

А К Т
технического состояния объекта культурного наследия регионального значения
«Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства: Дом жилой»,
расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Тополёвая, 18
включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр)
по состоянию на 31.10.2016

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),
инженер 1-й категории – Власкина Елизавета Валерьевна (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, ул. Тополёвая, 18 (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 № Т65-1/10, утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п. Границы охранной зоны объектов культурного наследия № 65 утверждены постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па.

1.2. Двухэтажное здание из красного кирпича расположено по ул. Тополевая, на которую ориентировано продольным северо-западным фасадом, построено в 1940 году. Здание входит в число жилых домов, возводившихся в непосредственной близости от первоначальной застройки «Военного городка» 1910 - 1913 гг.

По планировочному решению жилое здание относится к секционному типу и состоит из трех жилых подъездов.

Здание представляет собой историко-культурную ценность как часть комплекса многоэтажных кирпичных зданий, построенных в единой стилистике.

В плане сооружение имеет прямоугольную форму. Подвал отсутствует. Общие габариты: 56,9 x 10,9 м, размер кирпича 250 x 120 x 60 мм.

1.3. Функциональное назначение Памятника не изменилось.

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 25.06.2002 № 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 здания в плане.
2. Фасады:
 - 1) материал стен (кирпич);
 - 2) элементы декора фасадов (в т.ч. ниши, рустовка, карниз, фронтоны, клинчатые оконные перемычки);
 - 3) габариты и конфигурация проёмов;
 - 4) рисунок переплётов окон;
 - 5) деревянные окна;
 - 6) габариты и конструкция стропильной крыши.
3. Цветовое решение фасадов.
4. Оформление интерьера:
 - 1) габариты, конфигурация и ограждение междуэтажных лестниц;
 - 2) деревянные филенчатые двери.

3. Техническое состояние Памятника:

Общее состояние: удовлетворительное.

3.1. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов:

- а) Общее состояние: удовлетворительное.
- б) Фундаменты: ленточные из бутового камня, глубиной заложения 2 м. Визуально деформации не наблюдается. Состояние удовлетворительное.
- в) Цоколи и отмостки около них: цоколь выполнен из кирпича под расшивку швов валиком, окрашен белым цветом (побелка). Наблюдается выветривание раствора в швах, местами сколы на кирпичах, на северо-западном и северо-восточном фасадах бионалет (фото 1-3, 5-11, 22-27).

Отмостка бетонная, со стороны юго-восточного фасада асфальтовая. На участках, где отмостка бетонная, наблюдается прорастание сорной поросли, трещины в бетоне, местами выкрашивание бетона (фото 22-25).

Общее состояние цоколя и отмостки удовлетворительное, требуется произвести выборочный ремонт кладки цоколя, заполнение швов раствором, очистку цоколя от краски и бионалета, очистку отмостки от сорной поросли и ремонт отмостки на всех фасадах, кроме юго-восточного.

г) Стены: наружные стены выполнены из керамического полнотелого кирпича. Наблюдается эрозия наружной версты кладки, выветривание раствора в швах (особенно в

нижней части здания) и сколы на кирпичах в углах здания (фото 24, 27). На северо-западном фасаде от карниза до оконного проема второго этажа имеется вертикальная трещина шириной раскрытия около 5 мм (фото 20). Нижняя часть стен над цоколем по всему периметру здания и участки стен между окнами первого этажа и цоколем, а также стены по периметру оконных проемов первого этажа окрашены в белый цвет.

Общее состояние стен удовлетворительное, требуется выборочный ремонт наружной версты кладки стен, заполнение швов раствором, инъектирование трещины, а также очистка стен от краски.

д) Крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы): крыша вальмовая, крыта волнистым металлическим листом по деревянной обрешетке и наслонным стропилам (фото 21). Металлические листы уложены поверх старого покрытия из металла, поврежденного коррозией. На скатах сохранились кирпичные печные трубы (фото 1-9, 13, 20). Наблюдаются сколы кирпичей в оголовках печных труб, выветривание раствора в швах. Слуховые окна с двускатным покрытием из волнистого металла расположены на юго-восточном скате, также имеется одно круглое слуховое окно в тимпане фронтона, жалюзийные решетки в оконных проемах отсутствуют, требуется установить. Водосток наружный, неорганизованный (водосточные желоба и трубы утрачены).

Требуется восстановить организованный водосток с устройством навесных желобов и водосточных труб, выполнить ремонт печных труб и установить жалюзийные решетки в проемы слуховых окон.

Общее состояние 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): главным является симметричный юго-восточный фасад, со стороны которого расположены три лестничные клетки с входами в здание. Плоскость стен расчленена глубокими нишами высотой в два этажа, имеющими лучковое завершение. В нишах на уровне первого этажа располагаются большие прямоугольные окна, в уровне второго – лоджии. Расположенные между лоджиями вертикальные прямоугольные окна на первом этаже имеют клинчатую перемычку. Их сливы опираются на прямоугольный выступ, пространство под которыми декорировано ширинками. Сливов окон второго этажа опираются на ступенчатые карнизы, поддерживаемые кронштейнами. Ось симметрии фасада подчеркнута треугольным фронтоном, расположенным над центральным входом. В тимпане фронтона расположено круглое слуховое окно. Центральная лестничная клетка дополнительно акцентирована арочным окном.

