичей на углах здания, высолы (фото 7,15). Имеются также косые трещины между окнами боковых ризалитов и вертикальные

трещины в средней части здания (фото 4,13). Состояние неудовлетворительное. Требуется реставрация кирпичной кладки с заделкой трещин.

д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы): Крыша двускатная щипцовая (над ризалитами юго-восточного фасада – вальмовая), чердачная. Кровля покрыта волнистыми асбоцементными листами по деревянной обрешетке и деревянным наслонным стропилам. Шифер имеет повреждения. По верху аттиков, парапетных стен и столбиков установлены фартуки из черного листового металла, некоторые участки которого утрачены, некоторые деформированы и повреждены коррозией (фото 16,17).

Водосток наружный, неорганизованный. Сохранился один водосточный стояк (фото 5), ухваты труб и несколько фрагментов, выполненные из черного кровельного железа, поврежденные коррозией. Сохранившийся водосточный стояк не функционирует.

На юго-восточном скате крыши имеются слуховые окна полукруглого и прямоугольного очертания, заполнения проёмов которых отсутствуют (фото 10).

Состояние стропильной системы крыши удовлетворительное. Состояние кровли неудовлетворительное. Требуется обследование, замена кровельного покрытия на металлическое фальцевое, восстановление системы организованного водостока, установка жалюзийных решёток в проёмы слуховых окон.

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

ж) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах): Здание представляет собой вытянутый в плане прямоугольник с симметрично расположенными ризалитами небольшого выноса на северо-западном фасаде и ризалитами большого выноса на юго-восточном фасаде.

Северо-западный и юго-восточный продольные фасады симметричны. Фланкирующие северо-западный фасад ризалиты увенчаны трехчастными аттиками. В ризалитах располагаются лестничные клетки. Каждая освещена большим межэтажным окном с лучковой перемычкой и замковым камнем, подоконный слив которого опирается на ступенчатый выступ с сухариками. Над и под окном располагается по два маленьких окна. Углы ризалитов и здания оформлены рустованными лопатками со штрабами.

Продольные фасады расчленены ритмичными рядами вертикальных прямоугольных окон. Окна завершены лучковыми перемычками и замковым камнем. Подоконные сливы опираются на кирпичные выступы со ступенчатыми сухариками. Аналогичные сухарики расположены под кирпичной горизонтальной тягой, находящейся между окнами первого и второго этажей. Тяга опоясывает все здание по периметру. Фасады завершаются ступенчатыми карнизами с сухариками. Окна второго этажа по одному и попарно разделены ступенчатыми кронштейнами со штрабами. Юго-восточный фасад фланкируют парапетные столбики, декорированные ширинками.

Северо-восточный и юго-западный торцевые фасады идентичны. Симметрию фасадов нарушает расположение окон – четыре вертикальных ряда оконных проемов смещено в сторону юго-восточного фасада. Окна имеют лучковое завершение с замковым камнем. Подоконные сливы опираются на ступенчатые выступы с сухариками. Ближайшие к юго-восточному фасаду окна более узкие. Окна в одном из центральных вертикальных рядов – более широкие. Фасады завершаются треугольными фронтонами с двумя вертикальными чердачными окнами и мелкой кирпичной пластикой, расположенной параллельно скату крыши. На каждом торцевом фасаде под карнизом с сухариками симметрично расположено по два ступенчатых кронштейна со штрабами.

Наблюдается деформация кирпичной кладки на отдельных участках, выветривание раствора в швах кладки декоративных элементов, выпадение отдельных кирпичей в оконных перемычках, междуэтажном пояске и карнизе.

Состояние внешнего декоративного убранства, в целом, удовлетворительное. Деформированные и разрушенные участки требуется восстановить.

з) балконы, козырьки: Балконы отсутствуют.

Над одним из входов (около правого ризалита) северо-западного фасада установлен металлический козырёк на опорах из металлических труб (фото 5).

Состояние удовлетворительное.

и) прямки, крыльца: У входа в здание возле левого ризалита северо-западного фасада организовано современное крыльцо с железобетонными ступенями без ограждения (фото 2).

Состояние удовлетворительное.

3.2. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов памятника:

а) общее состояние: неудовлетворительное

б) перекрытия (плоские, сводчатые): Перекрытия деревянные. Чердачное перекрытие утеплено шлаком: утеплитель слежался, уложен неравномерно (фото 16). Потолок подшит современными материалами. Местами за конструкцией демонтированного подшивного потолка наблюдается сохранившийся первоначальный потолок из профилированной доски по деревянным брусчатым балкам со снятой по нижним кромкам фаской (фото 18). Требуется обследование перекрытий.

