

А К Т
технического состояния объекта культурного наследия регионального значения
«Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства.
Дом жилой для 12 семей младших офицеров», расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Тополёвая, 22,
включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр),
по состоянию на 24.10.2017

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 – 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 для 12 семей младших офицеров», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Тополёвая, 22 (далее – Памятник).

В результате визуального осмотра установлено:

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

1.1. Памятник включен в Реестр на основании постановления администрации Новосибирской области от 27.07.2005 № 54 и отнесен к категории памятника истории регионального значения.

Расположен в границах территории объекта культурного наследия № Т65-1/12, 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. Здание является частью комплекса военного городка, построенного в 1910-1913 гг. Было построено для размещения двенадцати семей младшего офицерского состава воинских частей, расквартированных в Военном городке. Трехэтажное здание из красного кирпича расположено по ул. Тополевая, на которую обращено продольным северо-западным фасадом.

В плане здание имеет прямоугольную форму. По планировочному решению относится к секционному типу и состоит из двух жилых подъездов. Подвал отсутствует.

Основные габариты: 37,8 x 14,5 м; размер кирпича 270 x 130 x 65 мм.

Здание представляет собой историко-культурную ценность как часть комплекса многоэтажных кирпичных зданий, построенных в рамках единого проекта в дореволюционный период в г. Новониколаевске.

1.3. Функциональное назначение Памятника не изменилось: используется как многоквартирный жилой дом.

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 г. № 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) отделка цоколя (бутовая кладка);
 - 3) элементы декора фасадов (в т.ч. лопатки, ризалиты, карнизы, печные трубы, аттики, клинчатые оконные перемычки, парапетные столбики);
 - 4) габариты и конфигурация проёмов;
 - 5) рисунок переплётов окон и витражей;
 - 6) деревянные окна;
 - 7) габариты и конструкция стропильной крыши;
 - 8) материал и диаметр водосточных труб.
3. Цветовое решение фасадов.
4. Оформление интерьера:
 - 1) габариты, конфигурация и ограждение междуэтажных лестниц;
 - 2) сводчатые кирпичные перекрытия по металлическим балкам.

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

3. Техническое состояние Памятника:

Общее состояние: удовлетворительное.

3.1. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов:

- а) Общее состояние: удовлетворительное.
- б) Фундаменты: ленточные, глубиной заложения 2 м, выполнены из бутового камня. Визуально деформации не наблюдается. Состояние удовлетворительное.
- в) Цоколи и отмостки около них: цоколь выполнен из пиленого гранитного камня с расшивкой швов валиком, слегка выдвинут из плоскости стены. Наблюдается местами выветривание швов (фото 19, 20), по всему периметру видны следы окрашивания цоколя белой краской. Общее состояние цоколя удовлетворительное.

Отмостка бетонная.

Общее состояние цоколя и отмостки удовлетворительное. Требуется выполнить заполнение швов в кладке цоколя и выполнить очистку цоколя от краски.

г) Стены: наружные стены выполнены из керамического полнотелого кирпича. Наблюдается выпадение отдельных кирпичей, незначительные сколы кирпичей на углах здания, выветривание раствора в швах, особенно в районе санузлов (фото 14, 19, 20). Нижняя часть стен над цоколем по всему периметру здания окрашена в белый цвет.

Общее состояние стен удовлетворительное, требуется реставрация кирпичной кладки, заполнение швов раствором, а также очистка стен от краски.

д) Крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы): крыша стропильная двускатная, щипцовая, чердачная (фото 21, 22), крыта частично волнистым асбоцементным листом, уложенным на старую металлическую кровлю, частично профилированным металлическим листом, по деревянной обрешетке и наслонным стропилам. На обрешетке наблюдаются следы многочисленных протечек. Концы стропильных ног и мауэрлат местами поражены гнилью (фото 25).

На крыше сохранились кирпичные печные трубы, декорированные сухариками, по углам имеются парапетные столбики (фото 11). Кладка оголовков труб и мауэрлата имеет повреждения. На северо-западном скате крыши имеется современное слуховое окно с двускатным покрытием из асбоцементного листа.

Водосток наружный, неорганизованный: водосточные желоба и трубы утрачены, местами сохранились хваты труб.

На юго-восточном скате крыши наблюдается прорастание сорной поросли (фото 26).

Общее состояние удовлетворительное. Требуется провести техническое обследование несущих элементов крыши, по результатам которого отремонтировать конструкцию крыши, восстановить металлическую фальцевую кровлю с полуциркульными слуховыми окнами и наружный организованный водосток, провести ремонт кладки оголовков печных труб и брандмауэра.

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

ж) Внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах): продольные северо-западный и юго-восточный фасады имеют равнозначное композиционное значение. Северо-западный фасад имеет два фланговых ризалита, юго-восточный фасад – один центральный, расположенный по оси симметрии. В ризалитах северо-западного фасада находятся входы в здание и лестничные клетки. Широкие входные двери имеют лучковое завершение с клинчатой перемычкой. Освещены лестницы через большие витражные окна с лучковой перемычкой и замковым камнем, венчают композицию ризалитов по два маленьких прямоугольных окна.

Ризалит юго-восточного фасада увенчан трехчастным аттиком сложной формы со слуховым окном. Первоначально в ризалите размещалась лестничная клетка, которая освещалась большими витражами. В настоящее время два межэтажных окна и входная дверь в этом ризалите заложены, вместо них пробито три новых оконных проема, расположенных в одном уровне с остальными окнами этажей. Окно третьего этажа сохранило кирпичную лучковую перемычку с замковым камнем, окна первого и второго этажей завершены железобетонными брусковыми перемычками.

