

А К Т

**технического состояния объекта культурного наследия регионального значения
«Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства. «Дом жилой»,
расположенного по адресу: город Новосибирск, ул. Тополевая, 5,
включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр),
по состоянию на 30. 06. 2016 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),

архитектор 1-й категории НПЦ – Макарова Наталья Геннадьевна (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: город Новосибирск, ул. Тополевая, 6, (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 г. № 54 Памятник включен в Реестр и отнесен к категории памятников истории регионального значения.

Расположен на территории охранной зоны № 65, границы которой утверждены постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010г. №46-па и в границах территории объекта культурного наследия № Т65-1/4, утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 г. № 293-п.

1.2. Двухэтажный жилой дом из красного кирпича, расположен в Октябрьском районе города. Главным (северо-западным) фасадом обращен к ул. Тополевой, юго-восточным - во двор, ориентированный в сторону ул. Ипподромская.

В плане здание прямоугольное габаритами 33,9 x 14,3 м. Подвал отсутствует.

Здание входит в состав комплекса зданий «Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства». Построено в 1910-1913гг. по типовому проекту, разработанному военным ведомством для размещения четырех семей офицеров штаба воинских частей, расквартированных в Военном городке.

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 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);
 - 4) габариты и конфигурация проёмов;
 - 5) рисунок переплётов окон и витражей;
 - 6) деревянные окна;
 - 7) габариты и конструкция стропильной крыши.
3. Цветовое решение фасадов.
4. Оформление интерьера:
 - 1) габариты, конфигурация и ограждение междуэтажной лестницы;
 - 2) сводчатые кирпичные перекрытия по металлическим балкам.

3. Техническое состояние Памятника:

Общее состояние: удовлетворительное.

3.1. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов:

- а) общее состояние: удовлетворительное (фото 1- 4).
- б) фундаменты: бутовые ленточные. Общее состояние удовлетворительное;

в) цоколи и отмостки около них: цоколь выполнен в кладке из бутового камня

Наблюдается локальное выветривание раствора в швах. В результате подъема культурного слоя часть цоколя на юго-восточном (главном) фасаде стала недоступна для осмотра (фото 5-7).

Общее состояние поверхностей цоколя удовлетворительное.

На дату осмотра вдоль главного и торцевых фасадов проводятся работы по ремонту отмостки с устройством бетонного покрытия по гравийному основанию (фото 5,6). На дворовом и торцевых фасадах отмостка разрушена: сохранились фрагменты бетонного покрытия, преобладающая часть поверхности скрыта под слоем растительности фото (3, 4, 10, 11): необходимо восстановить.

г) стены: наружные стены выполнены из красного керамического кирпича без отделки. Наблюдаются локальные дефекты кладки (выветривание раствора в швах, эрозия и выпадение отдельных кирпичей наружной версты), окрашенные участки (фото 3-8). На главном (юго-восточном) фасаде выявлены косые трещины в междуэтажных простенках (фото 12).

Общее состояние стен удовлетворительное. Необходимо произвести выборочный ремонт кирпичной кладки с инъектированием трещин.

На междуэтажном карнизе установлены защитные фартуки из окрашенной кровельной стали: наблюдаются локальные деформации и дефекты крепления отдельных элементов. Требуется выборочный ремонт. Общее состояние удовлетворительное.

д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы): крыша двускатная, чердачная по стропильному перекрытию, с покрытием из волнистых асбестоцементных листов по дощатой обрешетке. Карнизный свес незначительного выноса. Покрытие - в неудовлетворительном состоянии: наблюдаются повреждения кромок свеса, биопоражения (древесная поросль: фото 9). Элементы стропильной системы и обрешетка нуждаются в ремонте.

В центральной части крыши находится брандмауэр. Над кровлей выведены кирпичные ветшахты и печные трубы: верхние ряды кладки разрушены. По верху аттиков и брандмауэра установлены металлические фартуки из окрашенной кровельной стали: наблюдаются локальные деформации, дефекты крепления и утрата отдельных элементов. На фронтонах торцевых фасадов

и аттиках устроены чердачные окна: в проемах выполнено разнотипное заполнение, утрачены элементы остекления.

На юго-восточном скате устроено слуховое окно прямоугольного очертания: элементы заполнения проема отсутствуют. Водосток наружный неорганизованный, сохранились деформированные элементы водосточного стояка на главном фасаде и некоторые элементы крепления - «ухваты» (фото 12,13): утрачены водосточные трубы и желоба из кровельной стали). Общее состояние элементов крыши неудовлетворительное.

е) главы, шатры, их конструкция и покрытие: отсутствуют;

ж) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах): прямоугольный объем здания оформлен ризалитами на северо-западном и юго-восточном фасадах, закрепляющими ось симметрии. Оба ризалита увенчаны трехчастными аттиками, декорированными кирпичной пластикой, с прямоугольным чердачным окном в центре. На крыше сохранились кирпичные печные трубы, декорированные сухариками.

В ризалите главного юго-восточного фасада, обращенного на ул. Тополевая, выполнен вход, оформленный лучковой перемычкой. Лестничная клетка освещается большим межэтажным окном с лучковой перемычкой и замковым камнем, а так же двумя маленькими, расположенными в ряд, прямоугольными окнами с клинчатой перемычкой. Слив большого окна поддерживается П-образным ступенчатым выступом, малых окон – прямоугольными выступами.