В интерьерах лестничных клеток сохранились кирпичные своды по металлическим балкам, оштукатурены и окрашены. Местами имеется разрушение штукатурного слоя до обнажения кирпичной кладки (фото 19). Состояние неудовлетворительное. Требуется ремонт.

в) полы: Дощатые по лагам, в санузлах – керамическая плитка. В некоторых помещениях сохранился паркет. Местами деревянные полы вскрыты, отделка пола в части помещений демонтирована (фото 20,22). Общее состояние пола и его отделки неудовлетворительное. Требуется ремонт.

г) стены, их состояние, связи: Несущие стены кирпичные, оштукатуренные. В некоторых местах наблюдаются глубокие трещины, предположительно сквозные (фото 19). Перегородки деревянные каркасно-обшивные, в санузлах - отделка керамической плиткой. Отделка стен нарушена: вспучилась и осыпается краска, оборваны обои (фото 20-22,25). Состояние неудовлетворительное. Требуется обследование несущих стен и ремонт кладки и восстановление отделки.

д) столбы, колонны: Отсутствуют.

е) двери и окна: Наружные две двери деревянные современные, полотна обшиты деревянной рейкой без окраски (фото 2,11). В двух других дверных проёмах полотна отсутствуют. Внутренних дверей нет. Сохранилось первоначальные две однопольные двери входов на чердак (фото 23). Состояние удовлетворительное. Требуется восстановить недостающие двери и заменить существующие.

Окна деревянные одно-, двух-, трёхстворчатые, с двойными и отдельными переплётами остеклением, с высокими глухими фрамугами, окрашены масляной краской. Первоначальный рисунок переплётов в большинстве окон изменён (утрачены импосты фрамуг). На 1-м этаже в проёмах установлены современные металлические решётки (фото 24). Рамы длительное время не окрашивались, поражены гнилью, местами сломаны (фото 13), остекление всех окон разбито, в некоторых местах рамы вообще отсутствуют. В части окон разбитое стекло заменено подручным материалом. Под окнами установлены сливы, выполненные из чёрной кровельной стали с окраской и из оцинкованного железа. Имеются повреждения. Некоторые сливы утрачены. Общее состояние окон и сливов неудовлетворительное. Требуется замена.

ж) лестницы: Внутренние лестницы двухмаршевые с поворотом на 180°, ступени гранитные по металлическим косоурам, ограждение маршей отсутствует (фото 25). Ступени имеют сколы. Общее состояние лестниц неудовлетворительное.

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: Вдоль северо-западного фасада установлен металлический сетчатый забор. К правому ризалиту юго-восточного фасада примыкает бетонный глухой забор. Состояние удовлетворительное.

3.6. Прочее: Памятник полностью отключён от инженерного обеспечения. Внутренние системы и оборудование демонтировано

3.7. Наличие информационной надписи: Отсутствует.

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

4.1. Утрачена металлическая, фальцевая кровля, водосточные трубы.

4.2. Утрачены кирпичные печные трубы (разобраны выше конькового прогона крыши).

4.3. Утрачен первоначальный рисунок переплётов окон (отсутствуют вертикальные импосты на фрамугах).

4.4. Окна с лучковым завершением заменены на прямолинейное (фото 13).

4.5. Расширены два оконных проёма (на 1 и 2 этажах) на юго-западном фасаде (фото 6).

4.6. Частично заложены кирпичом два узких окна (на 1 и 2 этажах) на юго-западном фасаде (фото 6).