Остальные окна на фасадах вертикальные прямоугольные, с лучковой перемычкой с замковым камнем. Расположенные ближе к ризалитам окна северо-западного фасада – более узкие и предназначены для освещения санитарно-бытовых помещений. Подоконные сливы окон первого этажа поддерживают кронштейны, между которыми расположены ступенчатые сухарики; второго этажа – кирпичные выступы, под которыми расположен бегунок; третьего этажа – сложные ступенчатые кронштейны с бегунком между ними.

Плоскость стен расчленяют межэтажные тяги, декорированные ступенчатыми сухариками и покрытые металлическим фартуком. Углы здания и ризалитов закреплены лопатками со штрабами и увенчаны парапетными столбиками с прямоугольными нишами. Плоскость стен

завершена карнизом с сухариками. По верху щипцов, аттиков, парапетных столбиков, карнизов и межэтажных тяг установлены фартуки из черного кровельного металла. Фартуки деформированы, поражены коррозией, некоторые отсутствуют.

Торцевые юго-западный и северо-восточный фасады решены идентично. По центру каждого расположено два вертикальных ряда окон, третья вертикаль окон сдвинута к юго-восточному фасаду. Четвертый вертикальный ряд, сдвинутый к северо-западному фасаду, образует небольшие ложные оконные ниши с лучковой перемычкой (второй и третий этажи) и аналогичное им окно для освещения лестничной клетки (первый этаж). Фасады завершены карнизом и увенчаны треугольным фронтоном, в тимпане которого расположены два вертикальных чердачных оконных проема, один из которых (ближе к северо-западному фасаду) представляет собой ложную оконную нишу.

Наблюдается выветривание раствора в кирпичной кладке декоративных элементов, выпадение отдельных кирпичей в перемычках и в подоконных ступенчатых кронштейнах окон первого этажа, в наружной версте кладки аттиков, печных труб, сколы кирпичей; под некоторыми оконными проемами кронштейны разрушены полностью (фото 14, 20).

Общее состояние декоративного убранства удовлетворительное, требуется реставрация кирпичной кладки декоративных элементов и заполнение швов раствором, а также замена существующих и восстановление отсутствующих фартуков по верху декоративных элементов.

з) Балконы, козырьки: на входах установлены современные металлические двускатные козырьки с покрытием из профилированного листа (фото 1, 2, 4, 5, 16). Состояние удовлетворительное.

и) Приямки, крыльца: приямки отсутствуют. На входах сохранились площадки крылец, выполненные из гранитных блоков. На южном входе наблюдается деформация кладки.

Общее состояние удовлетворительное, требуется ремонт южного крыльца.

3.2. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов:

а) Общее состояние помещений: удовлетворительное.

б) Перекрытия (плоские, сводчатые): перекрытия в объеме лестничных клеток кирпичные сводчатые по металлическим балкам (фото 18, 23), межэтажные – плоские деревянные, чердачное – утепленное. Выполнена отделка потолков современными материалами. Состояние удовлетворительное.

в) Полы: покрыты современными материалами, состояние удовлетворительное.

г) Стены, их состояние, связи: несущие стены и перегородки кирпичные, выполнена отделка современными материалами, состояние удовлетворительное.

д) Столбы, колонны: отсутствуют.

е) Окна и двери: окна деревянные с двойными отдельными переплетами и из ПВХ профиля со стеклопакетом. Оконные рамы в объеме лестничных клеток и слуховых окон рассохлись, поражены гнилью, требуется замена. Под окнами установлены подоконные сливы из оцинкованного металла и кровельного железа, окрашенного суриком. Сливов из кровельного железа имеют деформации, поражены коррозией, часть сливов отсутствует.

Входные двери современные двупольные металлические окрашенные (фото 1, 2, 4, 5, 14, 16) (материалы согласования в установленном порядке в архиве НПЦ отсутствуют).

Общее состояние окон и дверей удовлетворительное, требуется замена заполнений оконных проемов из ПВХ профиля на деревянные с восстановлением первоначального рисунка оконных переплетов, замена существующих и установка отсутствующих подоконных сливов.

ж) Лестницы: двухмаршевые с поворотом на 180°, ступени гранитные, уложены по металлическим косоурам (фото 17, 24). Ограждение решетчатое металлическое окрашенное, поручень металлический окрашенный. На бетонных площадках наблюдаются трещины и сколы, на ступенях – сколы (фото 29, 30), на потолке видны следы протечек, на стенах местами отпадение окрасочного слоя (фото 27, 28).

Общее состояние лестниц удовлетворительное, требуется выполнить ремонт ступеней и лестничных клеток.

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.

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

3.7. Наличие информационной надписи: на фасадах Памятника отсутствует, требуется установить в согласованном с Управлением месте.

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

4.1. Утрачена первоначальная лестница и входная дверь в ризалите юго-восточного фасада, изменено местоположение оконных проемов по всей высоте ризалита (см. прил. № 1, схема 7).

4.2. Часть окон выполнены из ПВХ профиля со стеклопакетом без сохранения первоначального рисунка переплетов (см. прил. № 1).

4.3. Некоторые оконные проемы частично или полностью заложены и зашиты (см. прил. № 1 схемы 1, 2, 5, 6).

4.4. На северо-западном фасаде на входах в здание установлены современные козырьки (материалы согласования в установленном порядке в архиве НПЦ отсутствуют), первоначальные деревянные входные двери утрачены (см. прил. № 1 схемы 1, 2).

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

4.6. Первоначальное металлическое фальцевое покрытие кровли заменено шиферным и профилированным металлом.

4.7. Утрачена система организованного водостока (водосточные желоба и трубы).

4.8. Утрачены полуциркульные слуховые окна на скатах крыши (см. прил. № 1 схемы 1, 2).

