

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, 6, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр), по состоянию на 14.07.2016 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):

заместитель начальника НПЦ – Артюкова Татьяна Александровна (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 № Т65-1/5, утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 г. № 293-п.

1.2. Трехэтажный кирпичный жилой дом расположен в Октябрьском районе города. Главным (северо-западным) фасадом обращен во двор, примыкающий к ул. Тополевой, дворовым (юго-восточным) - на территорию Военного городка № 1,

В плане здание прямоугольное габаритами 29 x 13,8 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 семей офицерского состава 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 объекта культурного наследия (комплекса), являющиеся его предметом охраны:

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) покрытие кровли из листового металла;
 - 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.

3. Техническое состояние Памятника:

Общее состояние: удовлетворительное.

3.1. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов:

- а) общее состояние: удовлетворительное (фото 1- 4; 8).
- 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 (фото 16).

В результате подъема культурного слоя часть цоколя на юго-восточном (дворовом) фасаде стала недоступна для осмотра (фото 2-4). Общее состояние поверхностей цоколя удовлетворительное.

Вдоль дворового и торцевых фасадов выполнена отмостка с асфальтобетонным покрытием: состояние удовлетворительное; на главном (северо-западном фасаде) покрытие отмостки выполнено из бетона в 2016 г. (фото 11).

г) стены: наружные стены выполнены из красного керамического кирпича без отделки. На торцевом (северо-восточном) фасаде выявлены косые трещины в междуэтажных простенках (фото 17- 19). Наблюдаются локальные дефекты кладки (выветривание раствора в швах, эрозия отдельных кирпичей наружной версты) и окрашенные участки. Общее состояние стен удовлетворительное. Необходимо произвести выборочный ремонт кирпичной кладки с инъектированием трещин.

На междуэтажных карнизах установлены защитные фартуки из окрашенной кровельной стали: наблюдаются локальные деформации, дефекты крепления и утраты отдельных элементов (фото 14; 18; 20). Требуется выборочный ремонт. Общее состояние удовлетворительное.

д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы): крыша двускатная, чердачная по стропильному перекрытию. Выполнен ремонт крыши: выборочный ремонт элементов деревянной стропильной системы, частичная замена дощатой обрешетки и замена металлического фальцевого покрытия на металлический профлист (материалы согласования в установленном порядке в архиве НПЦ отсутствуют). Карнизный свес незначительного выноса. Состояние удовлетворительное.

Водосток наружный организованный (водосточные желоба и трубы выполнены из оцинкованной кровельной стали): состояние удовлетворительное.

Над кровлей выведены кирпичные вентиляционные и печные трубы. По краю скатов установлено металлическое решетчатое ограждение с креплением к парапетным кирпичным столбикам.

По верху парапетов и столбиков торцевых фронтонов и аттика, завершающего центральный ризалит, установлены металлические фартуки.

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

Общее состояние элементов крыши удовлетворительное.

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

ж) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах): прямоугольный объем здания оформлен двумя фланкирующими ризалитами на северо-западном фасаде, и ризалитом на юго-восточном фасаде, закрепляющим ось симметрии. Ризалит юго-восточного фасада увенчан декорированным кирпичной пластикой трехчастным аттиком с прямоугольным чердачным окном в центре. В ризалитах главного северо-западного фасада, обращенного на ул. Тополевая, находятся входы в здание и лестничные клетки. Входы оформлены лучковыми перемычками, лестничные клетки освещаются большими межэтажными окнами с лучковой перемычкой и замковым камнем и маленькими, расположенными в ряд, прямоугольными окнами с клинчатой перемычкой. Сливы нижних окон поддерживаются П-образным ступенчатым выступом, верхних окон - ступенчатыми кронштейнами полосой поребрика между ними.

Северо-западный и юго-восточный фасады симметричны, завершены треугольными фронтонами. Карнизы фронтонов и межэтажных тяг декорированы сухариками. Углы здания и ризалитов закреплены лопатками, в верхней части которых расположен рельефный декоративный элемент, а ниже – декоративные штрабы. Углы на скатах увенчаны парапетными столбиками с ширинками.

Фасады разделены поэтажными рядами оконных проёмов. Оконные проёмы, примыкающие к ризалитам северо-западного фасада и по одному ряду окон торцевых фасадов заужены. 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 - кирпичные выступы, под которыми расположена полоса поребрика; третьего этажа - сложные ступенчатые кронштейны с поребриком между ними.

Наблюдаются локальные дефекты кирпичного декора (эрозия отдельных кирпичей наружной версты). На торцевом (юго – западном) фасаде разрушен декор под оконным проемом 1-го этажа (фото 16). 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 кирпичные: натуральный цвет кирпича;
- окна: белый, темно – коричневый;
- входные двери: голубой, сурик;
- сливы подоконные: сурик, серебристый (цвет оцинкованного металла);
- фартуки на междуэтажных карнизах: сурик;
- водосточные трубы: серебристый (цвет оцинкованного металла).

з) балконы, козырьки: на входах в подъезды с главного (северо- западного) фасада установлены односкатные металлические козырьки (2 шт. фото 8-10; 12.) современной конструкции на металлических каркасах (за период 2012 г. - 2014 г.: материалы согласования в установленном порядке в архиве НПЦ отсутствуют). Состояние удовлетворительное;

и) приямки, крыльца: на входах в подъезды с главного (северо- западного) фасада устроены крыльца (площадки и ступени сборные из каменных блоков): имеются зазоры в стыках между

блоками, верхние поверхности блоков отклоняются от горизонтального положения, выравнивающие покрытия площадок отсутствуют (фото 12). Наблюдается деформация кирпичного основания крыльца подъезда № 2, утрата отделки стен (фото 13).

Общее состояние крылец – неудовлетворительное.

2.2. 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 и квартире № 17 (комната 15,3 м²) – кирпичные сводчатые по металлическим балкам (фото 22; 24). Состояние удовлетворительное;

в) полы: в жилых помещениях - дощатые окрашенные или покрытые современными материалами. Состояние удовлетворительное;

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

д) столбы, колонны: отсутствуют;

е) окна и двери: окна деревянные окрашенные с двойными отдельными переплетами и из ПВХ профиля со стеклопакетом; исторический рисунок переплетов сохранился в некоторых оконных проемах помещений общего пользования и чердака. 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, деформированы, некоторые отсутствуют. На многих окнах первого этажа установлены металлические решетки с наружной стороны проемов.

Входные двери двупольные металлические окрашенные. Входные двери жилых помещений – разнотипные одно- и двупольные деревянные и металлические.