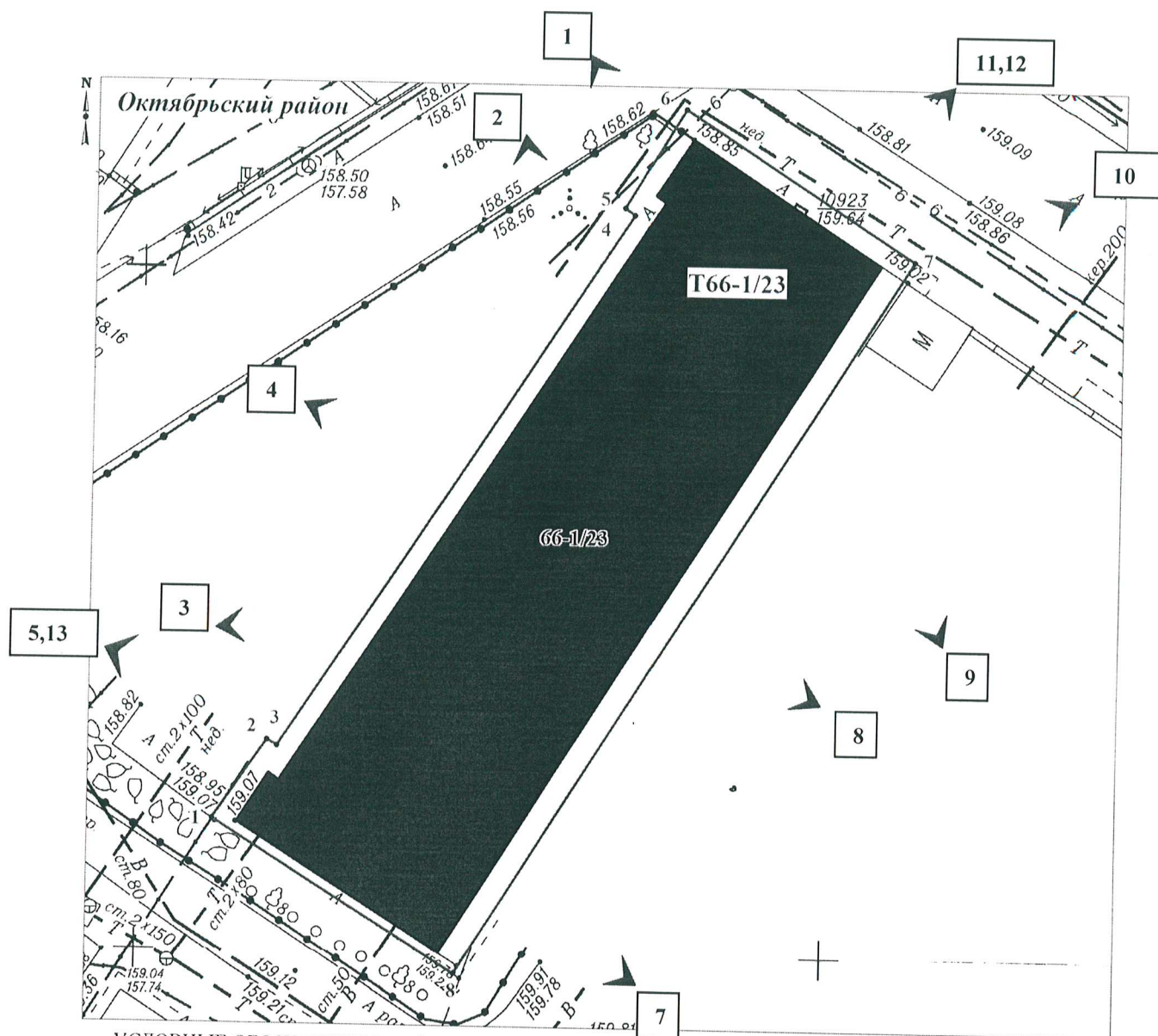
4.7. Расширены два оконных проёма на втором этаже северо-восточного фасада (фото 11).

4.8. Узкий оконный проём на первом этаже северо-восточном фасаде зашит досками (фото 11).

4.9. Один оконный проём на северо-восточном фасаде реконструирован в дверной (фото 11).

Фототаблица:

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ
Памятника, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, Октябрьский район, Территория
Военного городка, объект № 28



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница территории объекта культурного наследия;
- Т66-1/23** - индекс территории объекта культурного наследия;
- 1 - характерная точка объекта культурного наследия;
- объект культурного наследия;
- 66-1/23** - индекс объекта культурного наследия;
- Октябрьский район** - наименование района города Новосибирска.

Масштаб 1:300

6,14

15

◀ - точка фотофиксации и номер фотографии



1. Левый ризалит северо-западного фасада.



2. Средняя часть северо-западного фасада.



3. Средняя часть северо-западного фасада.



4. Состояние цоколя.



5. Правый ризалит северо-западного фасада.



6. Юго-западный фасад.