4.9. В некоторых оконных проемах установлены металлические решетки.

4.10. На юго-западном фасаде установлена спутниковая антенна (материалы согласования в установленном порядке в архиве НПЦ отсутствуют).

4.11. Некоторые печные трубы на крыше были разобраны.

1. Фрагмент северо-западного фасада



2. Ризалит северо-западного фасада



3. Фрагмент северо-западного фасада



4. Ризалит северо-западного фасада



5. Ризалит юго-восточного фасада



6. Юго-западный фасад



7. Северо-восточный фасад



8. Фрагмент юго-восточного фасада



9. Фрагмент юго-восточного фасада



10. Фрагмент ризалита северо-западного фасада



11. Декоративное убранство на углах здания



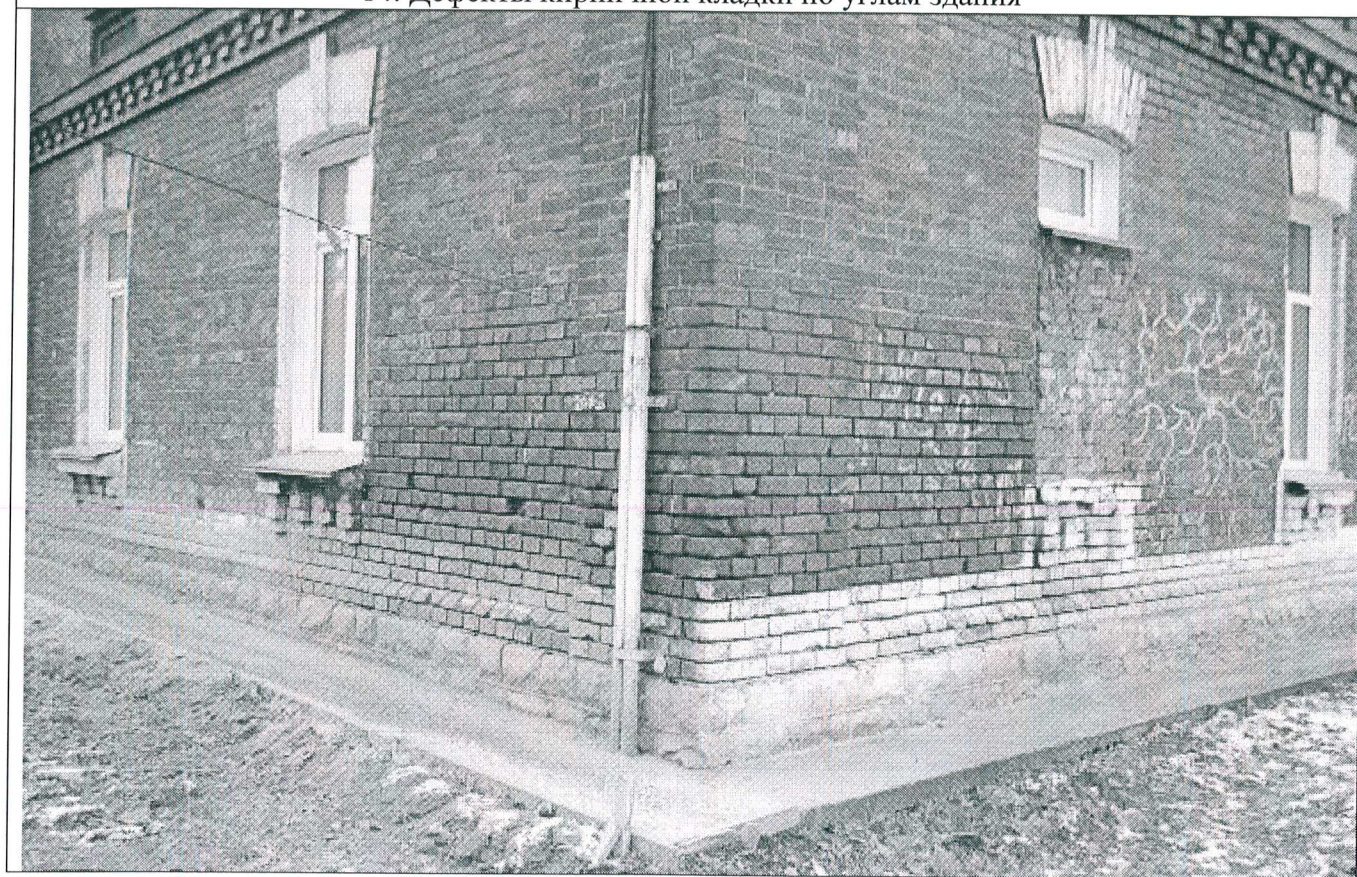
12. Первоначальное окно жилого помещения