Идентичные торцевые юго-западный и северо-восточный фасады завершены треугольными фронтонами с парой вертикальных чердачных окон и декоративной кирпичной пластикой, располагающейся параллельно скату крыши.

Северо-западный и юго-восточный фасады разделены поэтажными рядами прямоугольных вертикальных окон. Окна имеют лучковые завершения и лучковые перемычки с замковым камнем. Подоконные сливы окон первого этажа поддерживают прямоугольные выступы, опирающиеся на ступенчатые кронштейны, между которыми расположены ступенчатые сухарики; второго этажа - прямоугольные выступы, под которыми расположена полоса поребрика. Оконные проёмы, примыкающие к ризалиту юго-восточного фасада, заужены.

Огибающая здание межэтажная тяга и карниз, завершающий плоскость фасадов декорированы ступенчатыми сухариками. Углы здания и ризалитов закреплены лопатками, в верхней части которых расположен рельефный декоративный элемент, а ниже – декоративные штрабы.

Наблюдаются локальные дефекты кладки кирпичного декора (фото 3, 5-7, 12): эрозия и выпадение отдельных кирпичей наружной версты, окрашенные участки. Требуется восстановление поврежденных декоративных элементов. Общее состояние декора удовлетворительное.

Цветовое решение фасадов Памятника на дату осмотра:

- цоколь: светло-серый (натуральный цвет камня);
- стены и декор из кирпича: натуральный цвет кирпича, участки побелки;
- окна: белые (преобладают) и темно – коричневые;
- входная дверь: голубая;
- фартуки на междуэтажных карнизах: темно-коричневый;
- сливы подоконные: серебристые (натуральный цвет металла), темно-коричневые, белые;
- кровля: светло – серая (натуральный цвет асбеста).

з) балконы, козырьки: на входе в подъезд с главного фасада установлен современный двускатный козырек в металлокаркасе с покрытием из оцинкованного профлиста (материалы согласования с Управлением в архиве НППЦ отсутствуют). Состояние удовлетворительное;

и) прямки, крыльца: отсутствуют.

3.2. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов:

а) общее состояние помещений: удовлетворительное;

б) перекрытия (плоские, сводчатые): междуэтажные перекрытия деревянные, чердачные – деревянные утепленные, в объеме лестничной клетки видны конструкции перекрытий – кирпичные своды по металлическим балкам (фото 14). Выполнена отделка потолков: штукатурка, окраска. Состояние удовлетворительное;

в) полы: в жилых помещениях - дощатые окрашенные или покрытые современными материалами (линолеум, ковролин и др.) в подъезде - цементные. Состояние удовлетворительное;

г) стены, их состояние, связи: стены кирпичные, перегородки кирпичные и деревянные каркасно-обшивные, оштукатуренные, выполнена покраска, побелка; в жилых помещениях использованы современные материалы. Состояние удовлетворительное;

д) столбы, колонны: отсутствуют;

е) окна и двери: на всех фасадах установлены разнотипные окна деревянные окрашенные с двойными раздельными переплетами и из ПВХ профиля со стеклопакетом, под окнами установлены подоконные сливы. Преобладают окна, выполненные без сохранения первоначального рисунка переплетов, исторический рисунок переплетов сохранился в некоторых проемах окон жилых помещений. Окна из профиля ПВХ в удовлетворительном состоянии, сливы - оцинкованные. Деревянные окна в местах общего пользования – в неудовлетворительном состоянии. В деревянных окнах наблюдаются локальные дефекты переплетов, и остекления: требуется выборочный ремонт или замена. Проемы некоторых деревянных окон частично закрыты разнотипными непрозрачными материалами, подоконные сливы из черного железа корродированы, некоторые отсутствуют. На многих окнах первого этажа установлены металлические решетки с наружной стороны проемов.

Входная дверь – двупольная окрашенная деревянная, с полотнами обшитыми листовым металлом. Входные двери жилых помещений – разнотипные однопольные деревянные.

Общее состояние окон и дверей удовлетворительное;

ж) лестницы: лестничная клетка размещается в юго-восточном ризалите, лестница с поворотом на 180°, ступени гранитные по металлическим косоурам, площадки – с покрытием из мозаичного бетона, ограждения металлические решетчатые окрашенные, поручни металлические окрашенные. На некоторых ступенях имеются сколы. Общее 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: территория вокруг Памятника озеленена, вдоль главного фасада сохранились элементы металлического ограждения, к входному узлу от тротуара ведет асфальтированная дорожка. Внутренний двор зарос сорной порослью, элементы благоустройства отсутствуют. Общее состояние - удовлетворительное.

3.6. Прочее: Памятник полностью благоустроен (центральное отопление, горячее водоснабжение, водопровод, канализация, электроснабжение).

3.7. Информационная надпись: отсутствует. Требуется установить.

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

4.1) Внешний облик ризалита северо-западного фасада претерпел изменения (до постановки здания на учет как Памятник). По месту расположения первоначального входного проема с лучковой перемышкой и вышерасположенным витражным оконным проемом устроены два окна, нижние участки первоначальных проемов заложены кирпичем (приложение 1, фото 8,11).