На северо-западном продольном фасаде также имеются три ниши глубиной в половину кирпича, которые повторяют геометрию ниш главного фасада. Часть окон имеет лаконичный декор в виде ступенчатых подоконных карнизов.

Торцевые юго-западный и северо-восточный фасады решены идентично. На них находятся два вертикальных ряда прямоугольных окон, расположенных симметрично относительно центра фасада. Окна, расположенные ближе к юго-восточному фасаду, декорированы: на первом этаже окно с клинчатой перемычкой и кирпичными выступами под подоконным сливом, на втором подоконный слив поддерживают ступенчатые карнизы.

Все углы здания декорированы рустом. Плоскость стен завершается ступенчатым карнизом, опоясывающим здание по периметру.

Нижняя часть рустованных углов здания, кронштейны, поддерживающие окна первого этажа, перемычки дверных проемов и окон первого этажа окрашены белой краской. Внутренняя поверхность ниш и ступенчатые пяты арок над нишами первого этажа юго-восточного фасада полностью или частично окрашены белой и желтой краской.

Общее состояние декора удовлетворительное, требуется очистить окрашенные элементы декора от краски.

з) Балконы, козырьки: на входах в помещения установлены современные двускатные металлические козырьки на металлических кронштейнах (фото 10) (материалы согласования в установленном порядке в архиве НПСЦ отсутствуют).

В нишах юго-восточного фасада в уровне второго этажа располагаются лоджии (фото 1-3, 15, 17): железобетонная прямоугольная в плане плита, нижняя поверхность которой имеет форму свода, опирается на ступенчатые кирпичные выступы. Ограждение решетчатое металлическое с металлическим поручнем.

Состояние лоджий и козырьков удовлетворительное.

и) Приямки, крыльца: отсутствуют.

3.2. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов:

а) Общее состояние помещений: удовлетворительное.

б) Перекрытия (плоские, сводчатые): плоские деревянные, чердачное – деревянное утепленное. В лестничных клетках потолки оштукатурены и окрашены, в жилых помещениях выполнена отделка современными материалами. На потолках помещений лестничных клеток имеется общее загрязнение (фото 30). Общее состояние удовлетворительное, требуется ремонт потолков помещений лестничных клеток.

в) Полы: в жилых помещениях дощатые из плах по лагам, покрыты современными материалами. Площадки лестничных клеток покрыты метлахской плиткой: наблюдаются утраты плиточного покрытия до 80% площади и выбоины (фото 31), местами настелен линолеум. Общее состояние удовлетворительное, требуется ремонт площадок лестничных клеток.

г) Стены, их состояние, связи: несущие стены и перегородки кирпичные. В помещениях лестничных клеток стены оштукатурены и окрашены, в жилых помещениях выполнена отделка современными материалами. На стенах помещений лестничных клеток наблюдается многочисленное отслоение и отпадение окрасочного слоя, местами отпадение штукатурного слоя (фото 28, 31-33). Общее состояние удовлетворительное, требуется ремонт помещений лестничных клеток.

д) Столбы, колонны: отсутствуют.

е) Окна и двери: окна деревянные с двойными раздельными переплетами и из ПВХ профиля со стеклопакетом (см. прил. № 1). Оконные рамы в объеме лестничных клеток рассохлись, поражены гнилью, требуется замена. Под окнами установлены подоконные сливы из оцинкованного металла, металла с полимерным покрытием и кровельного железа, окрашенного суриком. Сливывы из кровельного железа имеют деформации, поражены коррозией, часть сливов отсутствует. Требуется выборочная замена существующих и установка отсутствующих сливов.

Входные двери двупольные деревянные окрашенные и современные двупольные металлические окрашенные (фото 1-3, 10). Входные узлы выполнены с небольшим тамбуром: внутренняя дверь тамбура – двупольная деревянная филенчатая (фото 19). Двери в квартиры современные металлические и деревянные. Общее состояние окон и дверей удовлетворительное.

ж) Лестницы: двухмаршевые с поворотом на 180°, ступени железобетонные с мозаичным покрытием по металлическим косоурам (фото 28, 29). Ограждение – сплошной деревянный экран с профилированным поручнем. Все элементы окрашены. Общее состояние лестниц 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: дворовая территория озеленена, подъездные пути заасфальтированы. Ворота, ограда отсутствуют. Состояние удовлетворительное.

3.6. Прочее: здание полностью благоустроено (центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроснабжение).

3.7. Наличие информационной надписи: на фасадах Памятника отсутствует.

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

4.1. Часть окон выполнены без сохранения первоначального рисунка переплетов (см. прил. № 1).