Общее состояние окон и дверей удовлетворительное;

ж) лестницы: две лестницы двухмаршевые с поворотом на 180°, ступени гранитные по металлическим косоурам, 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: вокруг Памятника выполнено озеленение, посадки деревьев и кустарников; вдоль юго-восточного фасада устроен проезд с асфальтобетонным покрытием, к торцевым фасадам примыкают асфальтированные площадки. 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 юго-восточного фасада претерпел изменения (до постановки здания на учет как Памятник). По месту расположения первоначальных проемов устроены три окна в современных конструкциях, лучковые перемычками над проемами утрачены и заменены на современные разнотипные, нижние участки первоначальных проемов заложены кирпичом (приложение 1, фото 5-7).

Заложен кирпичом проем 1-го этажа на северо-восточном (торцевом) фасаде.

4.2) Искажен внешний облик входов на северо-западном фасаде (фото 10; 12): установлены современные металлические козырьки с полимерным покрытием на металлокаркасе.

4.3) Утрачены первоначальные заполнения дверных и большей части оконных проемов: многие окна изготовлены из профиля ПВХ со стеклопакетом (фото 1-4).

Преобладают заполнения проемов, выполненные без сохранения первоначального рисунка переплетов (Приложение № 1), исторический рисунок переплетов сохранился в некоторых оконных проемах помещений общего пользования и чердака.

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

4.4) В связи с общим подъемом культурного слоя отдельные участки цоколя не доступны для осмотра; утрачены первоначальные покрытия и отделка поверхностей крылец (фото 12; 13).

4.5) За время эксплуатации здания (до постановки на учет как Памятник) утрачена металлическая фальцевая кровля.

При капитальном ремонте крыши (проведенном до 2010 г.) покрытие из волнистого асбестоцементного листа заменено на металлическое из профлиста (фото 2; 21): материалы согласования в архиве НПСЦ отсутствуют).



1. Общий вид главного (северо-западного) фасада Памятника.



2. Общий вид дворового (юго-восточного) фасада Памятника.



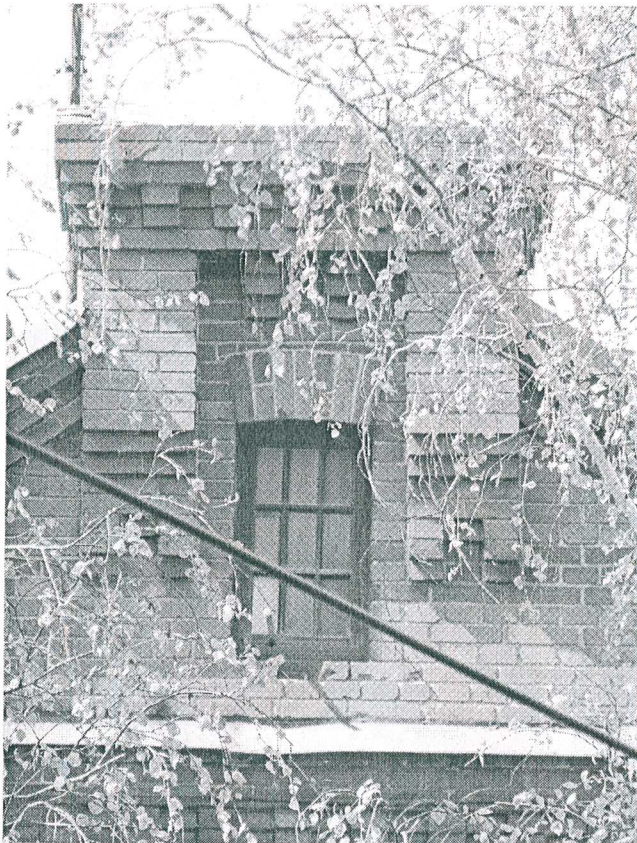
3. Общий вид дворового и торцевого (юго-западного) фасадов.



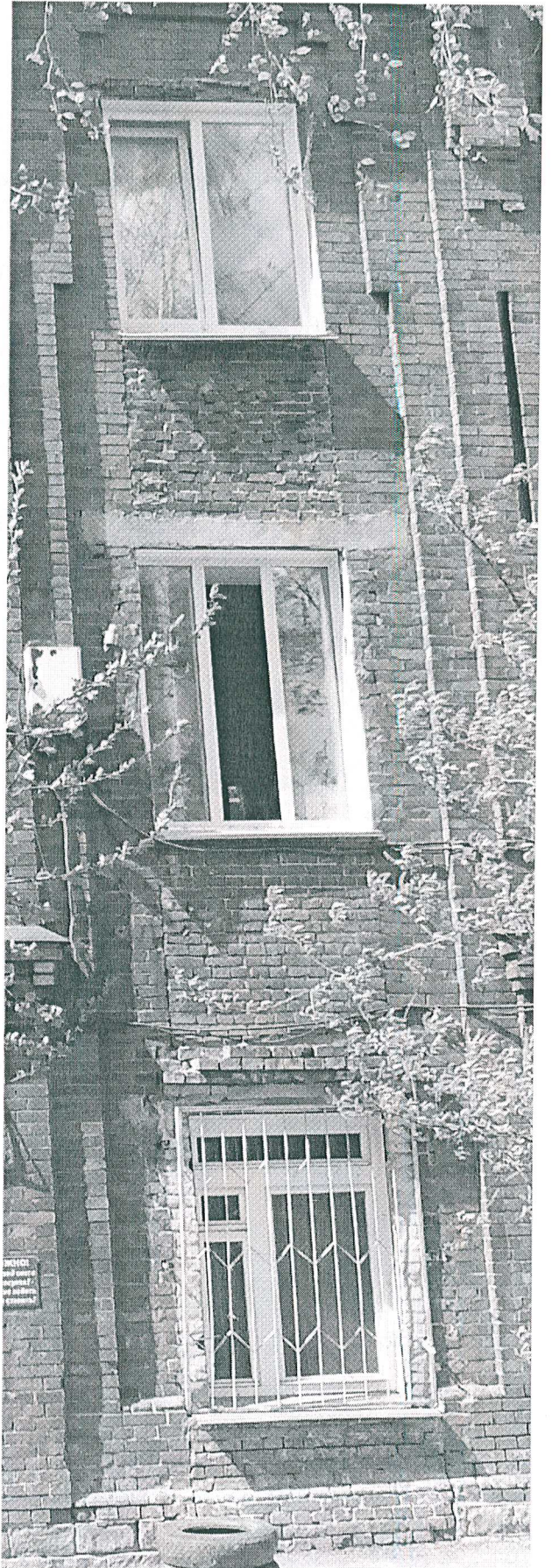
4. Общий вид дворового и торцевого (северо-восточного) фасадов.



5. Фрагмент дворового фасада. Ризалит.



6. Чердачное окно в ризалите.