13. Первоначальное окно санузла



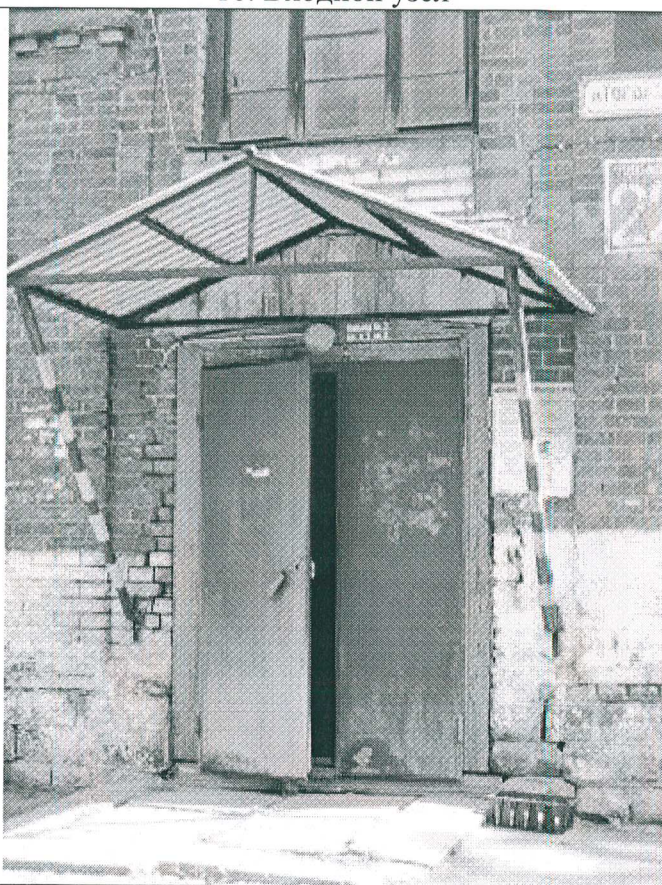
14. Дефекты кирпичной кладки по углам здания



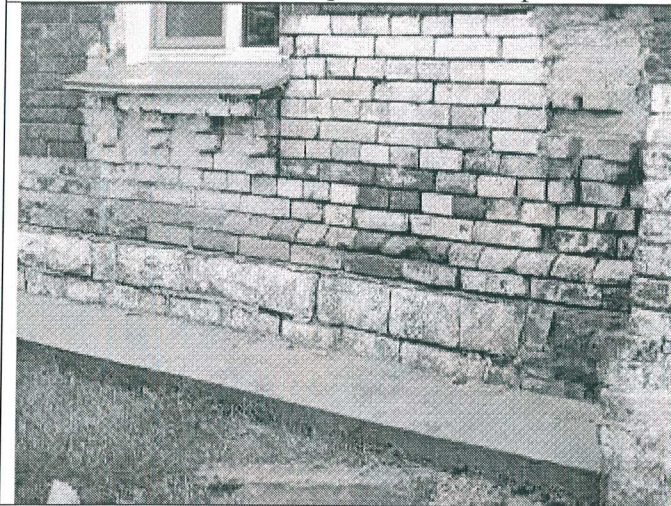
15. Окно лестничной клетки



16. Входной узел

17. Фрагмент помещения северной
лестничной клетки18. Сводчатое кирпичное перекрытие
северной лестничной клетки

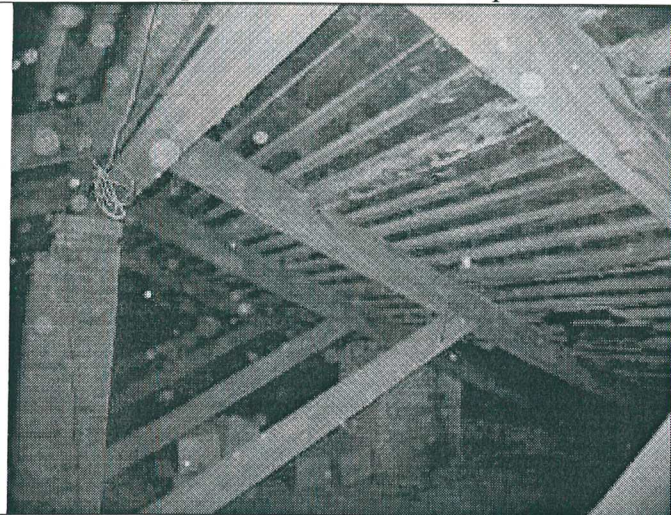
19. Фрагмент северо-западного фасада



20. Фрагмент юго-западного фасада



21. Фрагмент помещения чердака



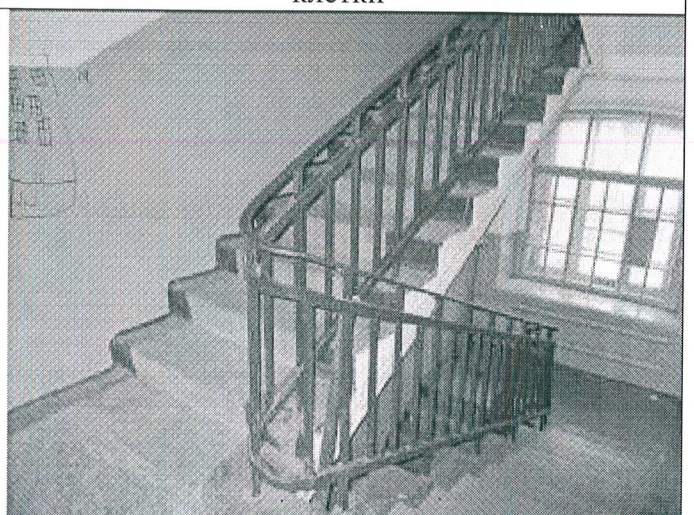
22. Фрагмент помещения чердака



23. Сводчатое кирпичное перекрытие южной лестничной клетки



24. Фрагмент интерьера южной лестничной клетки



25. Дефекты стропильной ноги



26. Прорастание сорной поросли на крыше



27. Дефекты отделки стен южной лестничной клетки



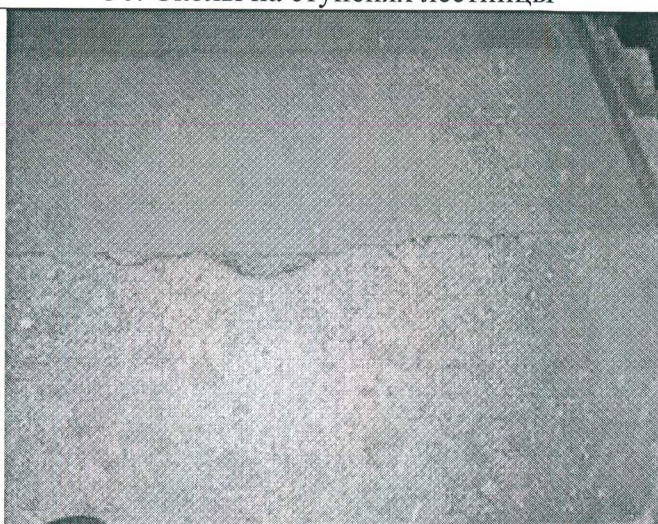
28. Следы протечек на потолке северной лестничной клетки