4.2. Цоколь, частично фасад и элементы декора окрашены (материалы согласования в установленном порядке в архиве НППЦ отсутствуют).

4.3. Кровельное покрытие изменено (первоначальное – металлическое фальцевое).

4.4. Утрачена система организованного водостока (трубы и настенные желоба).

4.5. На входах в помещения установлены козырьки (материалы согласования в установленном порядке в архиве НППЦ отсутствуют).

4.6. Решетка ограждения некоторых лоджий полностью или частично закрыта.

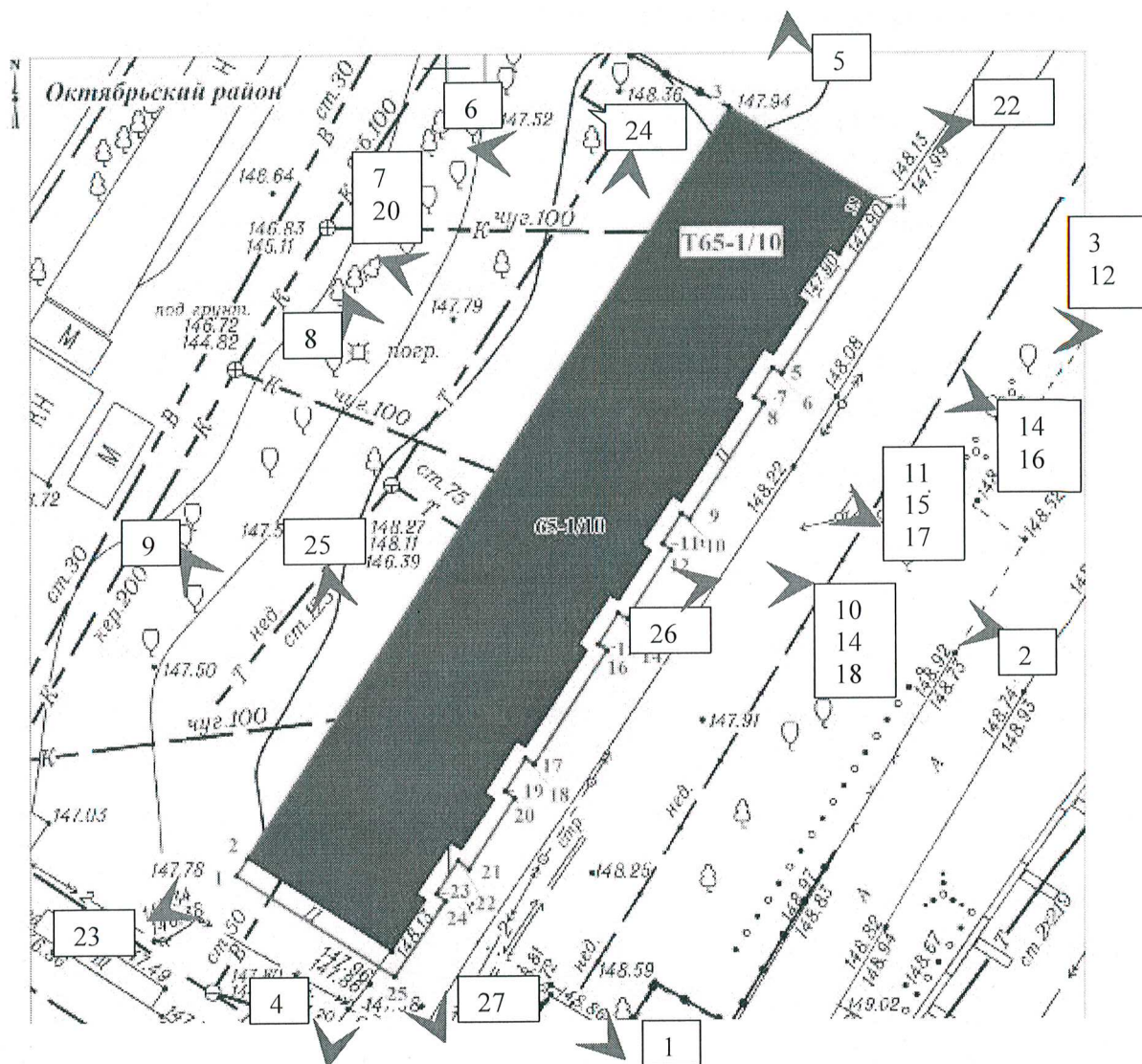
4.7. На двух лоджиях установлено остекление, на одной – металлическая решетка (фото 1, 3).

4.8. Одна входная дверь современная.

4.9. В некоторых оконных проемах первого этажа установлены металлические решетки.