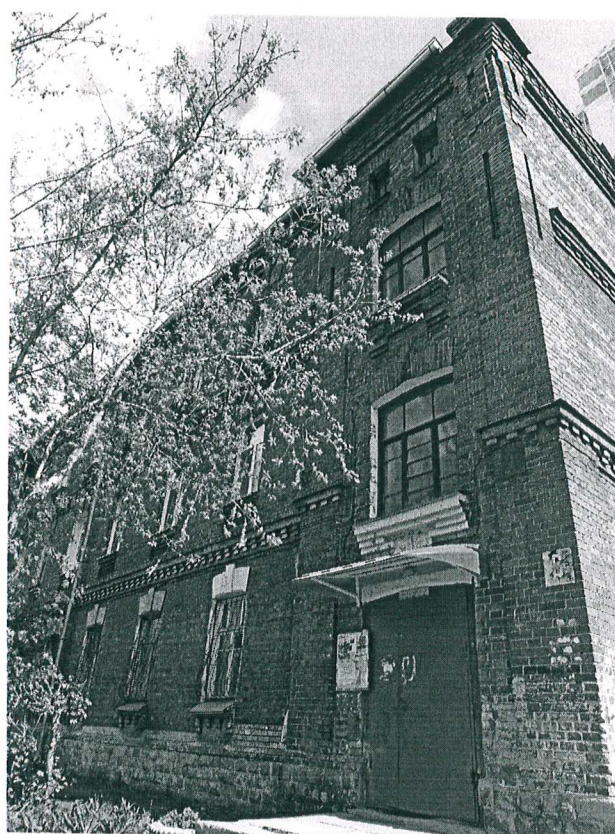
7. Фрагмент ризалита.
Утрата первоначальных проемов и
перемычек по месту существующих окон.



8. Фрагмент главного (северо-западного) фасада.



9. Фрагмент главного фасада.



10. Фрагмент главного фасада.
Вход в ризалите (подъезд №2).



11. Фрагмент главного фасада: отмостка, цоколь.



12. Вход в ризалите (подъезд №1).



13. Крыльцо подъезда № 2 (вид со стороны торцевого фасада).



14. Вид торцевого (юго-западного) фасада.



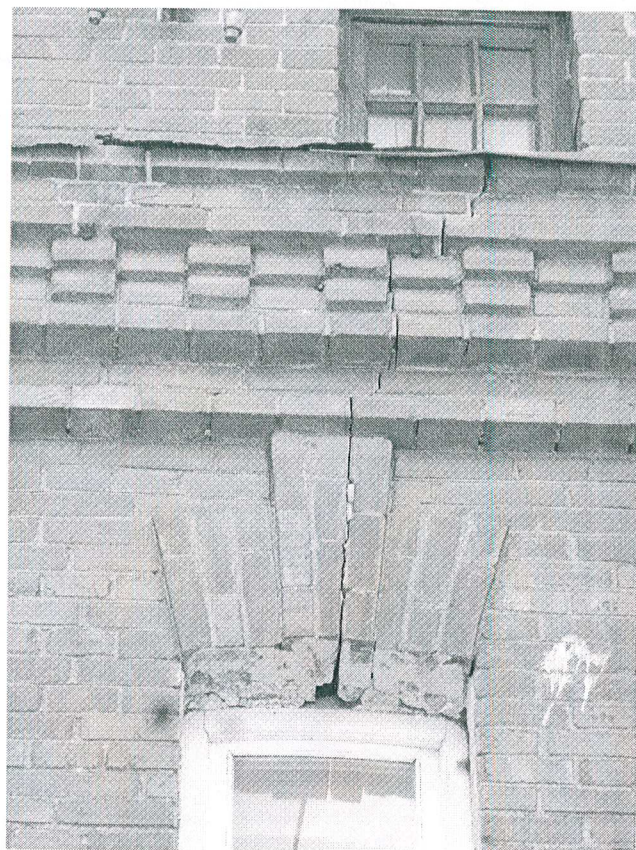
15. Вид торцевого (северо-восточного) фасада.



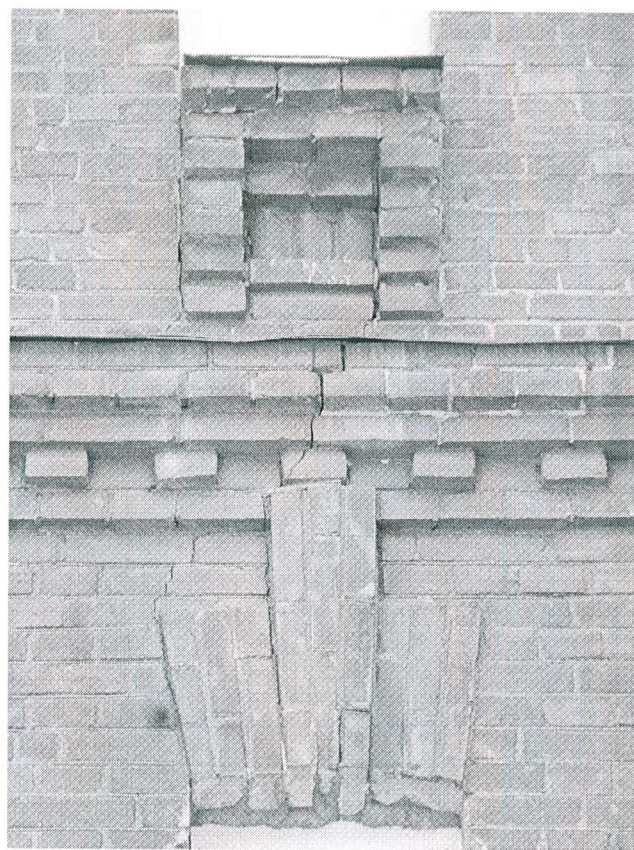
16. Фрагмент торцевого (юго-западного) фасада.
Дефекты кладки. Утрата заполнений оконных проемов.