29. Сколы на ступенях лестницы



30. Сколы на ступенях лестницы



31. Историческое фото, 1913 год



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 19.09.1995, выполненный Октябрьским БТИ г. 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 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 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 им до собственников или иных законных владельцев помещений в Памятнике.

Приложение № 1. Схемы утрат и поздних наслоений (4 стр.).
Приложение № 2. Поэтажные планы (3 листа).

Представитель Управления:

М.П.



М.В. Титова

Представители НПС:

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, 22

Схема 1. Фрагмент северо-западного фасада

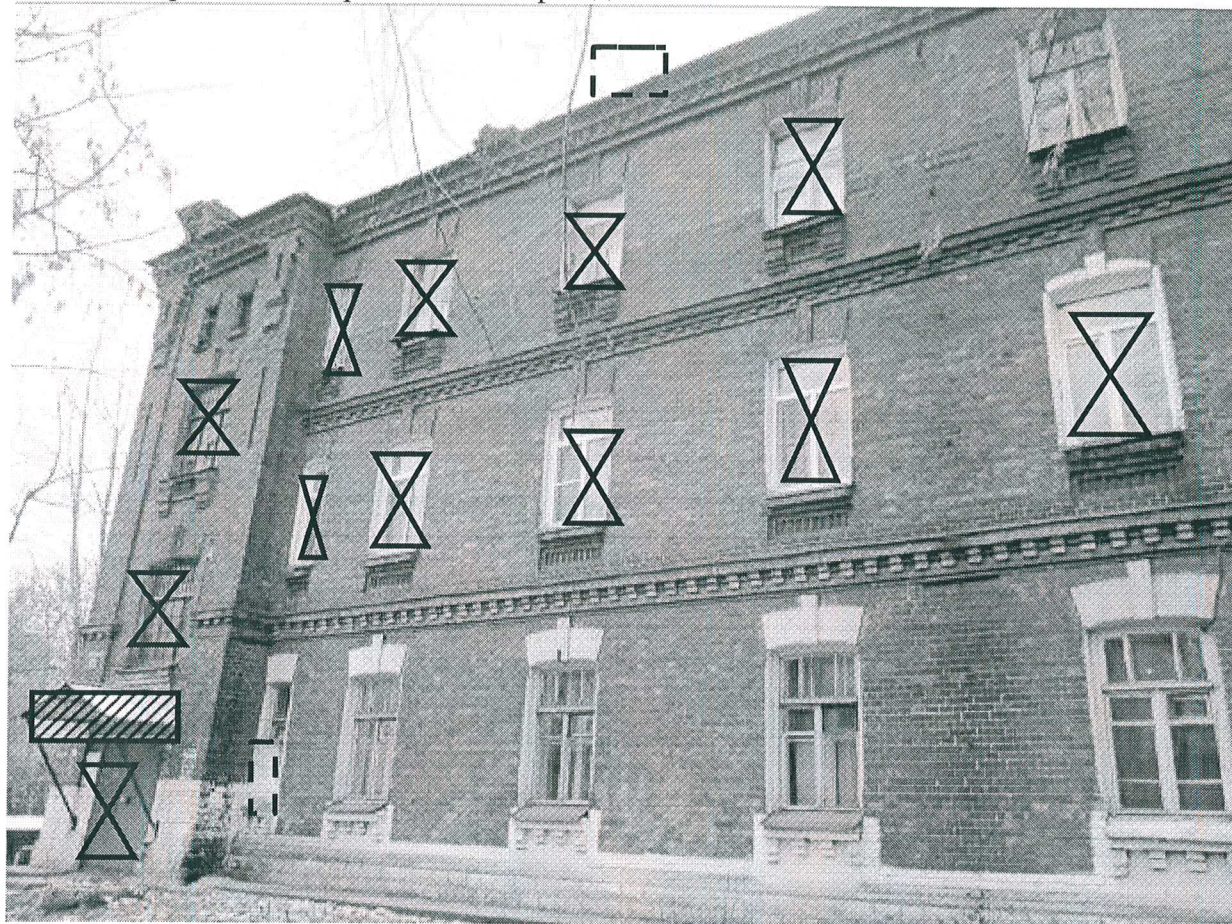


Схема 2. Фрагмент северо-западного фасада



Схема 3. Фрагмент юго-восточного фасада



Схема 4. Фрагмент юго-восточного фасада

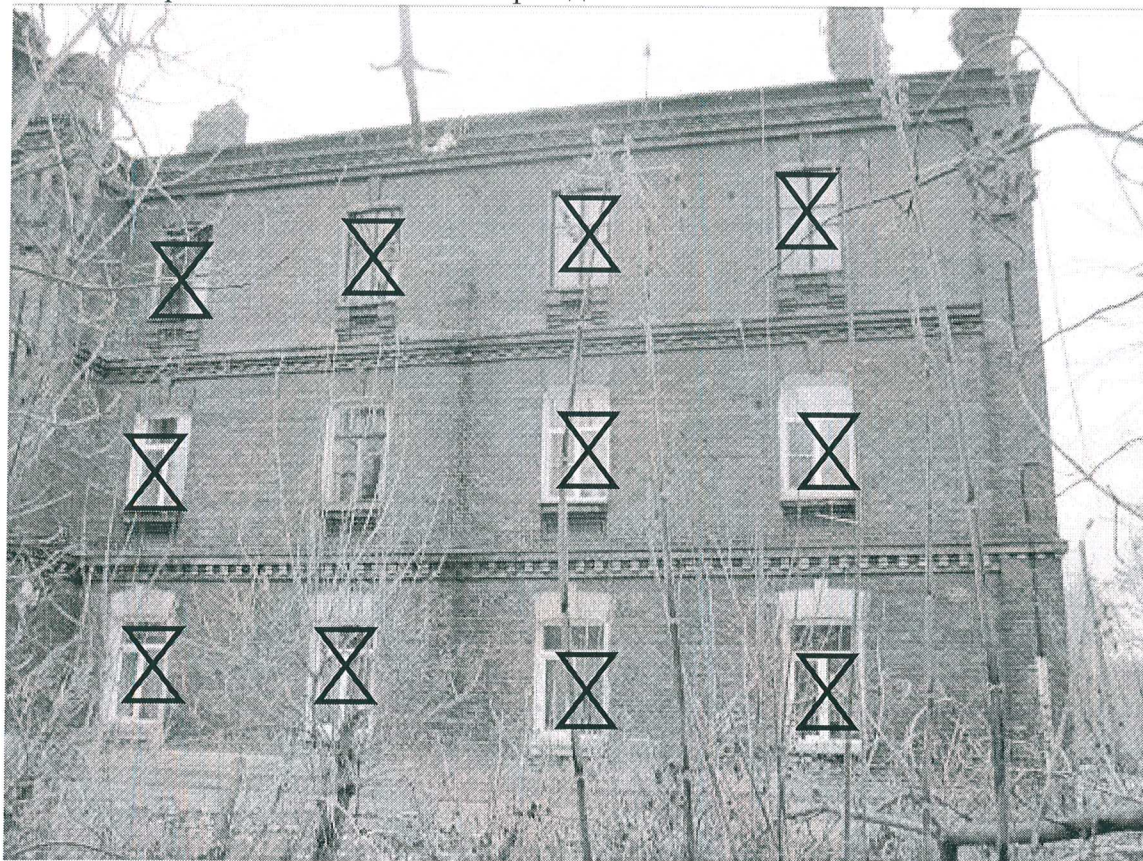


Схема 5. Юго-западный фасад



Схема 6. Северо-восточный фасад

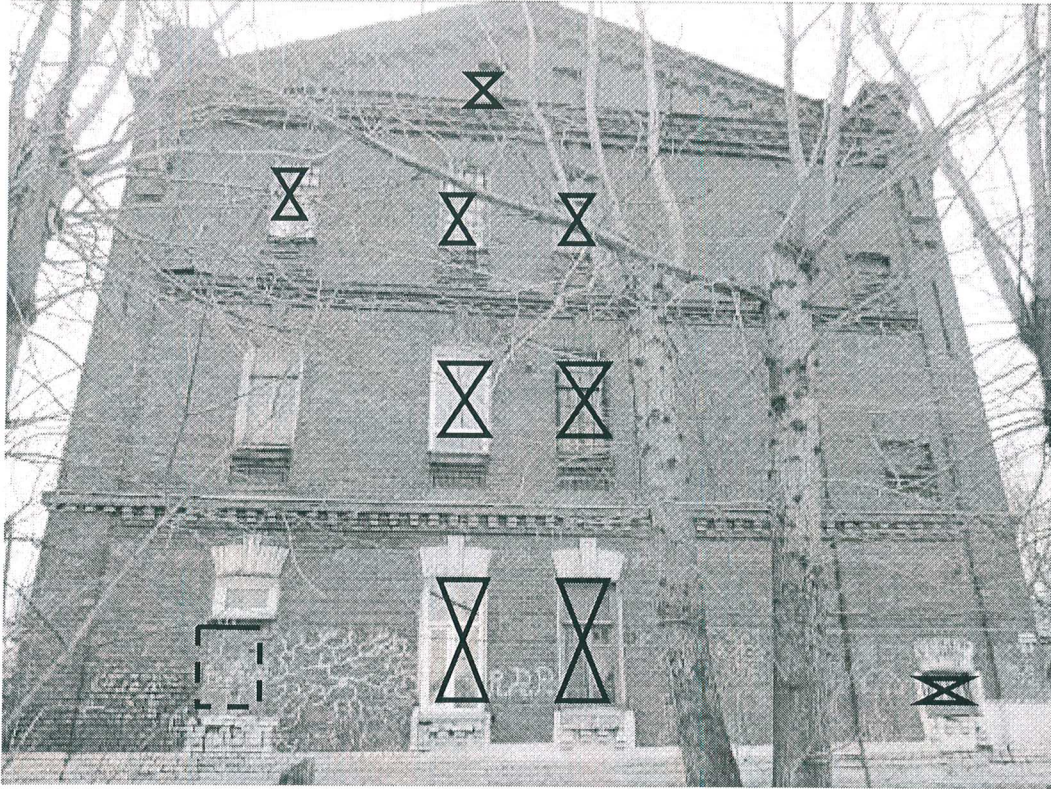


Схема 7. Ризалит юго-восточного фасада



Условные обозначения:



заполнение проемов, не соответствующее первоначальному облику;



поздние наслоения;