5. Фототаблица:

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ
объекта культурного наследия, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Тополёвая, 18



Условные обозначения:


1 - точка фотофиксации и номер фотографии

1. Фрагмент юго-восточного фасада, южная часть



2. Фрагмент юго-восточного фасада, центральная часть



3. Фрагмент юго-восточного фасада, северная часть



4. Юго-западный фасад



5. Северо-восточный фасад



6. Фрагмент северо-западного фасада, северная часть



7. Фрагмент северо-западного фасада, центральная часть



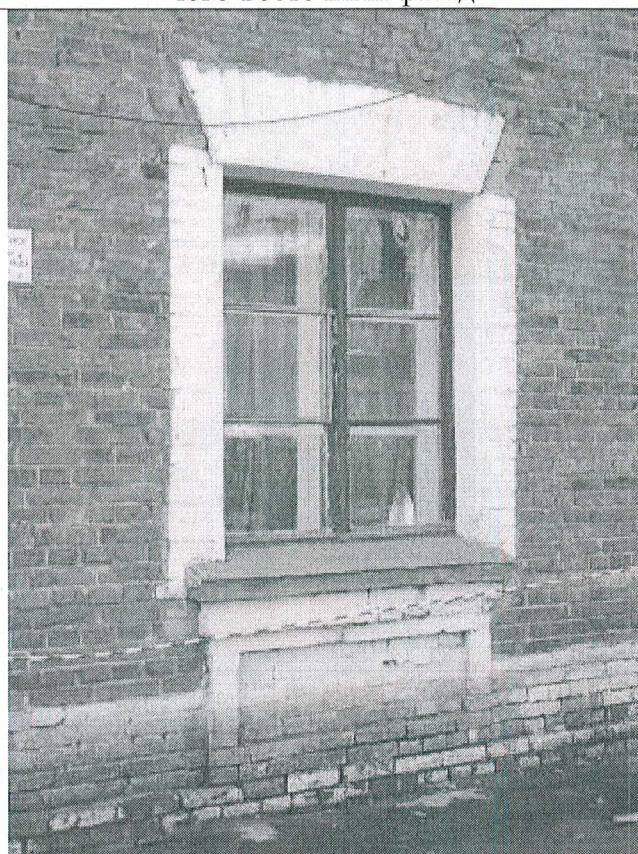
8. Фрагмент северо-западного фасада, центральная часть



9. Фрагмент северо-западного фасада, южная часть



10. Входной блок

11. Первоначальное окно жилого помещения,
юго-восточный фасад

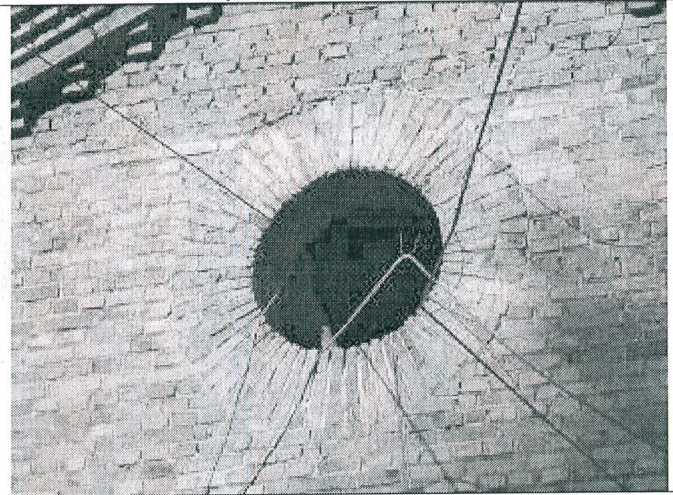
12. Слуховое окно на юго-восточном скате