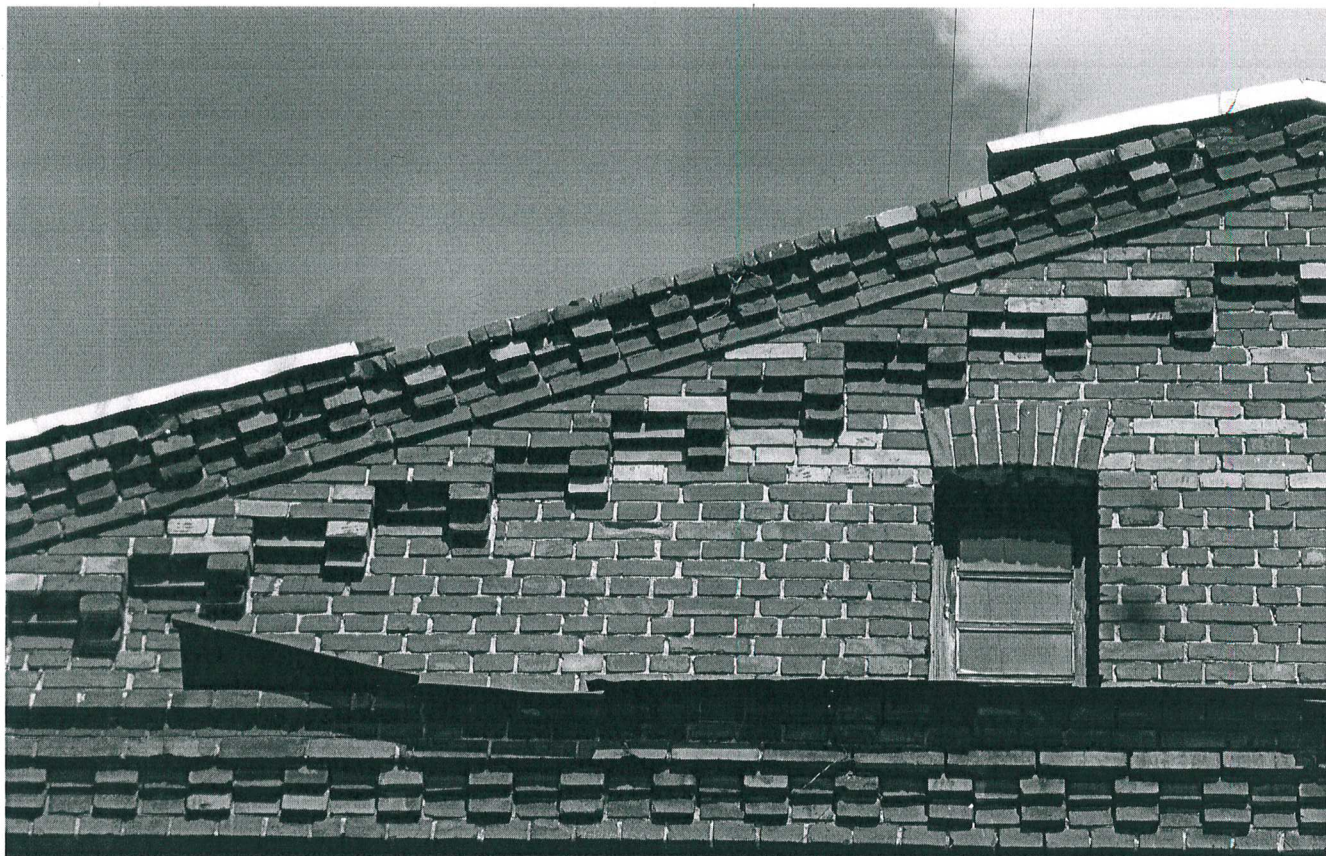
17. Фрагмент торцевого (юго-западного) фасада. Утрата проемов. Дефекты кладки.



18. Фрагмент междуэтажного простенка.



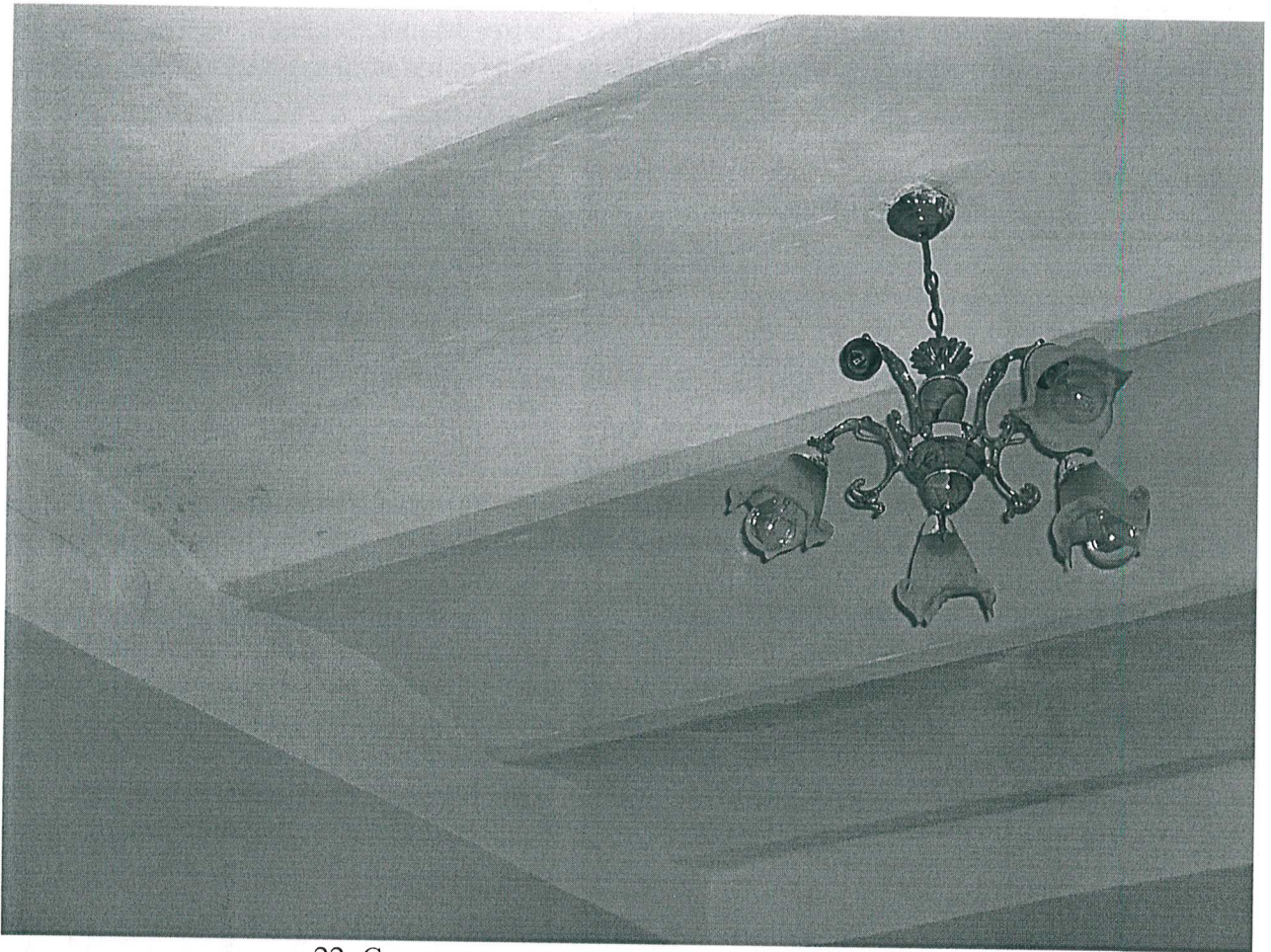
19. Фрагмент междуэтажного простенка.



20. Фрагмент торцевого (юго-западного) фасада. Дефекты фартуков.