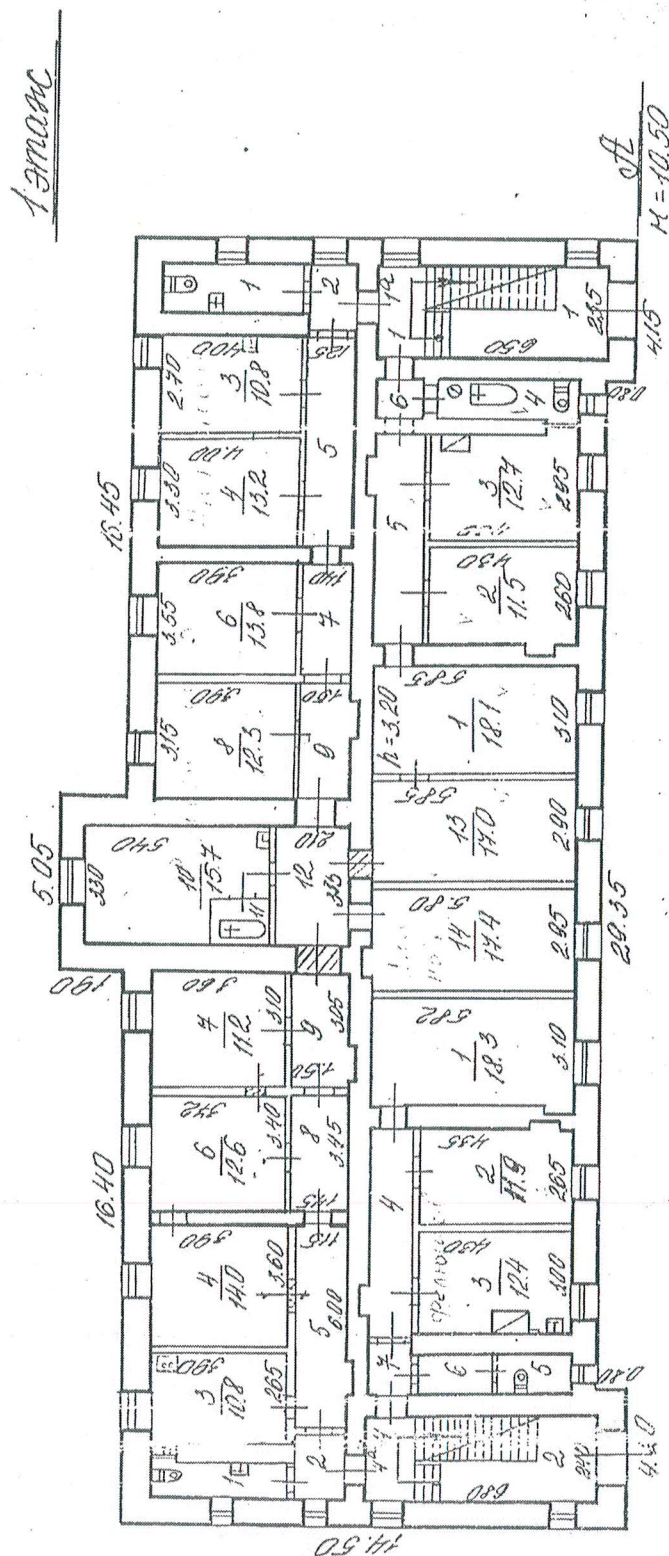


утраты.

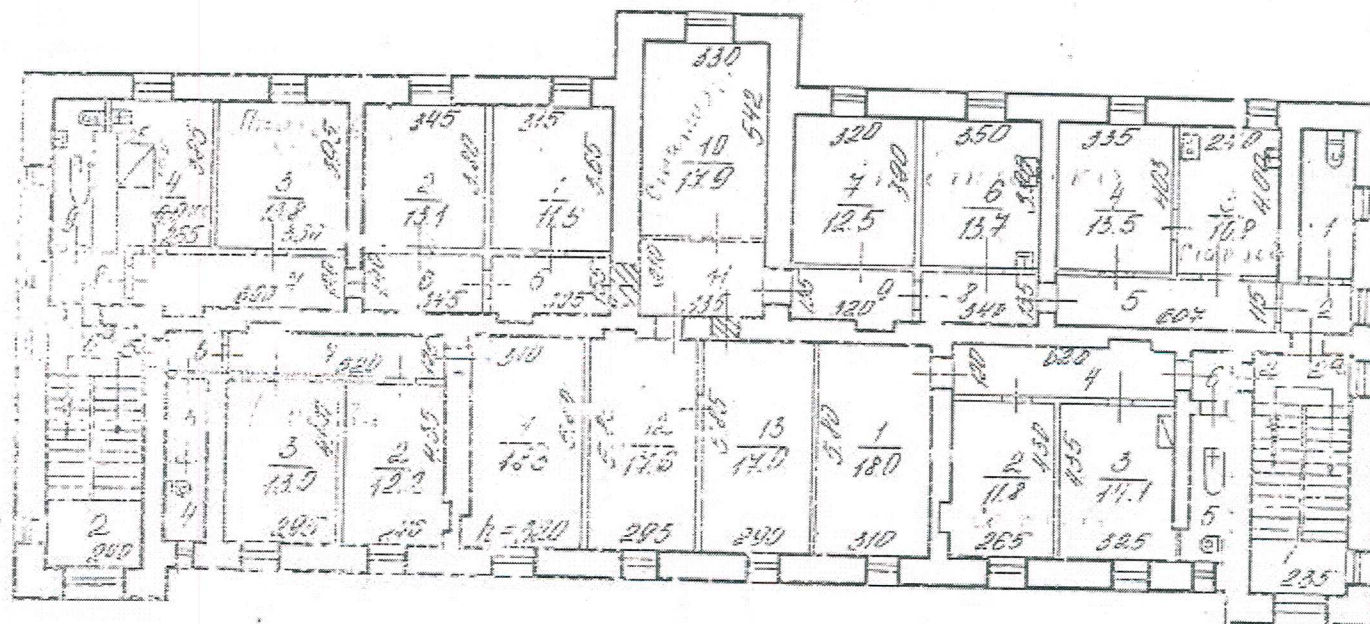
Выполнил: Власкина Е.В.