13. Первоначальные печные трубы



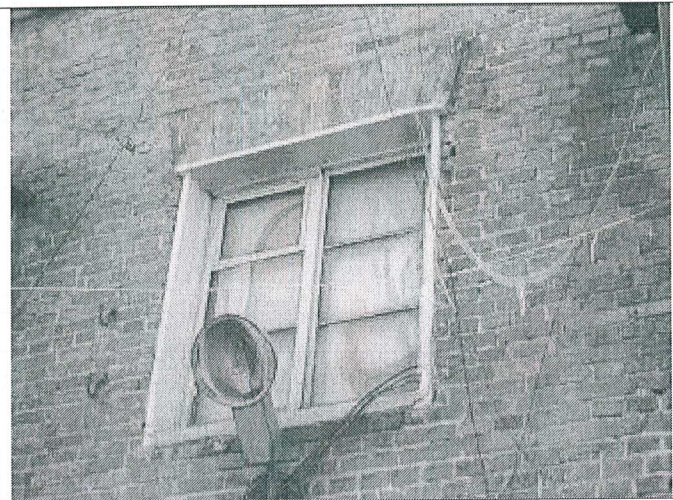
14. Слуховое окно в тимпане



15. Первоначальные окна в нишах



16. Первоначальное окно боковой лестничной клетки



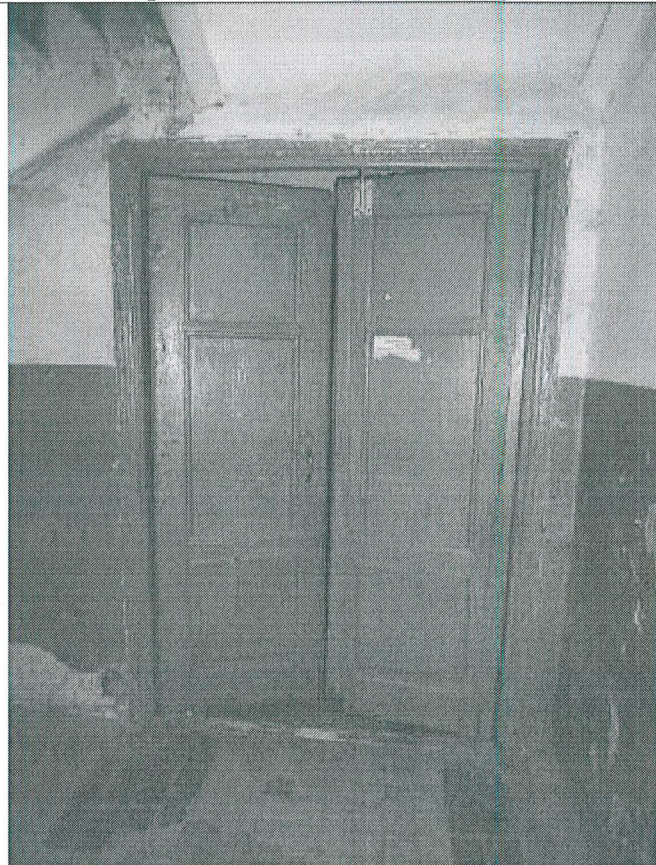
17. Первоначальный балконный блок



18. Первоначальное окно центральной
лестничной клетки



19. Первоначальная внутренняя деревянная
филенчатая дверь в тамбуре



20. Трещина на северо-западном фасаде



21. Фрагмент чердачного помещения



22. Цоколь и отмостка на северо-восточном фасаде



23. Трещины в отмостке, западный угол



24. Цоколь и отмостка северо-западного фасада



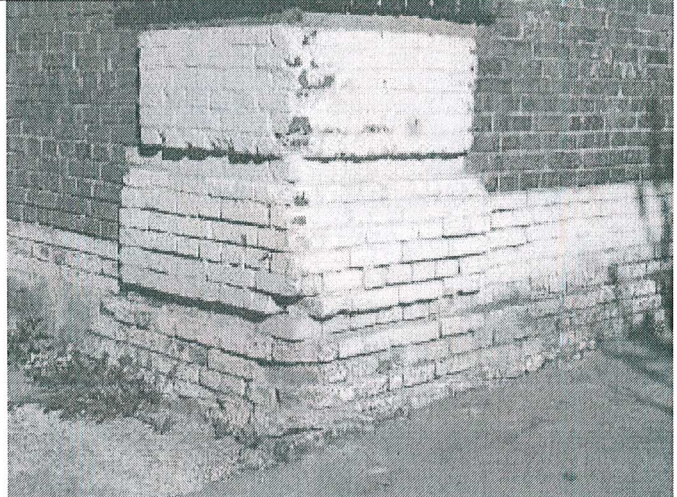
25. Фрагмент северо-западного фасада



26. Фрагмент юго-восточного фасада



27. Южный угол



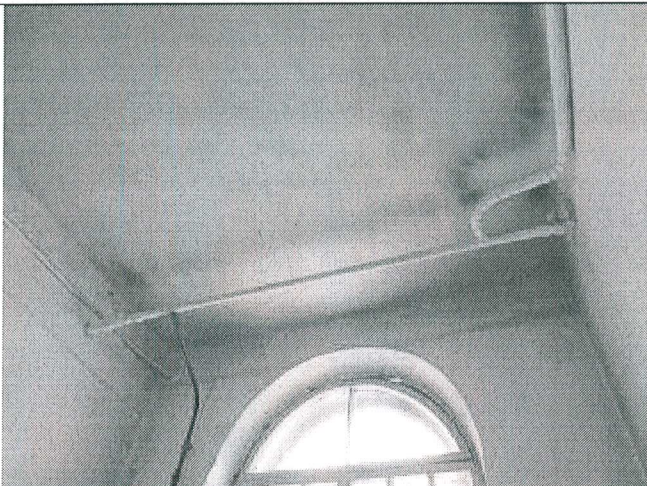
28. Фрагмент интерьера лестничной клетки



29. Фрагмент интерьера лестничной клетки



30. Потолок лестничной клетки



31. Лестничная площадка, первый этаж



32. Дефекты отделки стен лестничной клетки



33. Дефекты отделки стен лестничной клетки



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 26.12.1988, выполненный ЖКХ Октябрьского района города Новосибирска	—

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. Схемы утрат и поздних наслоений (5 стр.).

Приложение № 2. поэтажные планы (1 лист).

Представитель Управления:

М.П.

М.В. Титова

Представители НИЦ:

М.П.

