

## А К Т

**технического состояния объекта культурного наследия регионального значения  
«Военный городок. Комплекс зданий военного ведомства. Дом жилой»,  
расположенного по адресу:  
г. Новосибирск, Октябрьский район, территория Военного городка, объект № 58,  
включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр),  
по состоянию на 02.10.2017**

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», расположенного по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, территория Военного городка, объект № 58 (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 № Т66-1/28, утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п. Границы охранной зоны объектов культурного наследия № 66 утверждены постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па.

1.2. Объект культурного наследия расположен на территории военного городка. Двухэтажное здание из красного кирпича строилось как жилой дом для размещения семей офицерского состава воинских частей, расквартированных в Новониколаевске (Новосибирске). В этом же квартале расположено аналогичное здание (объект № 51).

В плане здание имеет форму вытянутого прямоугольника. Общие габариты: 26,8 x 13,8 м, размер кирпича 270 x 135 x 65 мм. Подвал отсутствует.

Памятник обладает исторической ценностью как часть гражданского и военно-стратегического комплекса, развернутого накануне Первой мировой войны на территории Сибири и Дальнего Востока. Вместе с тем, здание являет собой яркий пример применения «кирпичного» стиля в архитектуре зданий утилитарного назначения.

1.3. Функциональное назначение Памятника не изменилось: используется как 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 плана.
2. Фасады:
  - 1) материал стен (кирпич);
  - 2) элементы декора фасадов (в т. ч. аттик, оформление карнизов);
  - 3) габариты и конфигурация проёмов;
  - 4) рисунок переплетов окон;
  - 5) габариты и конфигурация парапета;
  - 6) оформление наружного входа;
  - 7) стропильная конструкция крыши и покрытие кровли из листового металла;
  - 8) декорированные печные трубы.
3. Цветовое решение фасадов.

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 на естественном основании, выполнены в бутовой кладке на известковом растворе. Общее состояние удовлетворительное.
- в) Цоколи и отмостки около них: цоколь выполнен из пиленого гранитного камня с расшивкой швов валиком. Наблюдается выветривание швов, на северо-западном и юго-восточном фасадах имеется замшелость.

Отмостка бетонная, наблюдаются трещины, сколы, на некоторых участках разрушена полностью, по всему периметру обильное прорастание сорной поросли (фото 6, 20).

Общее состояние цоколя удовлетворительное, отмостки – неудовлетворительное. Требуется выполнить заполнение швов раствором в кладке цоколя, выполнить очистку цоколя от замшелости и восстановить отмостку по всему периметру здания.

г) Стены: наружные стены выполнены из керамического полнотелого кирпича. Наблюдается выветривание раствора в швах, особенно в районе санузлов (фото 22). Нижняя часть стен над цоколем на северо-западном и частично на юго-восточном фасадах окрашена в белый цвет.

Общее состояние стен удовлетворительное, требуется заполнение швов раствором и очистка стен от краски.

д) Крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы): крыша стропильная двускатная, щипцовая, чердачная (фото 16), крыта волнистым асбоцементным листом, уложенным на старую металлическую кровлю, по деревянной обрешетке и наслонным стропилам. На обрешетке наблюдаются следы многочисленных протечек. На крыше сохранились кирпичные печные трубы, декорированные сухариками, на углах – парапетные столбики, на юго-восточном скате имеется современное слуховое окно прямоугольной конфигурации.

По верху аттиков, парапетных столбиков, карнизов и межэтажных тяг установлены фартуки из черного кровельного металла. Фартуки деформированы, поражены коррозией.

Водосток наружный, неорганизованный.

Состояние удовлетворительное. Требуется восстановить металлическую фальцевую кровлю с полуциркульными слуховыми окнами, восстановить организованный водосток и заменить фартуки на аттиках, парапетных столбиках, карнизах и межэтажных тягах.

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 северо-западный фасад. Он делится на две равные части ризалитом, в котором находится вход и лестничная клетка. Над входом располагается большое окно с лучковой перемычкой и замковым камнем, выше – два маленьких прямоугольных окна с лучковым завершением и лучковой перемычкой. Между входом и окном расположено два ряда сухариков. Ризалит увенчан богато декорированным трехчастным аттиком сложной формы.

Окна прямоугольные с лучковой перемычкой и замковым камнем, прилегающие к северо-западному ризалиту – более узкие. Подоконные сливы поддерживаются ступенчатыми кронштейнами, между которыми находятся прямоугольные элементы с рельефом бегунка. Окна второго этажа разделены штрабами.

Между первым и вторым этажами расположен выступ, образующий тягу, покрытую металлической кровелькой, опоясывающую все здание по периметру. Плоскость фасада завершает карниз с сухариками.