г. Новосибирск, ул. Тополёвая, 22,

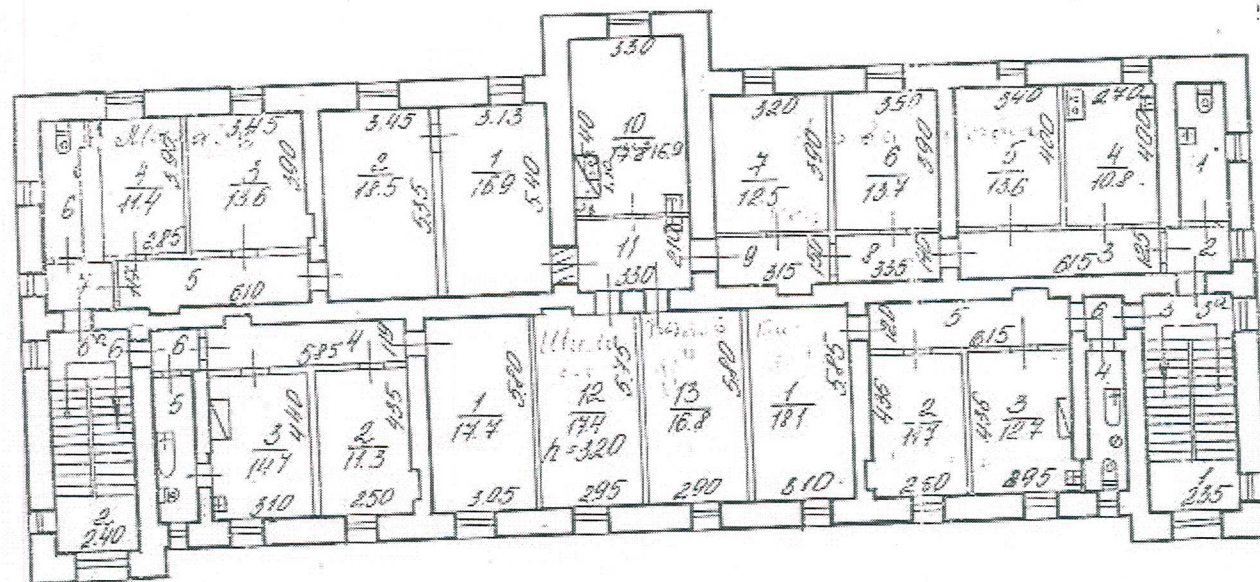
Октябрьским БТИ г. Новосибирска



2 этаж



3 этаж



2009 год

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 для 12 семей младших офицеров», расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Тополёвая, 22,
включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,
по состоянию на 24.10.2017**

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 – 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 для 12 семей младших офицеров», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Тополёвая, 22 (далее – объект культурного наследия), фиксирующего вид объекта культурного наследия, его индивидуальные особенности, техническое состояние, функциональное назначение и использование по состоянию на 24.10.2017.

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	Провести техническое обследование несущих и ограждающих конструкций крыши, материалы предоставить в управление по государственной охране объектов культурного наследия Новосибирской области (далее – Управление).	Сентябрь 2018	
2	Получить в Управлении по государственной охране объектов культурного наследия Новосибирской области задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.	Декабрь 2018	

1	2	3	4
3	В соответствии с заданием Управления и результатами технического обследования 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».	Сентябрь 2019	
4	Выполнить производственные работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с согласованной Управлением проектной документацией, в том числе: - очистку цоколя от краски и выборочное заполнение швов кладки цоколя; - реставрацию кирпичной кладки и элементов декора с заполнением швов раствором, очистку от краски; - выборочную замену мауэрлатов, стропил и обрешетки; - восстановление металлической фальцевой кровли и организованного водостока, восстановление утраченных полуциркульных слуховых окон на скатах крыши, замену металлических фартуков по верху межэтажных тяг, карнизов, аттиков, парапетных столбиков; - ремонт оголовков печных труб и брандмауэра; - замену окон из ПВХ профиля на деревянные с восстановлением первоначального рисунка оконных переплетов, замену окон в объеме лестничных клеток с сохранением первоначального рисунка оконных переплетов, выборочную замену существующих и установку отсутствующих подоконных сливов, раскрытие зашитых и заложённых оконных проемов; - ремонт входных узлов с восстановлением утраченных элементов (дверные заполнения, козырьки, площадки крылец).	Декабрь 2022	

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	2	3	4
1	Очистить крышу от сорной поросли.	Июнь 2018	
2	Получить в НПИЭ эскиз информационной надписи, изготовить и установить в согласованном с Управлением месте.	Август 2018	
3	Демонтировать спутниковую антенну на фасаде, не согласованную в установленном порядке.	Октябрь 2019	
4	Выполнить ремонт лестничных клеток.	Сентябрь 2021	

1	2	3	4
5	Соблюдение режима использования территории объекта культурного наследия, утвержденного постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п.	Постоянно	
6	Соблюдение режима использования земель и градостроительные регламенты в границах охранной зоны объекта культурного наследия, утвержденного постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па.	Постоянно	
7	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	
8	Текущий ремонт помещений.	По мере необходимости	

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.

(Handwritten signatures in blue ink over horizontal lines)

М.В. Грес

А.Э. Южанин

Е.В. Власкина