М.В. Грес

А.Э. Южанин

Е.В. Власкина

СХЕМЫ УТРАТ И ПОЗДНИХ НАСЛОЕНИЙ
объекта культурного наследия, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Тополёвая, 18

Схема 1. Юго-восточный фасад, южная часть

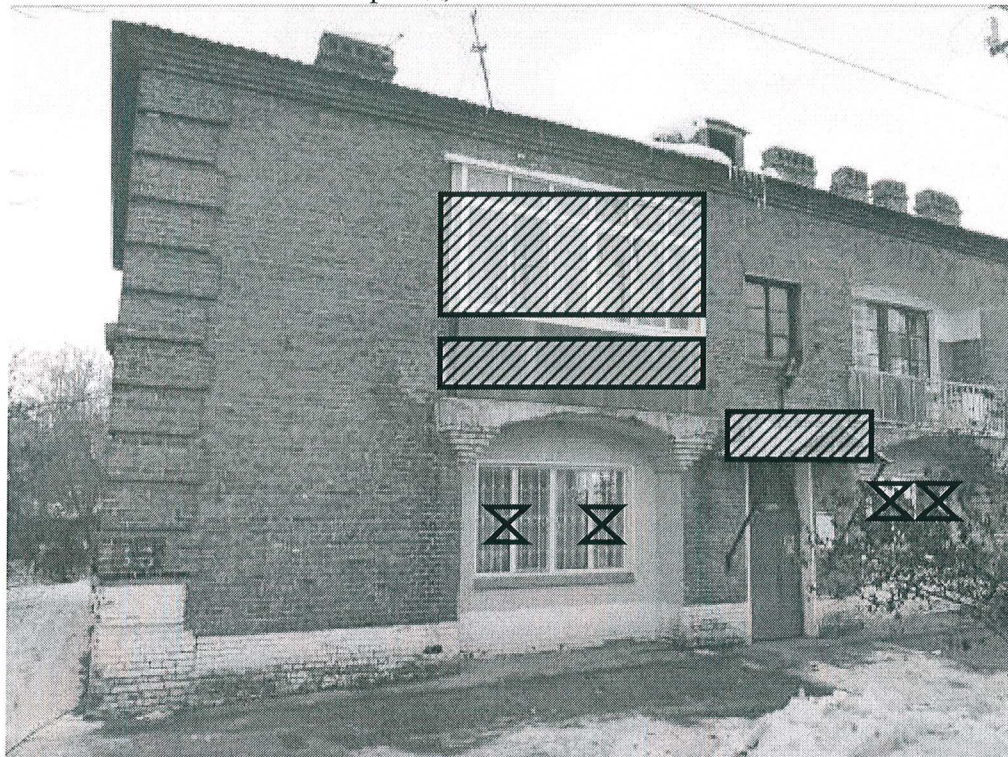


Схема 2. Юго-восточный фасад, центральная часть



Схема 3. Юго-западный фасад, северная часть

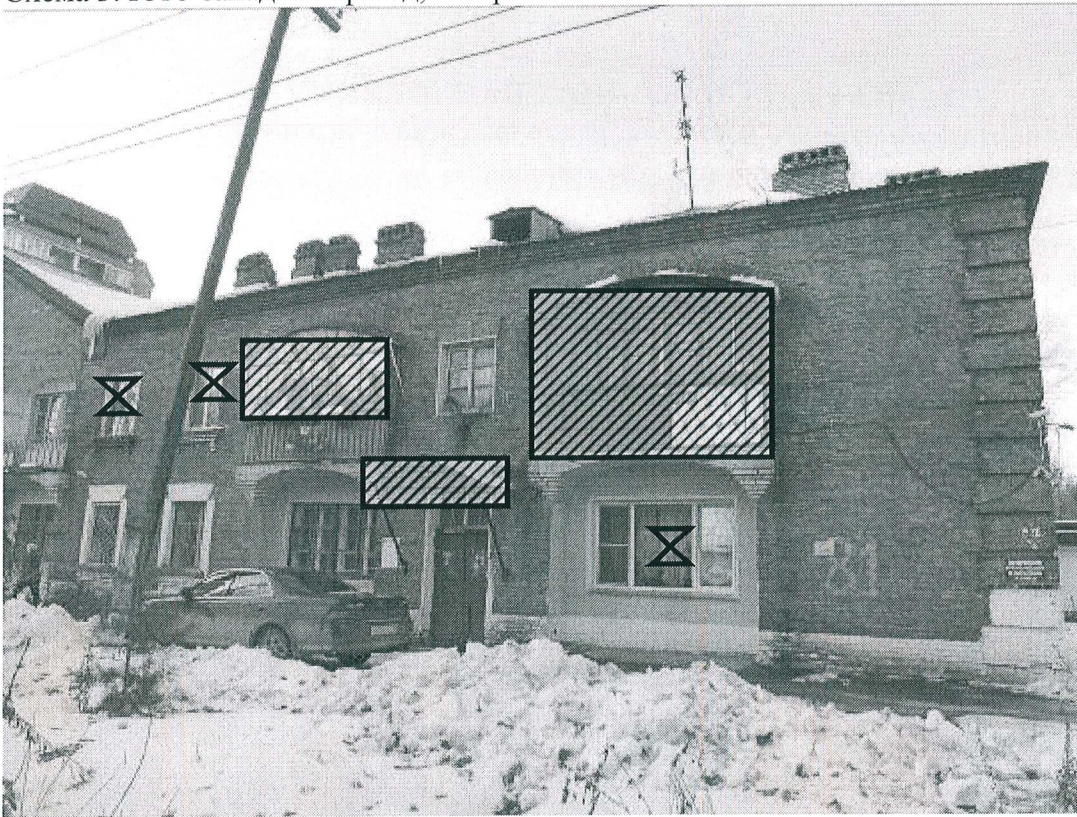


Схема 4. Северо-восточный фасад