Юго-восточный фасад идентичен северо-западному, за исключением отсутствия входа в ризалите, на его месте находится окно с прямоугольной перемычкой. Кроме того, на ризалите отсутствуют два маленьких окна.

Углы здания и ризалитов закреплены декорированными лопатками со штрабами. На углах здания находятся парапетные столбики с ширинками.

Торцевые юго-западный и северо-восточный фасады идентичны. Они симметричны, завершаются карнизом, декорированным сухариками, над которым возвышается треугольный фронтон с двумя вертикальными чердачными окнами с лучковым завершением и мелкой кирпичной пластикой, располагающейся параллельно скату крыши. Чердачные окна фланкированы лопатками, завершающимися ступеньками на плоскости стены.

Наблюдаются сколы отдельных кирпичей в оконных перемычках и подоконных кронштейнах, все лучковые перемычки над окнами первого этажа, подоконные кронштейны окон первого этажа на северо-западном фасаде, а также сухарики карниза и перемычка над входом в здание окрашены в белый цвет.

Общее состояние декоративного убранства удовлетворительное. Требуется выполнить выборочную реставрацию и очистку от краски элементов декоративного убранства.

з) Балконы, козырьки: отсутствуют.

и) Пряжки, крыльца: отсутствуют.

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

а) Общее состояние помещений: удовлетворительное.

б) Перекрытия (плоские, сводчатые): перекрытие в объеме лестничной клетки кирпичное сводчатое по металлическим балкам (фото 15, 17), межэтажное – плоское деревянное, чердачное – утепленное. Выполнена отделка потолков современными материалами. На потолке в объеме лестничной клетки наблюдаются следы многократного замочания (фото 15), наслоение штукатурных слоев (фото 17).

Состояние удовлетворительное, требуется очистить сводчатое перекрытие от штукатурных наслоений и выполнить ремонт потолка в объеме лестничной клетки.

в) Полы: покрыты современными материалами, состояние удовлетворительное.

г) Стены, их состояние, связи: несущие стены и перегородки кирпичные, выполнена отделка современными материалами. В объеме лестничной клетки наблюдается локальное отпадение окрасочного слоя.

Общее состояние удовлетворительное, требуется выполнить ремонт стен в помещении лестничной клетки.

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 лестничной клетки рассохлись, поражены гнилью, требуется замена. Под окнами установлены подоконные сливы из оцинкованного металла и кровельного железа, окрашенного суриком. Сливывы из кровельного железа имеют деформации, поражены коррозией, часть сливов отсутствует.

Слуховые окна фронтона на юго-западном фасаде имеют сплошное остекление, на северо-восточном – наглухо зашиты.

Входная дверь современная двупольная металлическая окрашенная (фото 1, 2, 7) (материалы согласования в установленном порядке в архиве НПЦ отсутствуют).

Общее состояние окон и дверей удовлетворительное, требуется замена заполнения оконных проемов из ПВХ профиля на деревянные с восстановлением первоначального рисунка оконных переплетов, выборочная замена существующих и установка отсутствующих подоконных сливов, установка жалюзийных решеток в проемах слуховых окон.

ж) Лестница: двухмаршевая, с поворотом на 180°, ступени гранитные, уложены по металлическим косоурам (фото 11, 12). Ограждение решетчатое металлическое окрашенное, поручень металлический окрашенный. Наблюдаются сколы на ступенях, отсутствуют отдельные элементы решетки ограждения (фото 11, 12, 14).

Общее состояние удовлетворительное, требуется выборочный ремонт ступеней и решетки ограждения.

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 в установленном порядке месте.