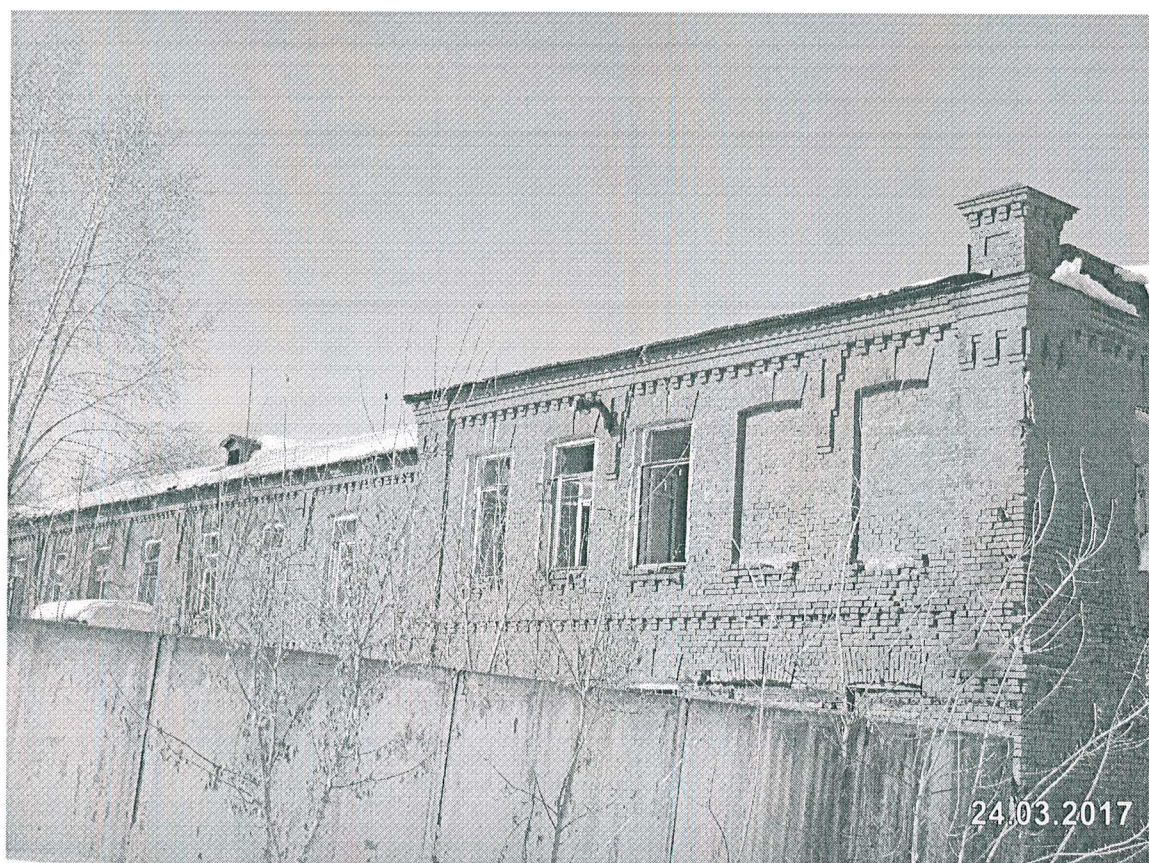
7. Левый ризалит юго-восточного фасада.



8. Средняя часть юго-восточного фасада.



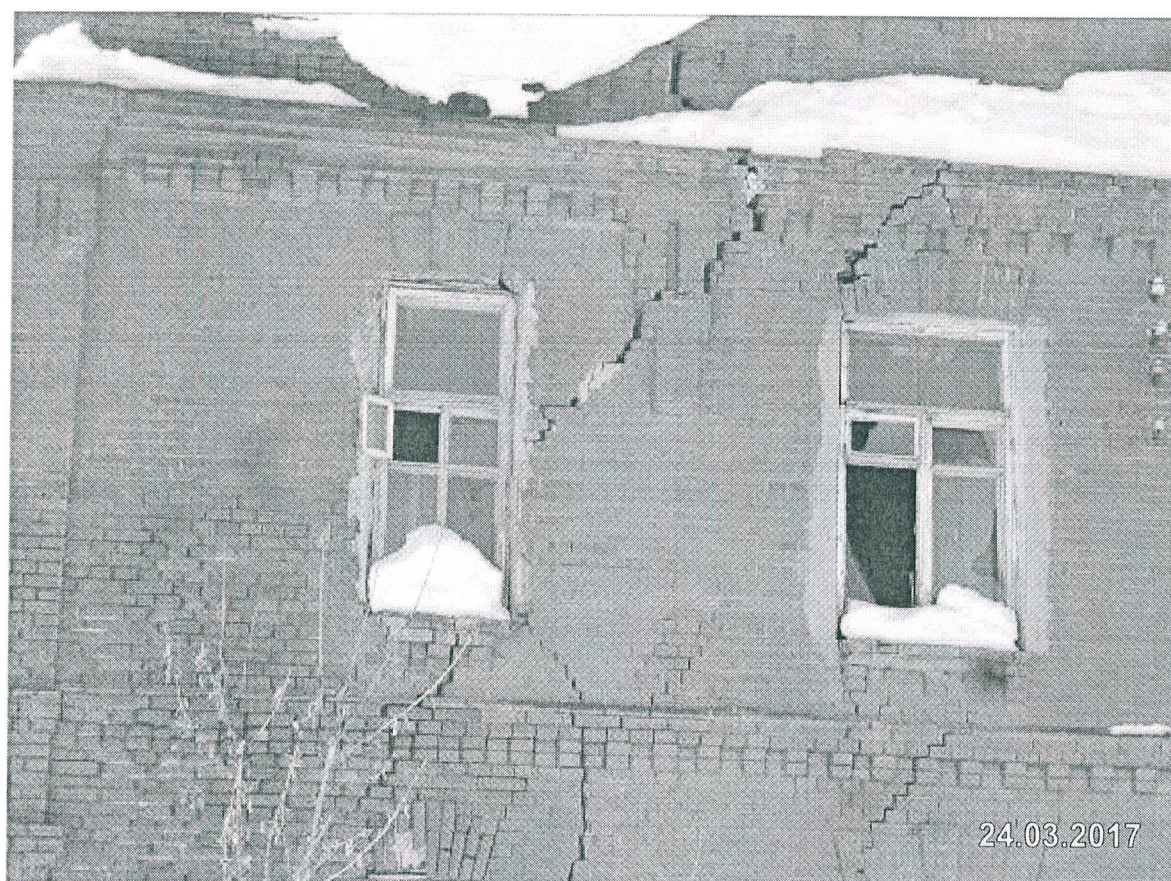
9. Правая часть юго-восточного фасада с видом на ризалит.