4.2) Искажен внешний облик входа на главном (юго- восточном) фасаде (фото 7: установлен козырек современной конструкции с покрытием из оцинкованного профлиста на металлокаркасе.

4.3) Утрачены первоначальные заполнения дверных и большей части оконных проемов (фото 1, 2, 10, 11): преобладают заполнения проемов, выполненные без сохранения первоначального рисунка переплетов, многие окна изготовлены из профиля ПВХ со стеклопакетом.

В деревянных окнах чердака и помещений общего пользования (фото 4,7) проемы закрыты разнотипными непрозрачными материалами (частично или полностью).

4.4) В связи с общим подъемом культурного слоя утрачены крыльца (фото 7, 8), отдельные участки цоколя не доступны для осмотра (фото 5,6); на юго-восточном участке прилегающей территории наблюдается понижение рельефа к зданию (фото 1,2).

4.5) Утрачена фальцевая кровля, установлено покрытие из асбесто-цементного волнистого листа по деревянной обрешетке (фото 1, 2).

4.6) Система организованного наружного водостока утрачена, сохранились отдельные элементы крепления стояков и коррозированные элементы одной водосточной трубы (фото 12,13).

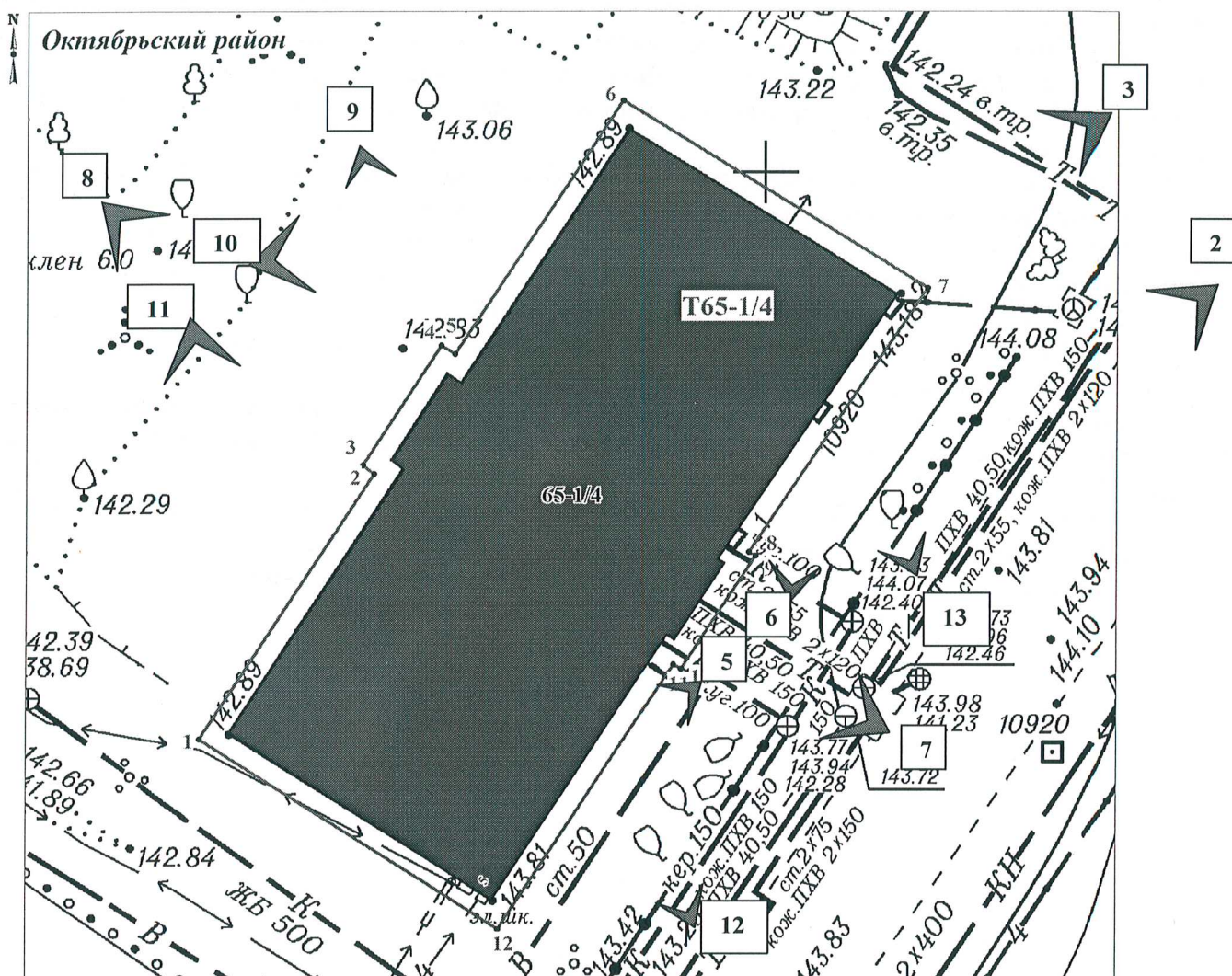
4.7) Утрачены слуховые окна полукруглой формы на скатах крыши (историческое фото).

4.8) На дату осмотра проводятся работы по устройству отстойки (фото 5, 6).