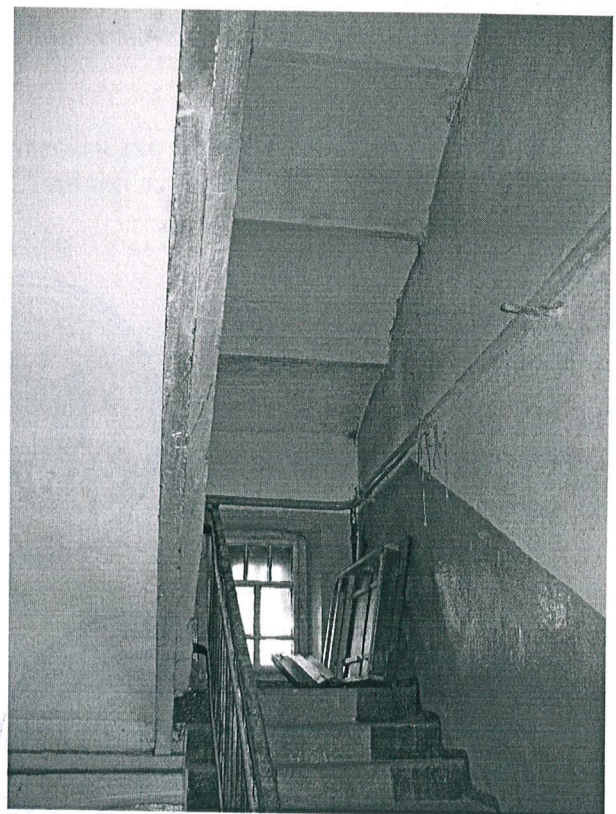
21. Общий вид кровли с северо-западной стороны.



22. Сводчатые потолки в жилом помещении.



23. Лестница в ризалите (предмет охраны).



24. Сводчатые потолки в лестничной клетке (предмет охраны).

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 18.12.2001 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 (9 листов).

Приложение № 2. поэтажные планы (2 листа).

Представитель Управления:



Титова М.В.

Представители НПЦ:



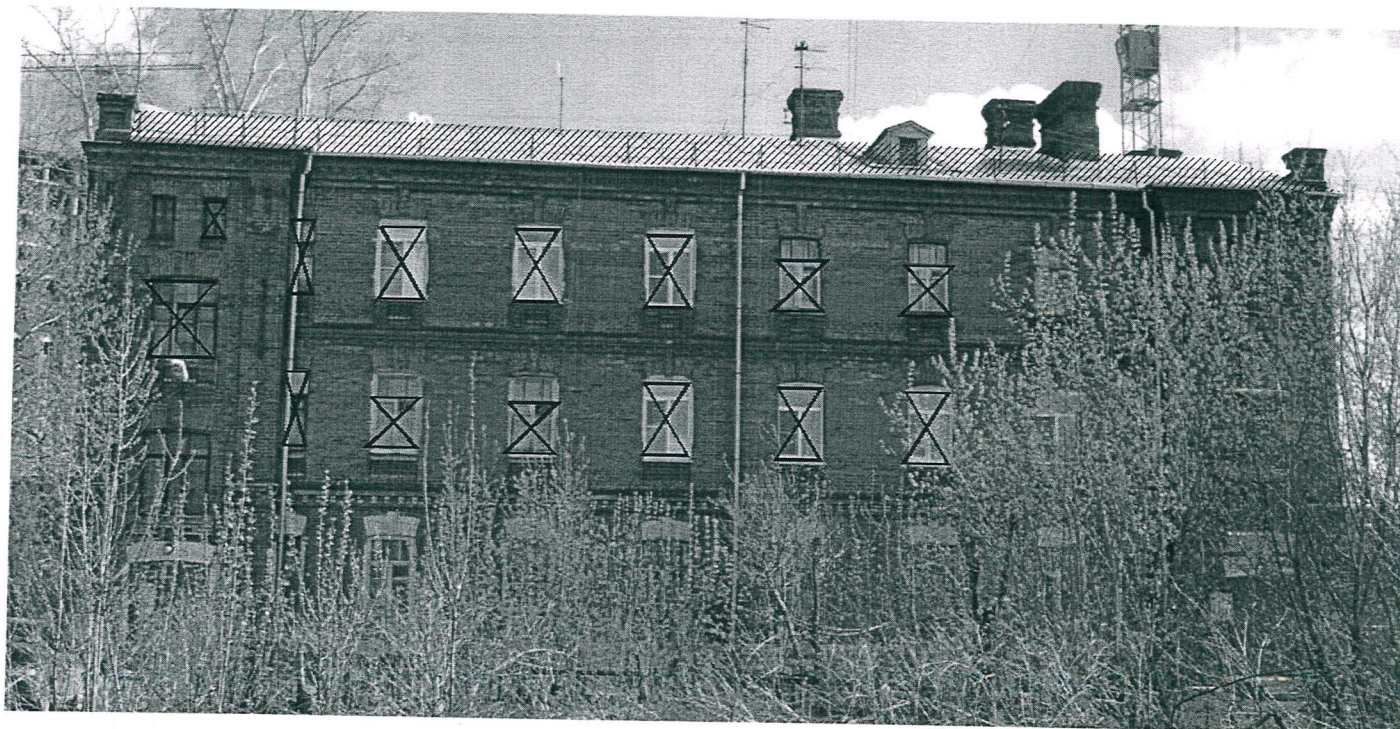
Артюкова Т.А.


Коссовская О.В.


Макарова Н.Г.


Приложение № 1
к акту технического
состояния от 14. 07. 2016г.

СХЕМЫ УТРАТ И ПОЗДНИХ НАСЛОЕНИЙ
объекта культурного наследия по адресу:
г. Новосибирск, ул. Тополевая, 6.




 *Заполнение проема
без сохранения
первоначального
облика*

 *утраты*


 *поздние наслоения*

Общий вид главного (северо-западного) фасада.



 *Заполнение проема
без сохранения
первоначального
облика*

 *утраты*

 *поздние наложения*

Общий вид главного (северо-западного) фасада.



Фрагмент главного (северо-западного) фасада.