10. Фрагмент правого ризалита юго-восточного фасада.



11. Северо-восточный фасад.



12. Трещины на северо-восточном фасаде.



13. Трещины в кирпичной кладке правого ризалита северо-западного фасада.



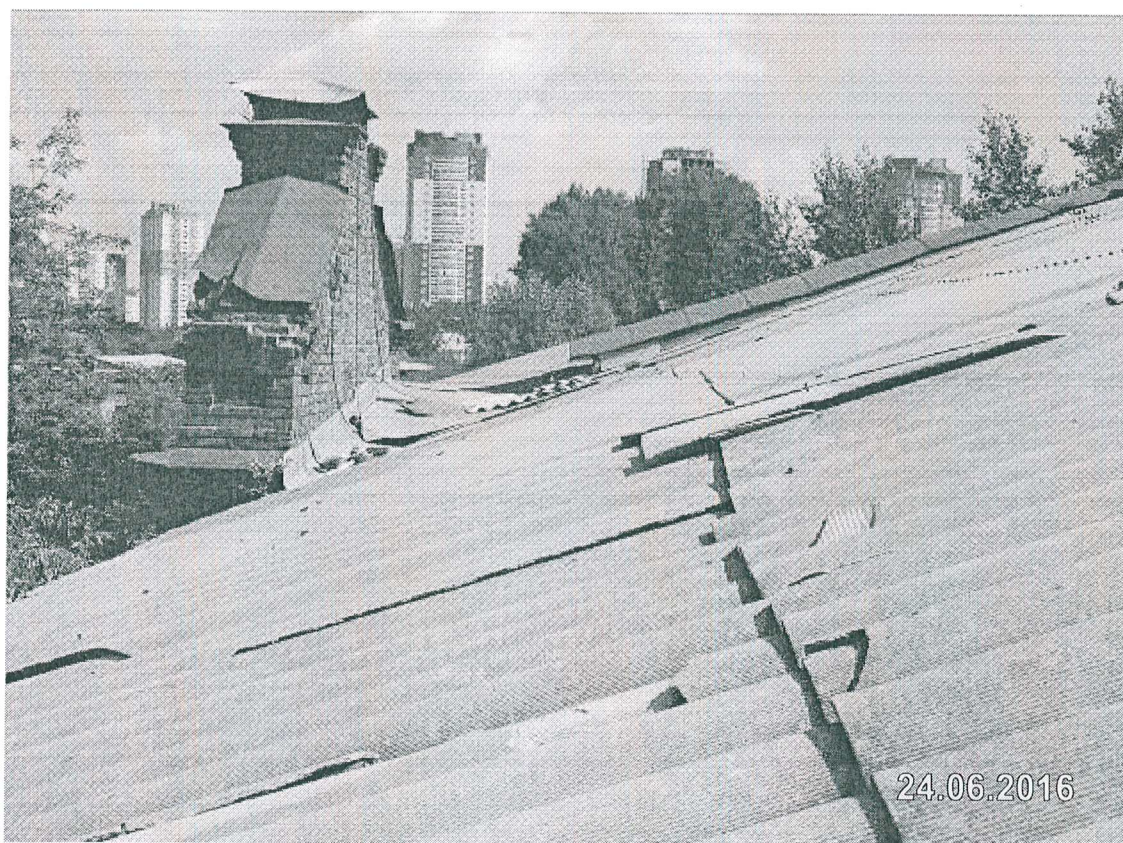
14. Состояние кирпичной кладки юго-западного фасада.