4.9) На главном фасаде над окном 1 го этажа установлена спутниковая антенна.

5. Фототаблица:

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ
объекта культурного наследия регионального значения
«Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства. Дом жилой», расположенного
по адресу: г. Новосибирск, ул. Тополевая, 5



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница территории объекта культурного наследия;
- T65-1/4** - индекс территории объекта культурного наследия;
- характерная точка границы объекта землеустройства;
- объект культурного наследия;

65-1/4 - индекс объекта культурного наследия;

Октябрьский район - наименование района города Новосибирска.

- номер и место фотофиксации

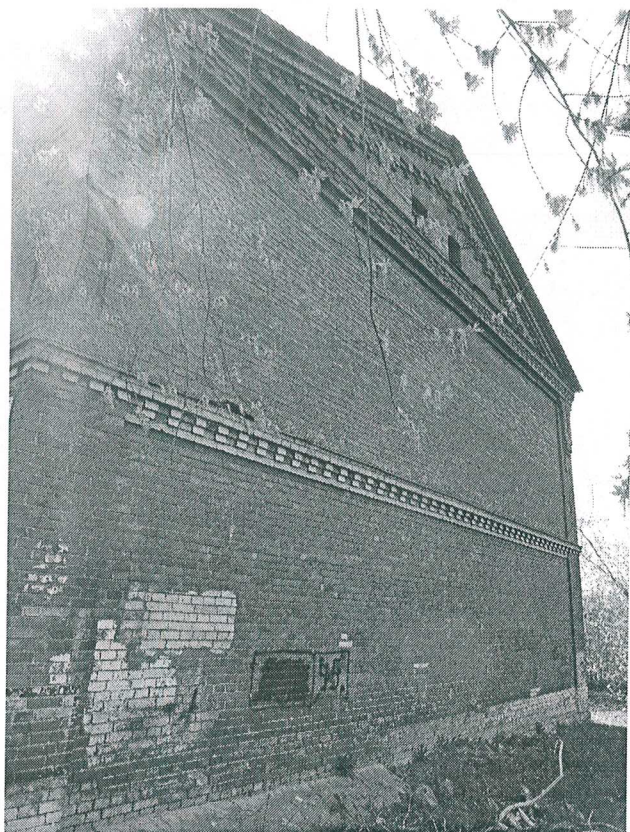


1. Общий вид главного (юго-восточного) фасада Памятника с юга.

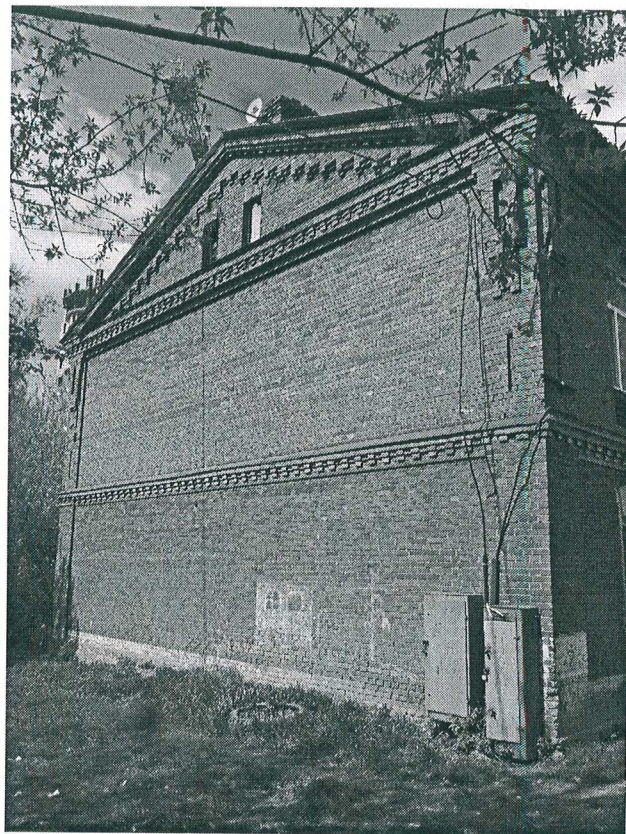
2.



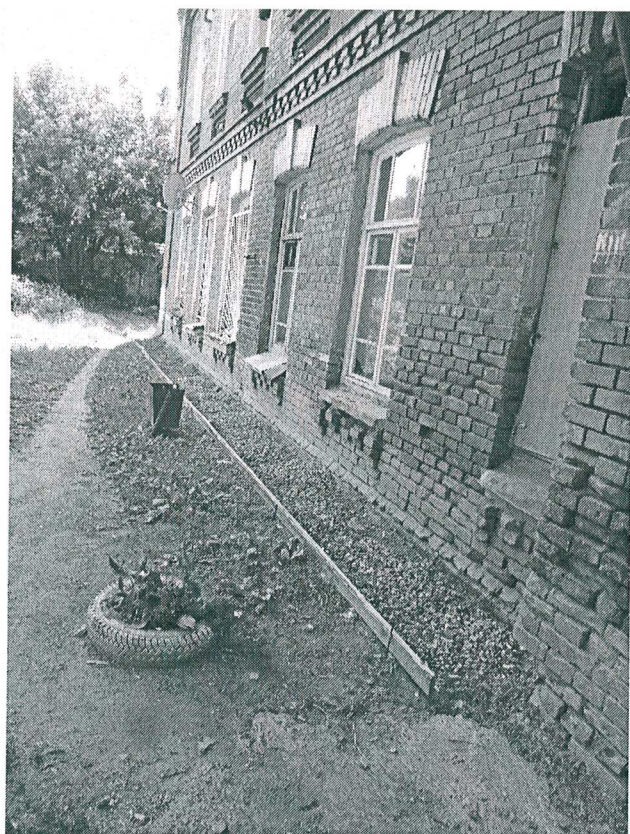
2. Общий вид главного (юго-восточного) фасада Памятника с востока.