Схема 5. Юго-западный фасад

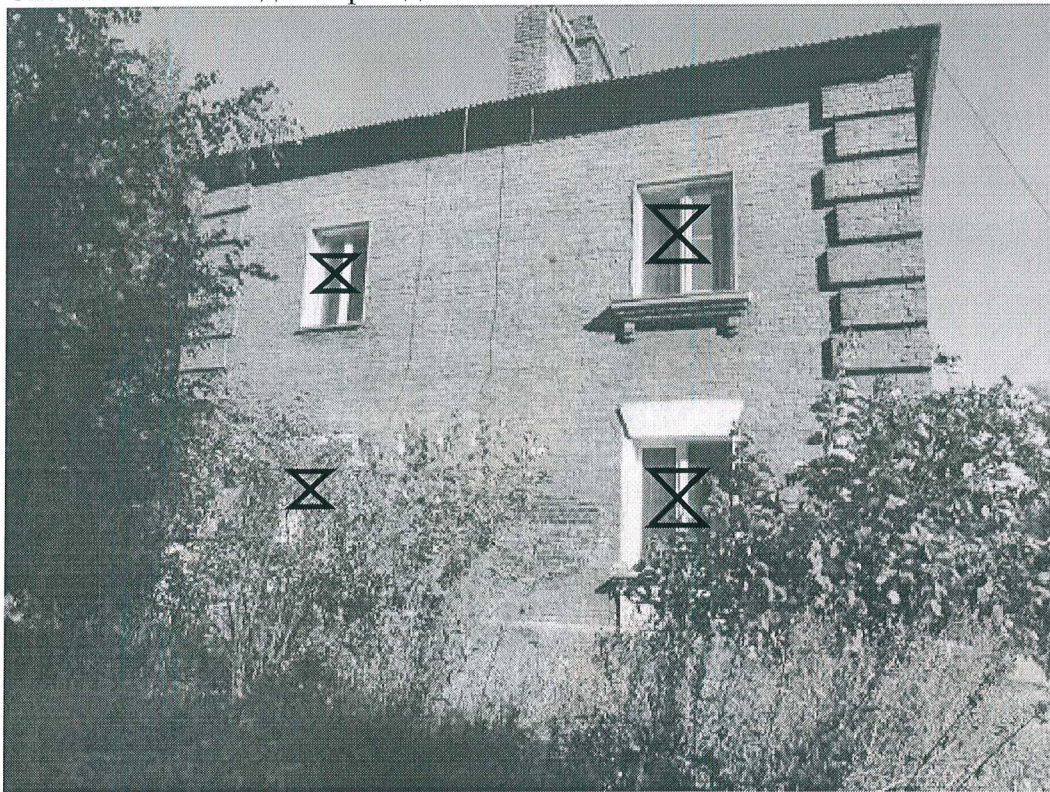


Схема 6. Северо-западный фасад, северная часть



Схема 7. Северо-западный фасад, центральная часть



Схема 8. Северо-западный фасад, центральная часть



Схема 9. Северо-западный фасад, южная часть



Условные обозначения:



заполнение оконных проемов, не соответствующее первоначальному облику;



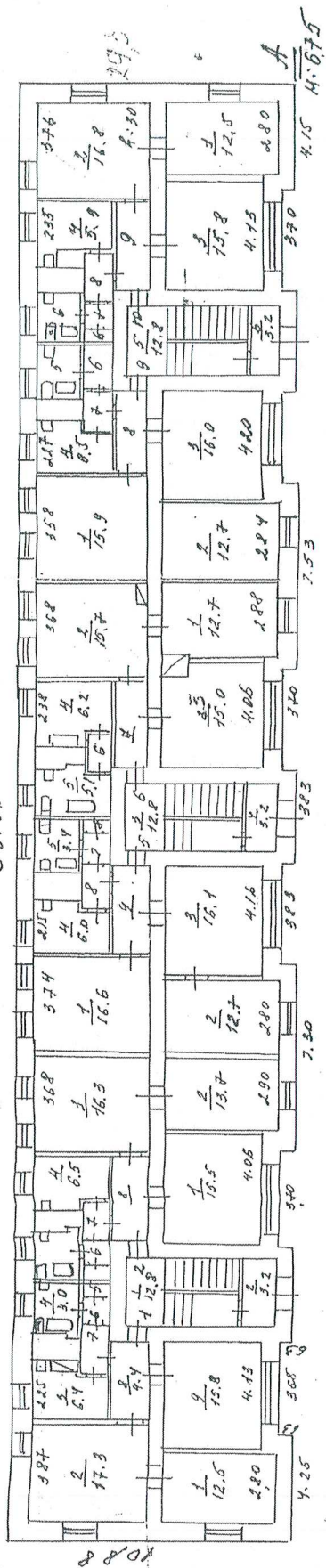
поздние наслоения.