15. Состояние кирпичной кладки юго-западного и юго-восточного фасадов.



16. Помещение чердака: конструкции крыши, остатки печных труб.

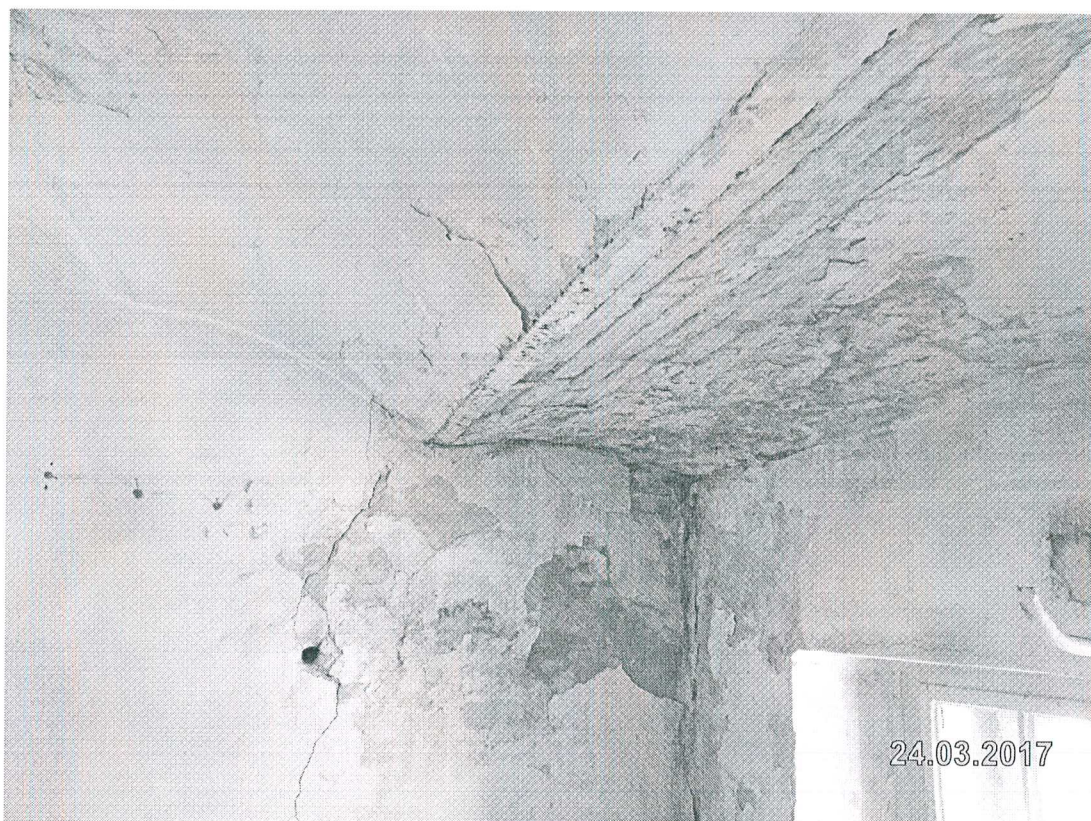


17. Кровля. Дефекты металлического покрытия аттика.



24.03.2017

18. Потолок.