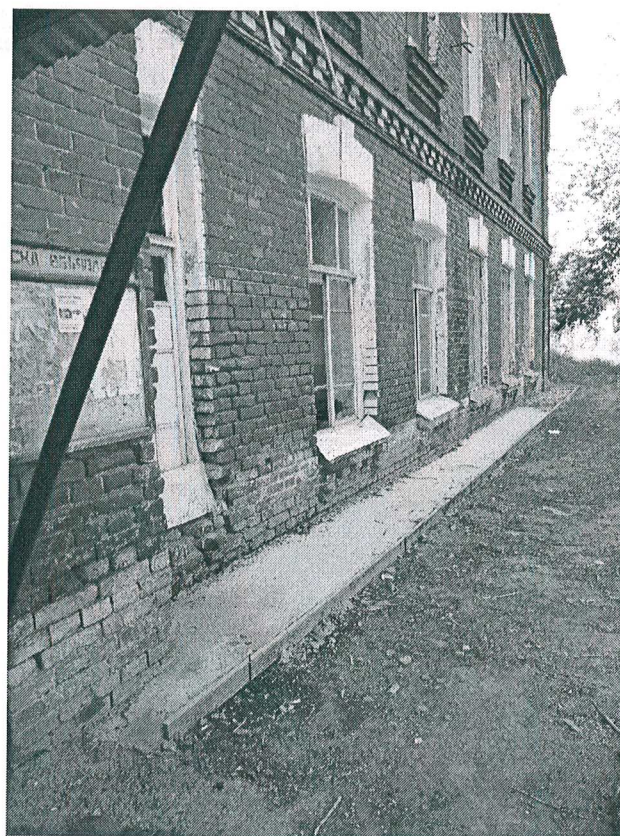
3. Общий вид северо - восточного
(торцевого) фасада.
Предмет охраны –кирпичный декор.



4. Общий вид юго-западного
(торцевого) фасада.
Предмет охраны –кирпичный декор.



5. Фрагмент главного фасада.
Устройство отмостки.



6. Фрагмент главного фасада.
Отмостка, дефекты кладки.



7. Ризалит главного фасада: поздние наслоения на входе. Дефекты декора. Утраты оконных заполнений.



8. Ризалит дворового фасада: утрата первоначальных проемов, поздние наслоения.



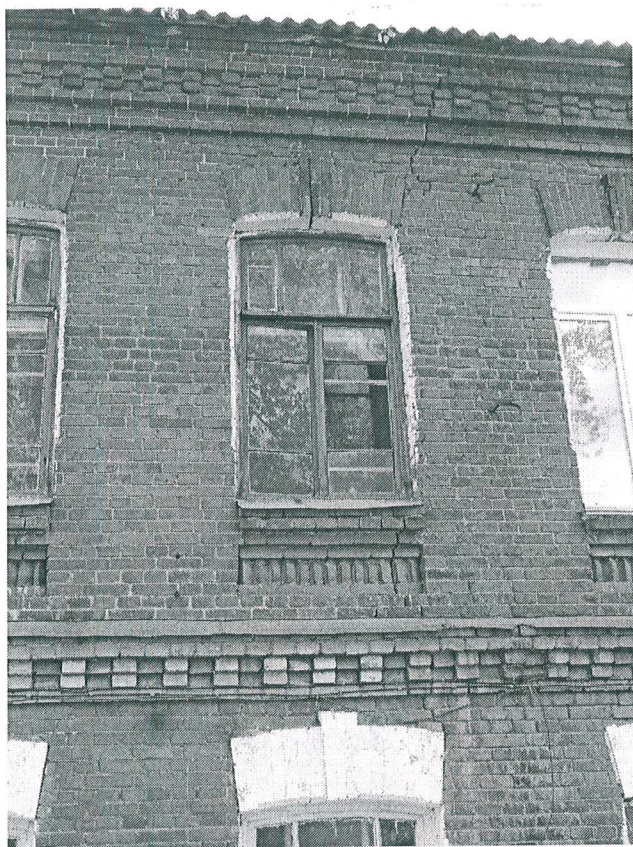
9. Фрагмент северо-западного ската кровли. Дефекты карниза, порось на крыше. Предмет охраны – кирпичный декор.