*Заполнение проема
без сохранения
первоначального
облика*



утраты



поздние наслонения



*Заполнение проема
без сохранения
первоначального
облика*

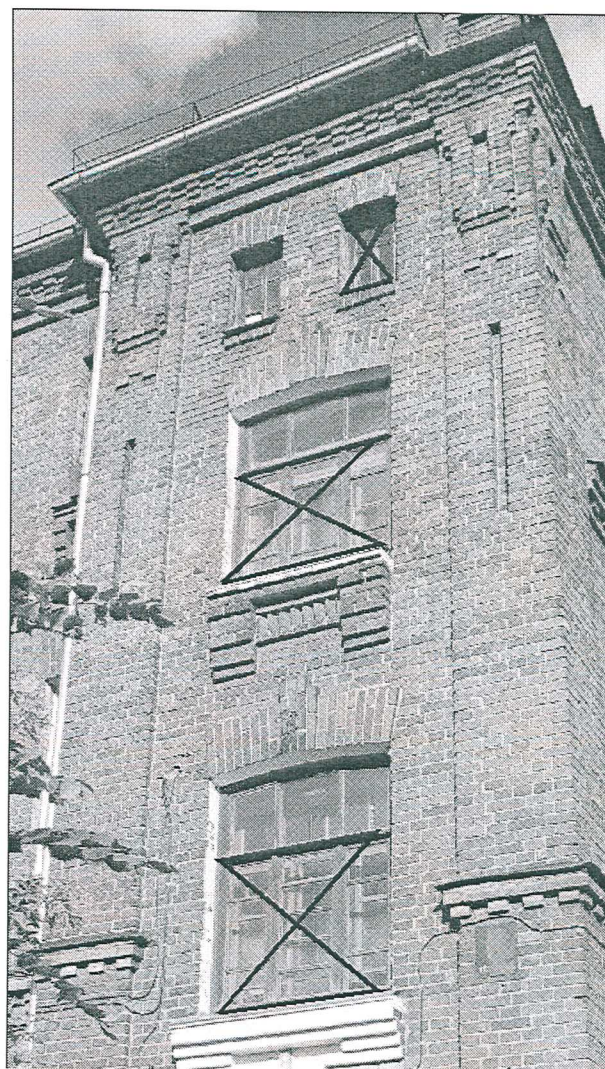


утраты



поздние наслоения

Фрагменты главного фасада. Входы в ризалитах.



*Заполнение проема
без сохранения
первоначального
облика*

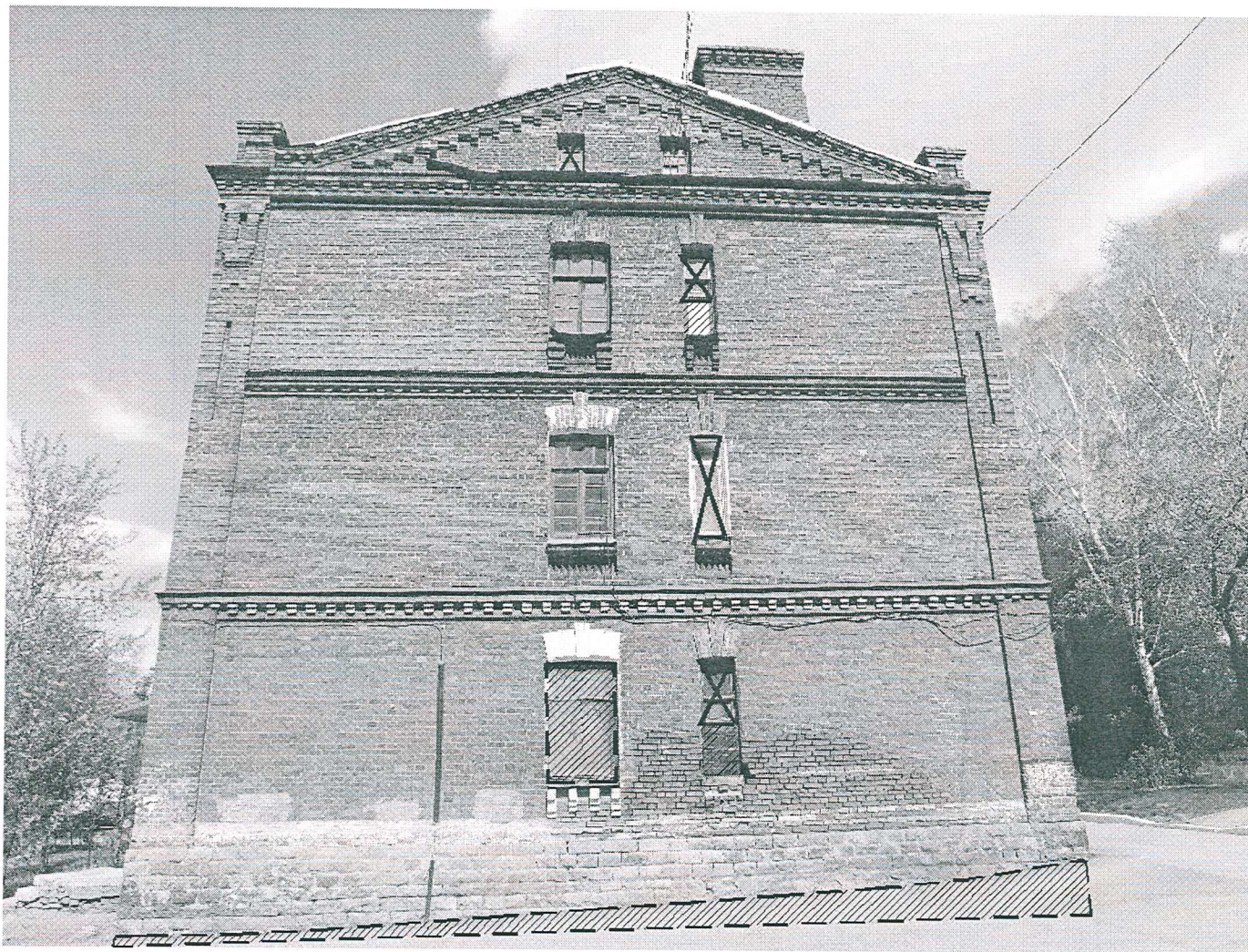


утраты



поздние наслоения

Фрагменты ризалитов главного фасада.



Юго-западный (торцевой) фасад.