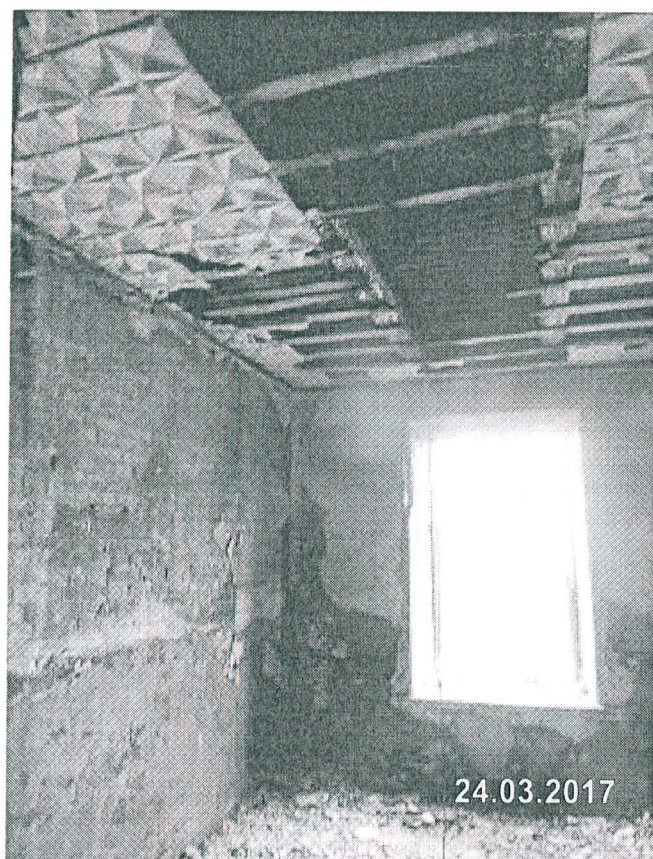


24.03.2017

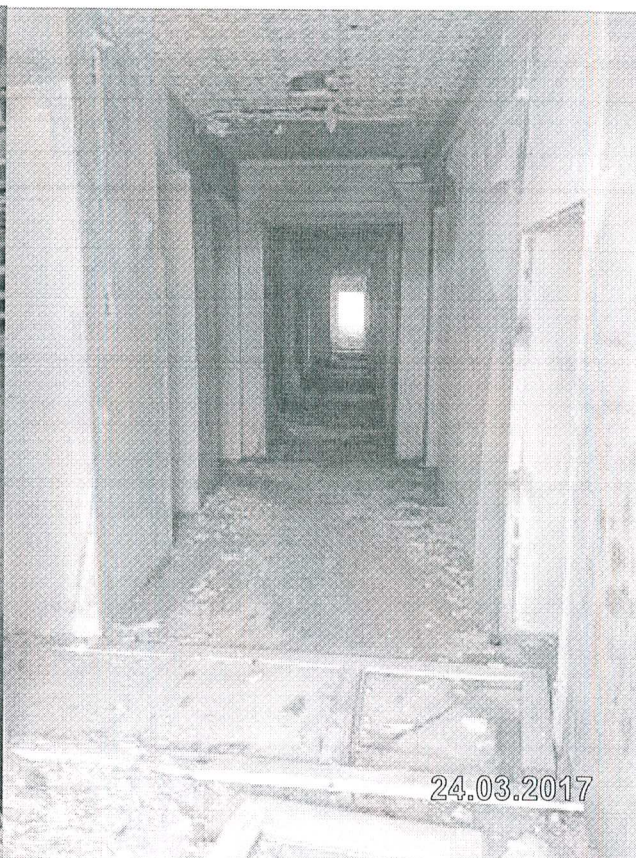
19. Сводчатые потолки в помещении лестничной клетки.



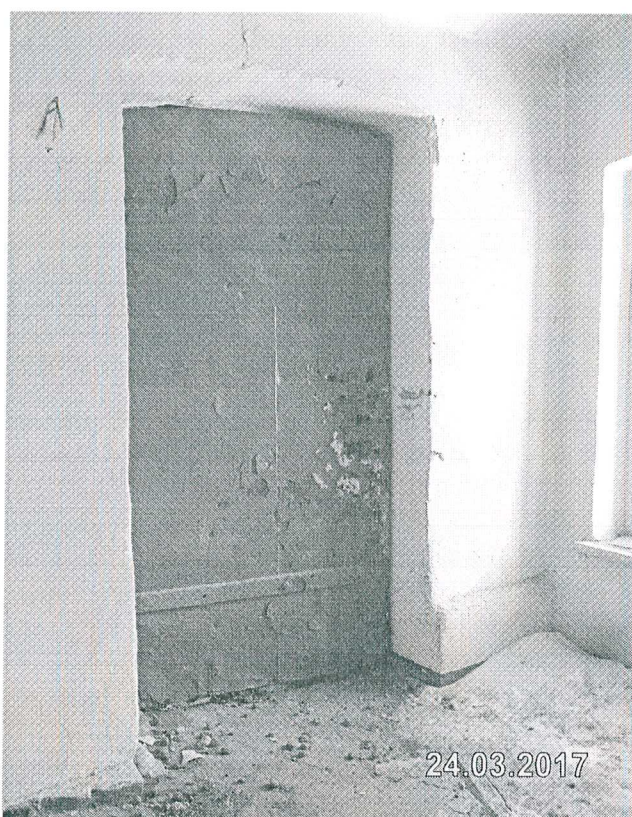
20. Коридор 1-ого этажа.



21. Одно из помещений 2-ого этажа после пожара.



22. Коридор 2-ого этажа.



23. Дверь входа на чердак.



24. Окно 1-ого этажа.