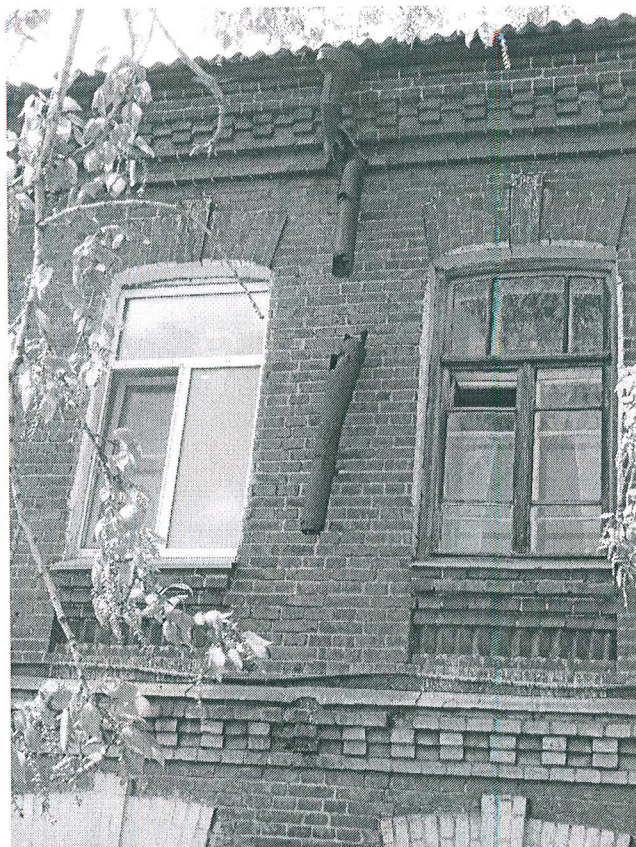
10. Фрагмент дворового фасада (северное крыло). Предмет охраны – кирпичный декор.



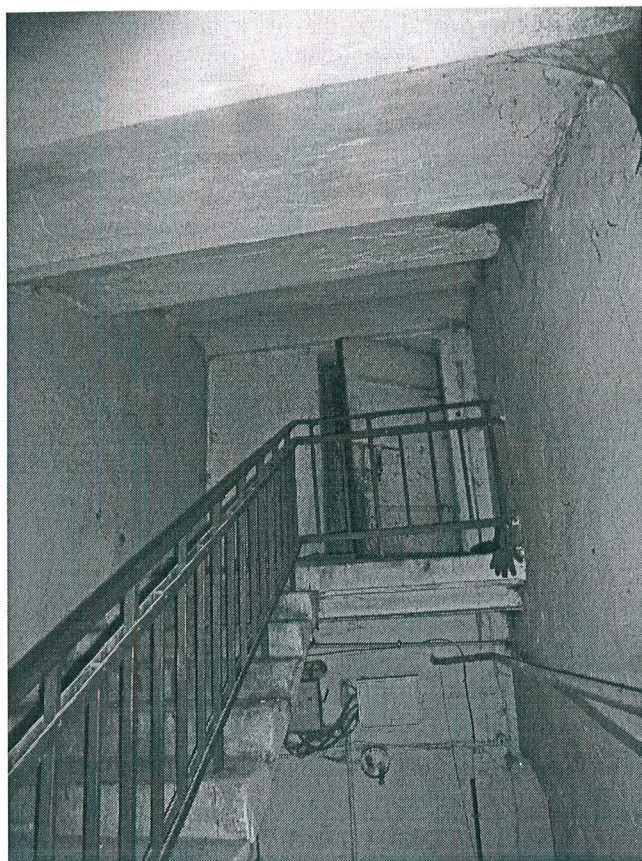
11. Фрагмент дворового фасада (южное крыло). Предмет охраны – кирпичный декор.



12. Фрагмент главного фасада: трещины в кладке, утрата водосточного стояка. Деревянное окно – предмет охраны.



13. Фрагмент главного фасада: утрата водосточного стояка. Деревянное окно – предмет охраны.



14. Предметы охраны: лестница и кирпичные своды в ризалите.



15. Предмет охраны: ограждение лестницы.



Исторический снимок здания (завершающий этап строительства).

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 БТИ (по состоянию на 30.01.1989 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 и иных законных владельцев помещений в Памятнике предписанием.

7.5 В зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом - Памятником лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, необходимо систематически обеспечивать доступ специалистов Управления и НПЦ в помещения чердака, подвала, лестничных клеток для периодического осмотра Памятника и контроля за его физическим состоянием.

Приложение № 1. Схемы утрат и поздних наслоений (7 листов).

Приложение № 2. поэтажные планы (1 лист).

Представитель Управления:



Титова М.В.

Представители НПЦ:



М.П.

Грес М.В.

Коссовская О.В.

Макарова Н.Г.

СХЕМЫ УТРАТ И ПОЗДНИХ НАСЛОЕНИЙ
объекта культурного наследия по адресу:
г. Новосибирск, ул. Тополевая, 5.



*Заполнение проема без сохранения
первоначального облика*



поздние наслоения



утраты

Общий вид главного (юго-восточного) фасада.