*Заполнение проема
без сохранения
первоначального
облика*



утраты



поздние наслония



*Заполнение проема
без сохранения
первоначального
облика*

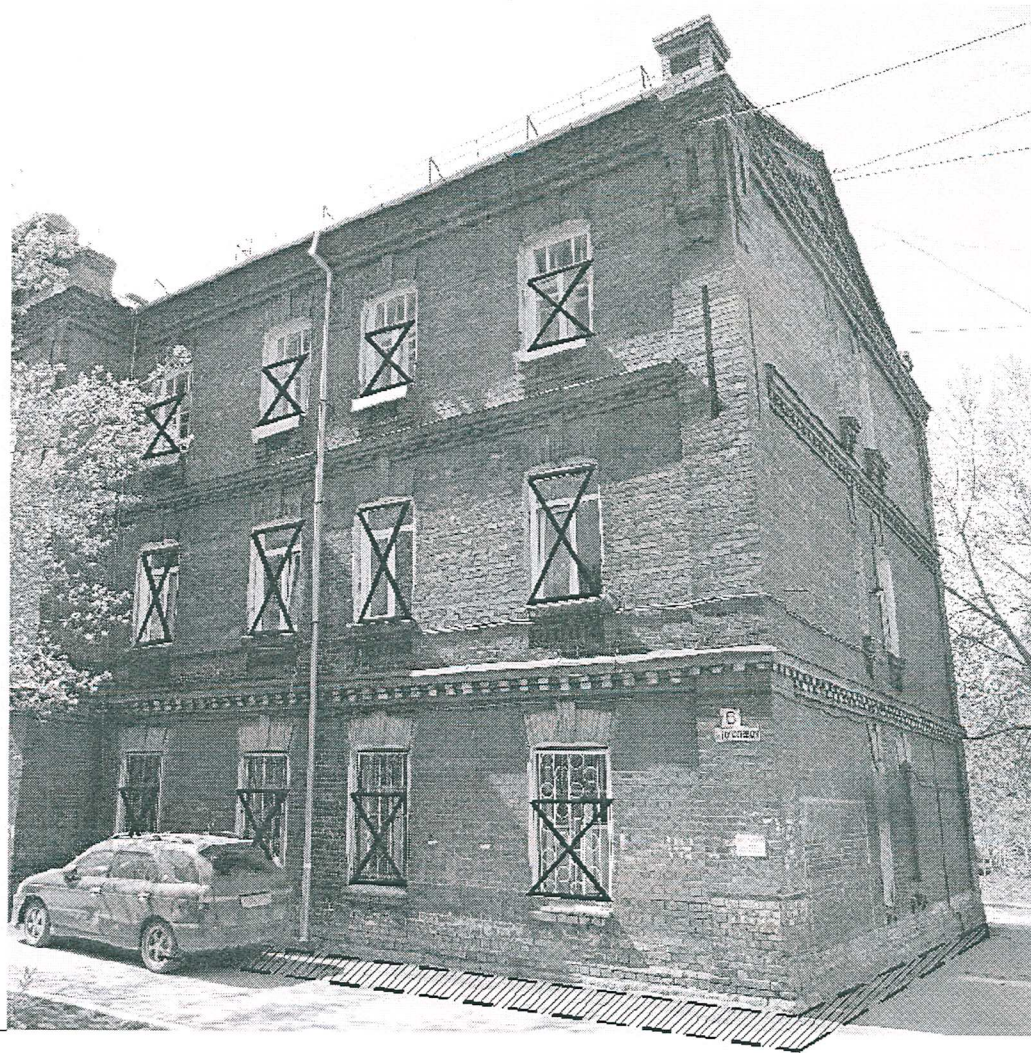
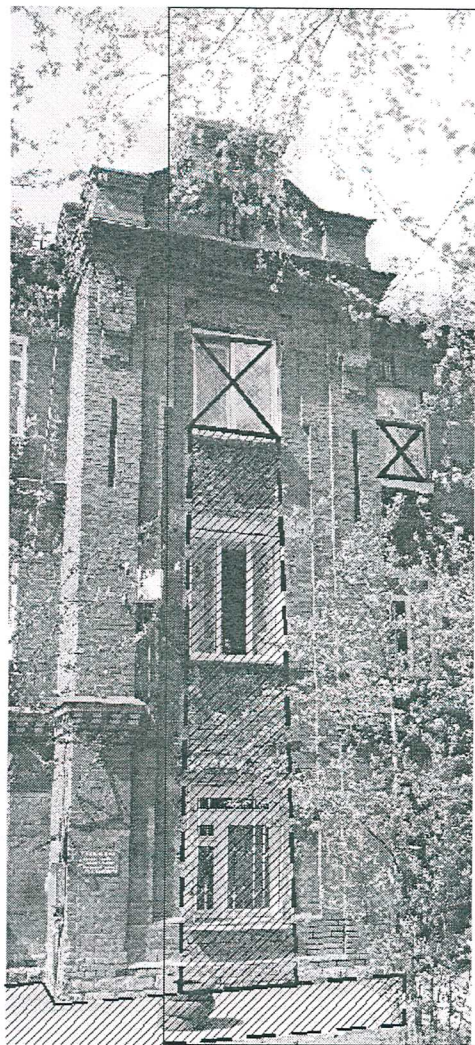


утраты



поздние наслонения

Фрагмент дворового (юго-восточного) фасада: южное крыло.