Выполнил: Власкина Е.В.

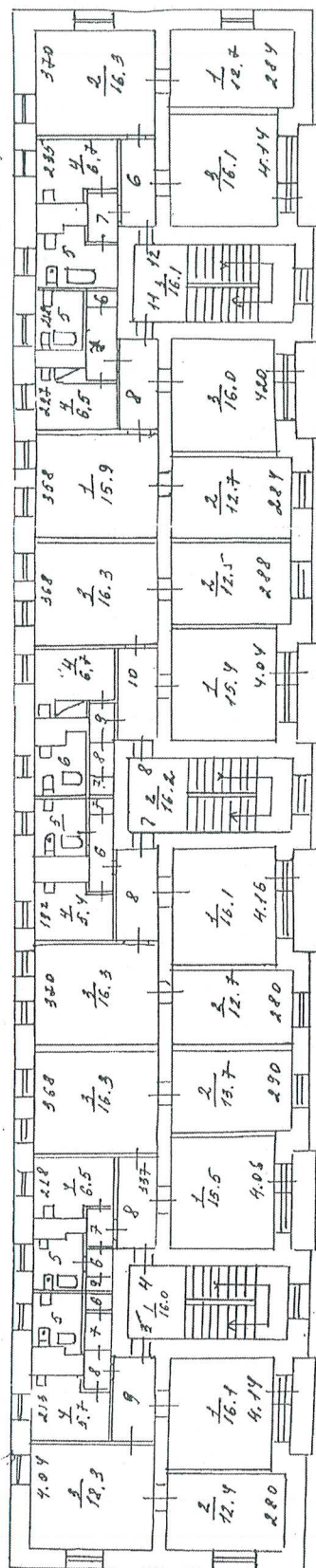
Приложение № 2 к акту
технического состояния
от 31.10.2016

ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ
объекта культурного наследия, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Тополёвая, 18
по состоянию на 26.12.1988, выполненные
ЖКХ Октябрьского района города Новосибирска

56.90



MECE 2



СОГЛАСОВАНО:

Проект

Начальник управления по государственной
охране объектов культурного наследия
Новосибирской области

М.П.



А.В. Кошелев

**Требования по сохранению, содержанию и использованию
объекта культурного наследия регионального значения
«Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства.
Дом жилой», расположенного по адресу:**

г. Новосибирск, ул. Тополёвая, 18,

**включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,
по состоянию на 31.10.2016**

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),

инженер первой категории – Власкина Елизавета Валерьевна (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, ул. Тополёвая, 18, (далее – объект культурного наследия), фиксирующего вид объекта культурного наследия, его индивидуальные особенности, техническое состояние, функциональное назначение и использование по состоянию на 31.10.2016.

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	В соответствии с заданием Управления по государственной охране объектов культурного наследия Новосибирской области (далее – Управление) выполнить научно-проектную документацию по сохранению объекта культурного наследия. 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».	Июнь 2018	

1	2	3	4
2	Выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с согласованной Управлением проектной документацией, в том числе: - ремонт отмостки на северо-восточном, северо-западном и юго-западном фасадах; - выборочный ремонт кирпичной кладки стен и цоколя, инъектирование трещины на северо-западном фасаде, заполнение швов раствором, очистку стен, цоколя и элементов декора от краски; - восстановление фальцевой кровли с устройством организованного водостока; - ремонт печных труб; - установку жалюзийных решеток в проемах слуховых окон; - восстановление первоначального рисунка оконных переплетов; - выборочную замену подоконных сливов; - ремонт помещений лестничных клеток.	Октябрь 2021	
3	Текущий ремонт помещений.	По мере необходимости	

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	Получить в НПЦ эскиз информационной надписи, изготовить и установить в согласованном с Управлением месте.	Май 2017	
2	Демонтировать остекление лоджий.	Октябрь 2021	
3	Соблюдение режима использования территории объекта культурного наследия, утвержденного постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п.	Постоянно	
4	Соблюдение режима использования земель и градостроительные регламенты в границах охранной зоны объекта культурного наследия, утвержденного постановлением Правительства Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па.	Постоянно	
5	Обеспечение доступа специалистам Управления и НПЦ во все помещения (в том числе чердака) для периодического осмотра объекта культурного наследия и контроля за его физическим состоянием.	Систематически	

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 ННЦ:



М.П.

М.В. Грес

А.Э. Южанин

Е.В. Власкина