Заполнение проема без сохранения
первоначального облика

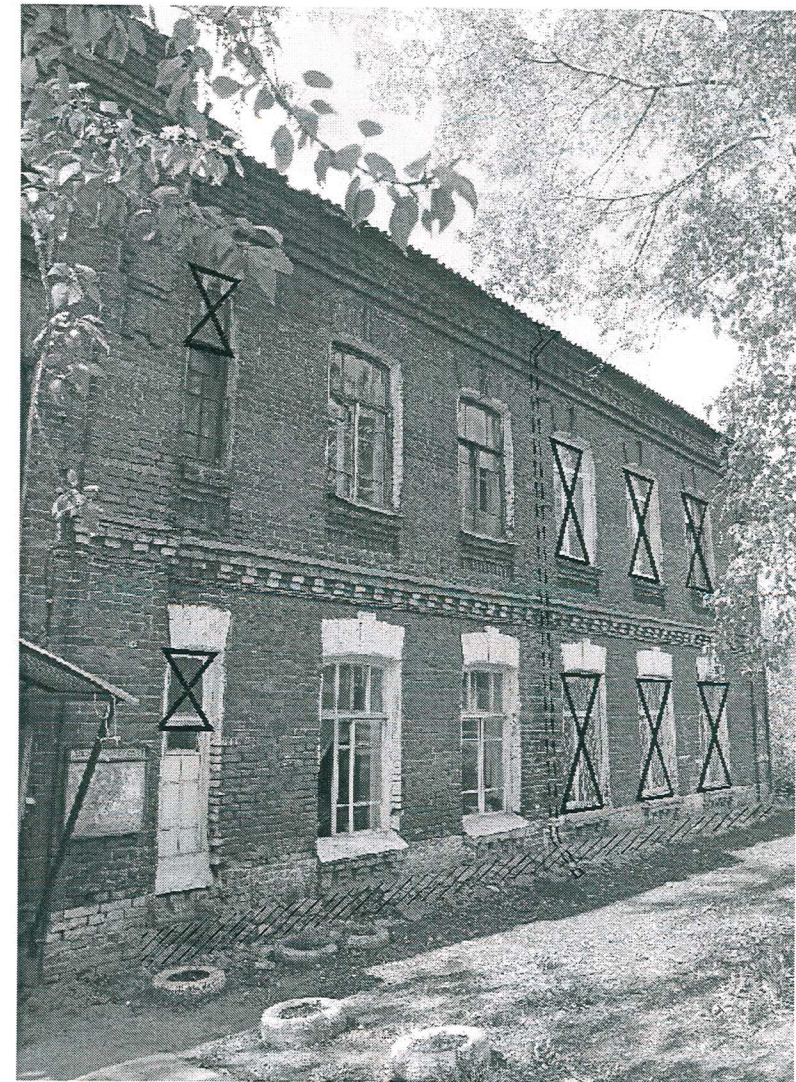


поздние наложения



утраты

Фрагмент главного (юго-восточного) фасада.



Заполнение проема без сохранения первоначального облика



поздние наложения



утраты

Фрагменты главного (юго-восточного) фасада.



Заполнение проема без сохранения
первоначального облика



поздние наслоения



утраты

Фрагмент дворового (северо-западного) фасада.