25. Лестничная клетка.

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

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 им до собственников и иных законных владельцев помещений в Памятнике.

Представитель Управления:



М.П.

М.В. Титова

Представители НПЦ:



М.П.

М.В. Грес

А.Э. Южанин

О.В. Коссовская

СОГЛАСОВАНО:

Проект

Начальник управления по государственной
охране объектов культурного наследия
Новосибирской области



А.В. Кошелев

М.П.

**Требования по сохранению, содержанию и использованию
объекта культурного наследия регионального значения
«Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства: - Дом жилой»,
расположенного по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район,
территория Военного городка, объект № 28,
включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,
по состоянию на 24.03.2017**

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

начальник НПЦ – Грес Марина Владимовна (тел.222-13-07),

главный инженер-начальник отдела использования памятников – Южанин Андрей Эмилевич (227-17-68),

ведущий инженер отдела использования – Коссовская Ольга Владимировна (тел.227-17-68)

составили настоящие требования на основании акта технического состояния объекта культурного наследия регионального значения «Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства: - Дом жилой», расположенного по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, территория Военного городка, объект № 28 (далее – объект культурного наследия), фиксирующего вид объекта культурного наследия, его индивидуальные особенности, техническое состояние, функциональное назначение и использование по состоянию на 24.03.2017.

1. План работ по сохранению объекта культурного наследия.

В целях сохранения объекта культурного наследия и создания нормальных условий для его использования собственники или иные законные владельцы объекта культурного наследия обязаны провести следующие работы:

№№ п/п	Состав (перечень) видов работ по сохранению объекта культурного наследия	Сроки выполнения	Примечание
1	2	3	4
1	Получить в управлении по государственной охране объектов культурного наследия Новосибирской области (далее – Управление) задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.	Июль 2017	
2	Выполнить мероприятия по консервации объекта культурного наследия: - закрыть все дверные и оконные проёмы;	Ноябрь 2017	

	- провести мониторинг технического состояния конструкций (установить контрольные маяки по трещинам) с контролем раз в квартал.		
3	Силами специализированной организации провести техническое обследование несущих и ограждающих конструкций, основания и фундаментов с выдачей заключения.	Июнь 2018	
4	В соответствии с заданием Управления выполнить научно-проектную документацию по сохранению объекта культурного наследия, включая проведение историко-культурной и государственной экспертиз. Проектную документацию согласовать с Управлением в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».	Сентябрь 2018	
5	В соответствии с заключением по результатам обследования объекта культурного наследия провести мероприятия по усилению (укреплению) основания и фундаментов, усилению несущих стен, перекрытий и стропил.	Сентябрь 2019	
6	Выполнить производственные работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с согласованной Управлением проектной документацией, в том числе: - очистка кирпичной кладки от пыли, грязи, краски (цоколь); - заполнение швов известковым раствором и заделка трещин; - докомпановка повреждённых участков кладки; - реставрация декоративных элементов; - замена оконных и дверных заполнений; - замена кровельного покрытия, установка жалюзийных решеток в проёмы слуховых окон; - восстановление водосточной системы; - восстановление отмостки; - ремонт помещений.	Сентябрь 2020	
7	Восстановление инженерных сетей, систем и инженерного оборудования объекта культурного наследия.	Декабрь 2020	

2. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия

В целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны объекта культурного наследия собственники или иные законные владельцы объекта культурного наследия обязаны соблюдать следующие требования:

№№ п/п	Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия	Сроки выполнения	Примечание
1	Соблюдать режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденный постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п.	Постоянно	

2	Соблюдать режим использования земель и градостроительные регламенты в границах охранной зоны объекта культурного наследия, утвержденный постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па.	Постоянно	
3	Обеспечивать доступ специалистам Управления и НПЦ во все помещения (в том числе чердака) для периодического осмотра объекта культурного наследия и контроля за его физическим состоянием.	Систематически	
4	Получить в НПЦ эскиз информационной надписи, изготовить и установить её на месте, согласованном с Управлением.	2020	
5	Выполнить благоустройство прилегающей территории объекта культурного наследия по согласованному Управлением проекту	2021	

Общие примечания:

1. В случае изменения технического состояния, иных характеристик объекта культурного наследия либо законодательства Российской Федерации план работ по сохранению объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия подлежат переоформлению.

2. Любые действия собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, способные повлечь изменения особенностей объекта культурного наследия (предмета охраны), не согласованные с Управлением, являются угрозой сохранности объекта культурного наследия.

Представители НПЦ:

М.П. _____


М.В. Грес

А.Э. Южанин

О.В. Коссовская