утраты



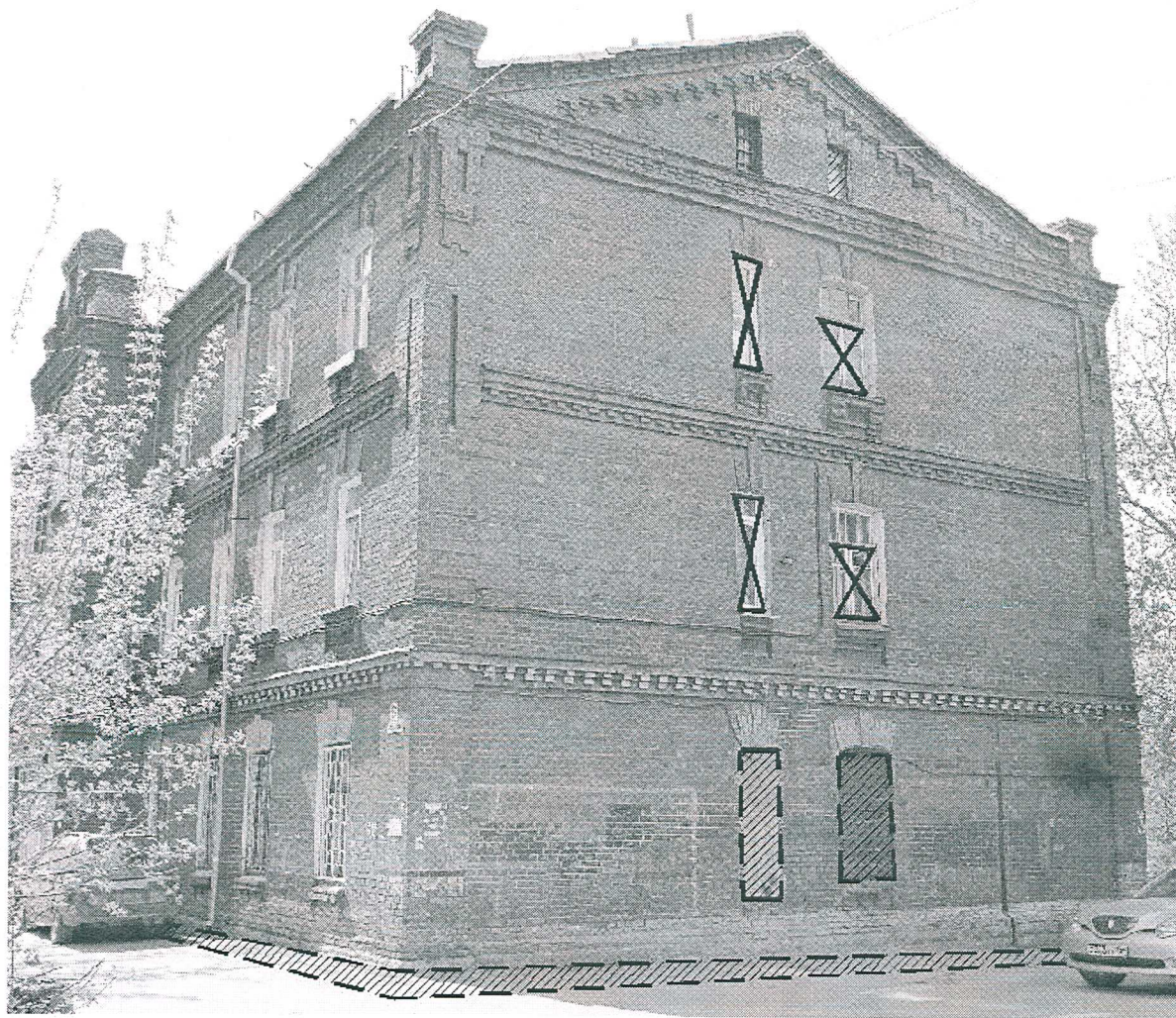
поздние наложения



*заполнение проема
без сохранения
первоначального облика*

Ризалит дворового фасада.

Северное крыло дворового фасада.



*Заполнение проема
без сохранения
первоначального
облика*



утраты



поздние наложения

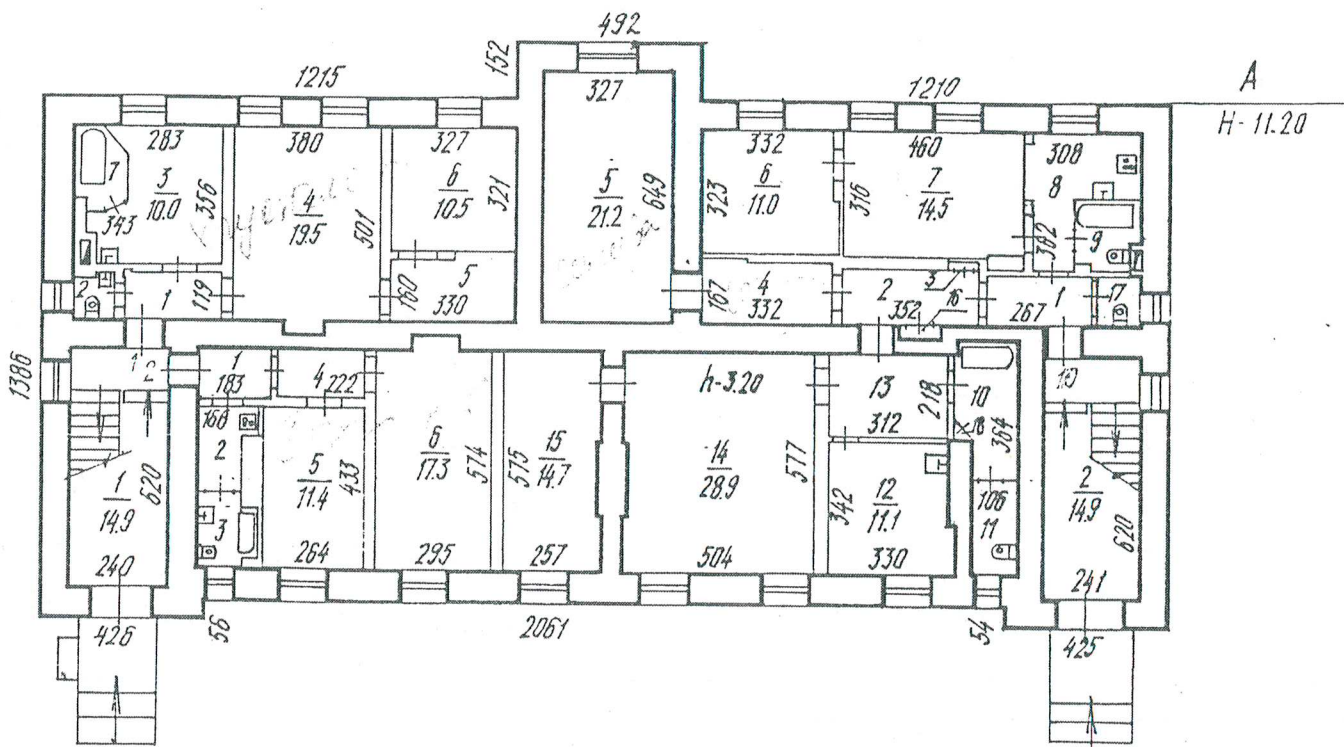
Северо-восточный (торцевой) фасад.

Выполнил: Макарова Н.Г.

Приложение № 2
к акту технического
состояния
от 14.07.2016 г.

Поэтажные планы
объекта культурного наследия, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Тополевая, 6.

1 этаж



СОГЛАСОВАНО:

Проект

Начальник управления по государственной
охране объектов культурного наследия
Новосибирской области



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: город Новосибирск, ул. Топольная, 6,
включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,
по состоянию на 14.07.2016 .**

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

заместитель начальника НПЦ – Артюкова Татьяна Александровна (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 настоящие требования на основании акта технического состояния объекта культурного наследия регионального значения «Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства. «Дом жилой», расположенного по адресу: город Новосибирск, ул. Топольная, 6, (далее – объект культурного наследия), фиксирующего вид объекта культурного наследия, его индивидуальные особенности, техническое состояние, функциональное назначение и использование по состоянию на 14.07.2016.

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 | Получить в управлении по государственной охране объектов культурного наследия Новосибирской области (далее – Управление) задание на проведение работ по сохранению Памятника. | Декабрь 2016 | |
| 2 | В соответствии с заданием Управления 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». | Июль 2018 | |

| | | | |
|---|---|--------------|--|
| 3 | Выполнить производственные работы по сохранению объекта культурного наследия с восстановлением первоначального облика (удаление поздних элементов и воссоздание утраченных элементов) в соответствии с согласованной Управлением проектной документацией. | Октябрь 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 | Соблюдение режима использования территории объекта культурного наследия, утвержденного постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п. | Постоянно | |
| 2 | 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 | |
| 3 | Обеспечение доступа специалистам Управления и НПЦ во все помещения (в том числе чердака, подвала) для периодического осмотра объекта культурного наследия и контроля за его физическим состоянием. | Систематически | |
| 4 | Собственникам или иным законным владельцам помещений в Памятнике получить в НПЦ эскиз информационной надписи, изготовить и установить ее на месте, согласованном Управлением. | Март 2017 | |

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)

Артиюкова Т.А.

Коссовская О.В.

Макарова Н.Г.