*Заполнение проема без сохранения
первоначального облика*



поздние наслоения



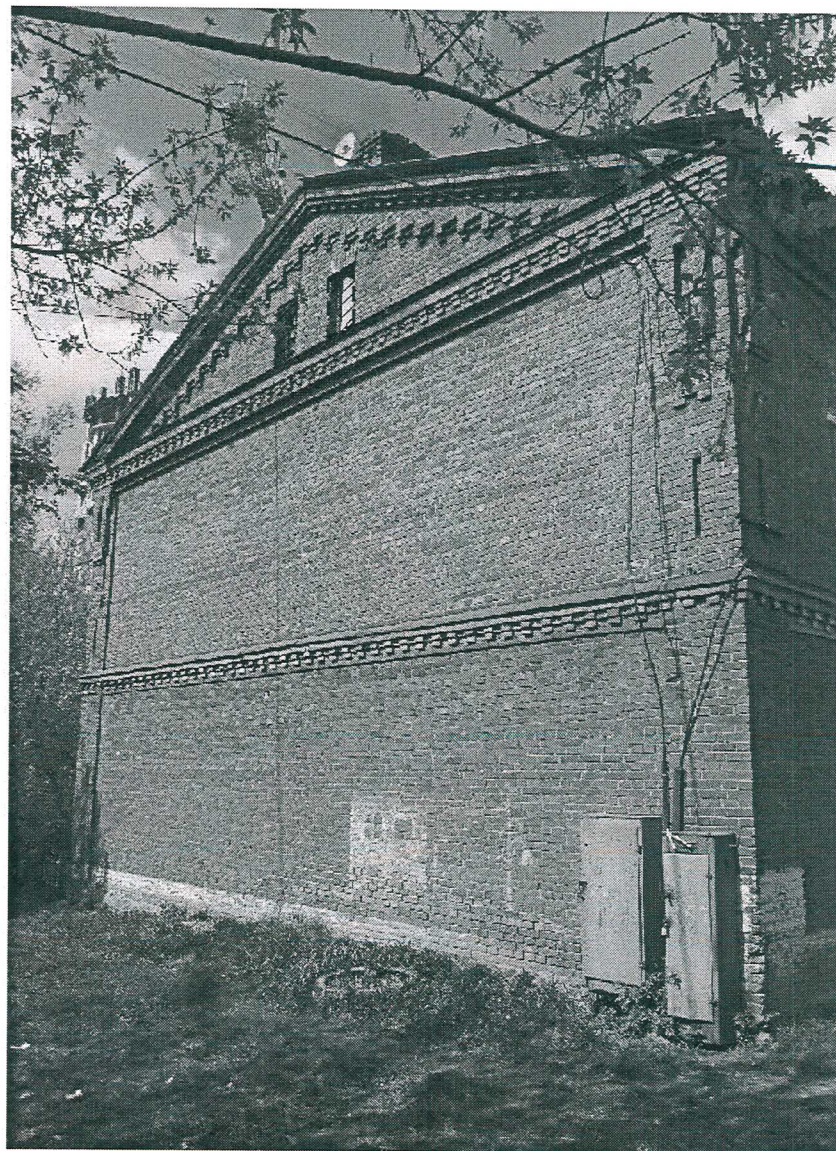
утраты

Фрагмент дворового (северо-западного) фасада.



Заполнение проема без сохранения первоначального облика

Центральный фрагмент дворового фасада.

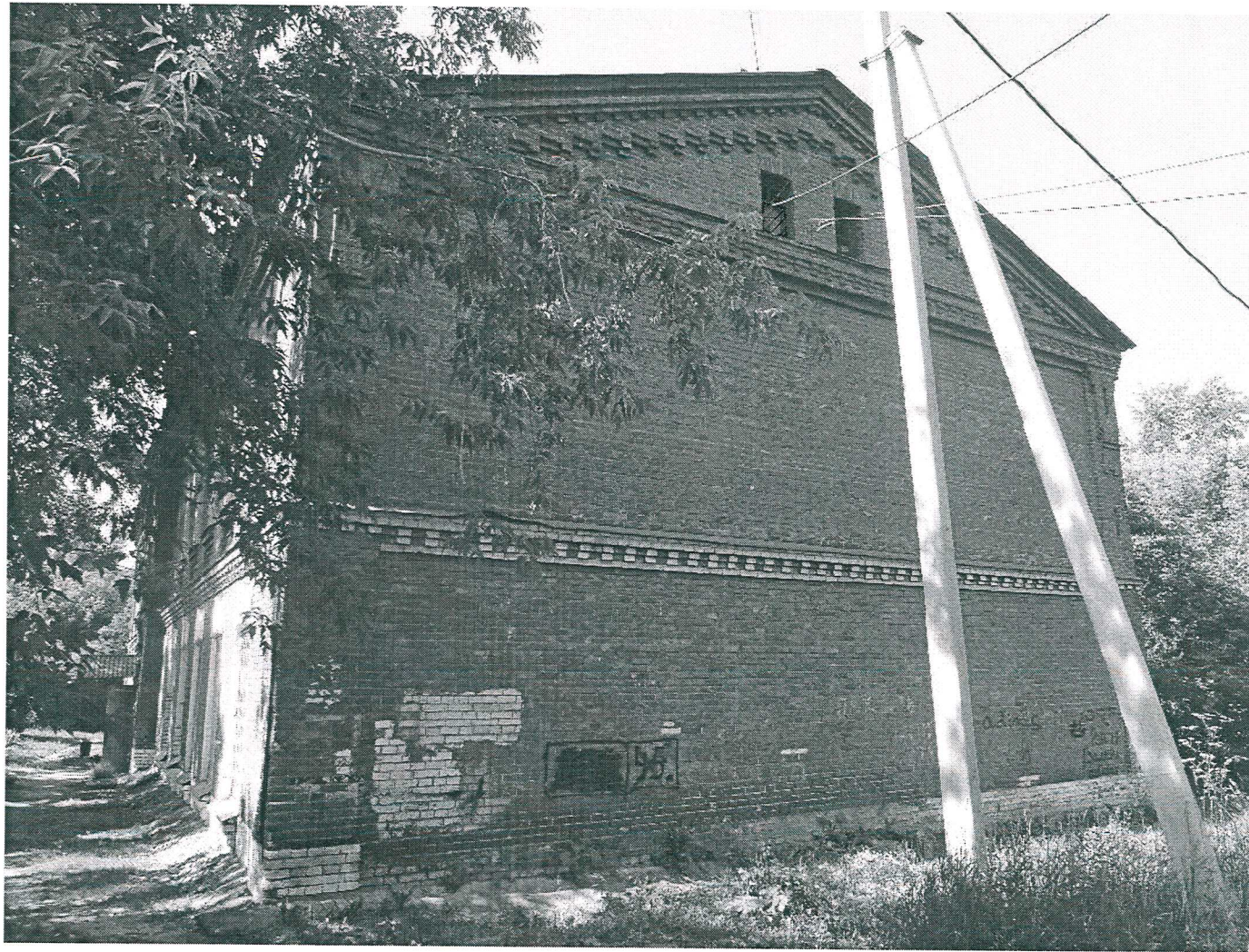


поздние наложения



утраты

Юго-западный (торцевой) фасад.



Заполнение проема без сохранения
первоначального облика



поздние наложения



утраты

Северо-восточный (торцевой) фасад.

Выполнил: Макарова Н.Г.

Приложение № 2
к акту технического
состояния
от 30.06.2016 г.

Потажные планы
объекта культурного наследия, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Тополевая, 5.

1 этаж