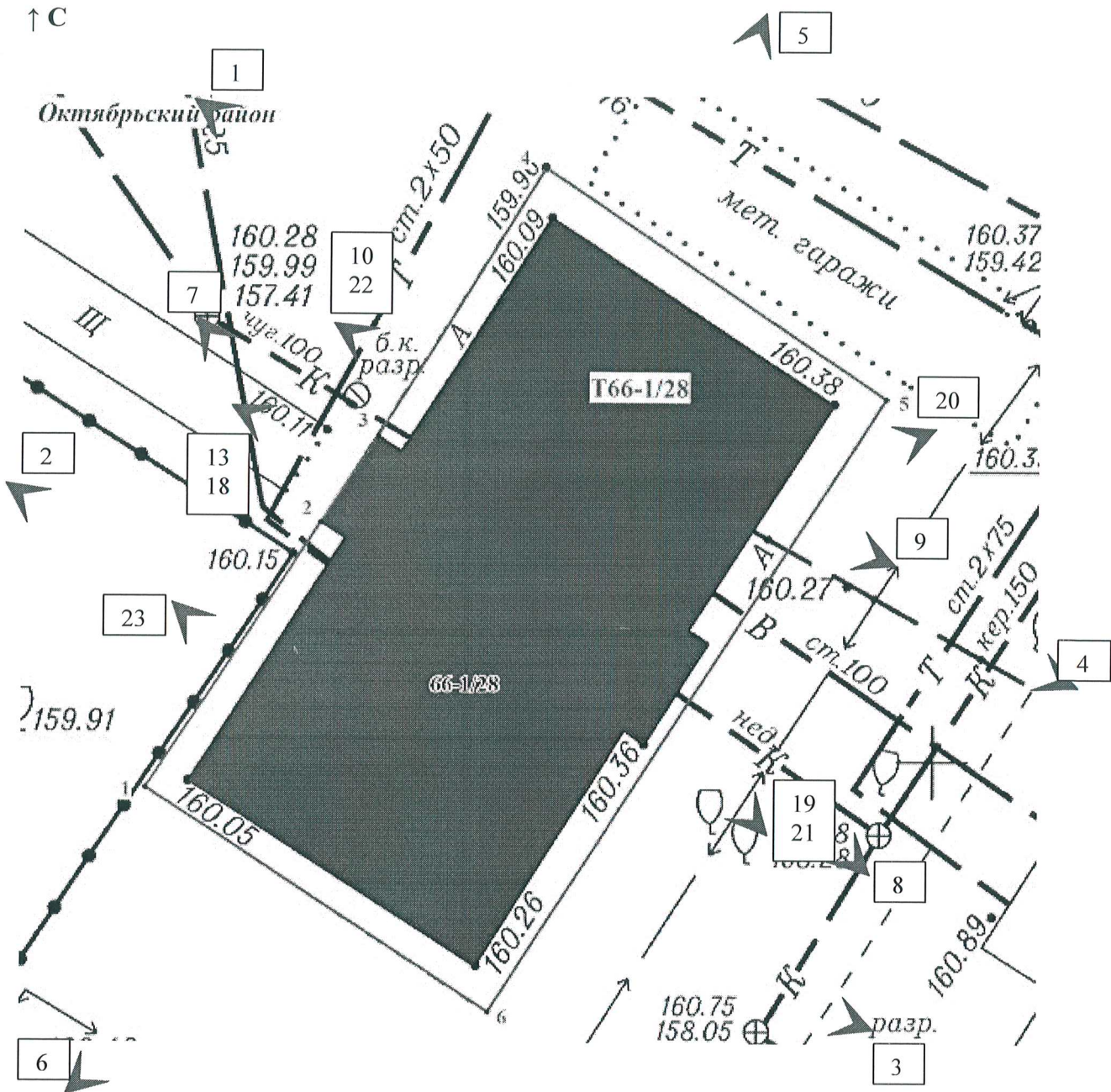
#### **4. Утраты. Поздние элементы, не обладающие историко-культурной ценностью:**

- 4.1. Утрачена первоначальная лестница и входная дверь в ризалите юго-восточного фасада, дверной проем преобразован в оконный, уменьшены габариты оконного проема на втором этаже (см. прил. № 1, схема 5).
- 4.2. Часть окон выполнены из ПВХ профиля со стеклопакетом без сохранения первоначального рисунка переплетов (см. прил. № 1).
- 4.3. Один оконный проем на северо-западном фасаде зашит листовым материалом (см. прил. № 1 схема 1).
- 4.4. Утрачены жалюзийные решетки в проемах слуховых окон (см. прил. № 1 схема 4).
- 4.5. Утрачена первоначальная деревянная входная дверь (см. прил. № 1 схема 1).
- 4.6. Часть северо-западного и юго-восточного фасадов и элементы декора окрашены (материалы согласования в установленном порядке в архиве НППЦ отсутствуют).
- 4.7. Первоначальное металлическое фальцевое покрытие кровли заменено шиферным, утрачен организованный водосток.
- 4.8. Утрачены полуциркульные слуховые окна на скатах крыши.
- 4.9. В некоторых оконных проемах первого этажа установлены металлические решетки.
- 4.10. На юго-западном фасаде установлены наружный блок кондиционера и две спутниковые антенны (см. прил. № 1 схема 4) (материалы согласования в установленном порядке в архиве НППЦ отсутствуют).

## 5. Фототаблица:

## СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ

объекта культурного наследия, расположенного по адресу:  
г. Новосибирск, Октябрьский район, территория Военного городка,  
объект № 58



Условные обозначения:


 - точка фотофиксации и номер фотографии

1. Фрагмент северо-западного фасада



2. Фрагмент северо-западного фасада



3. Фрагмент юго-восточного фасада

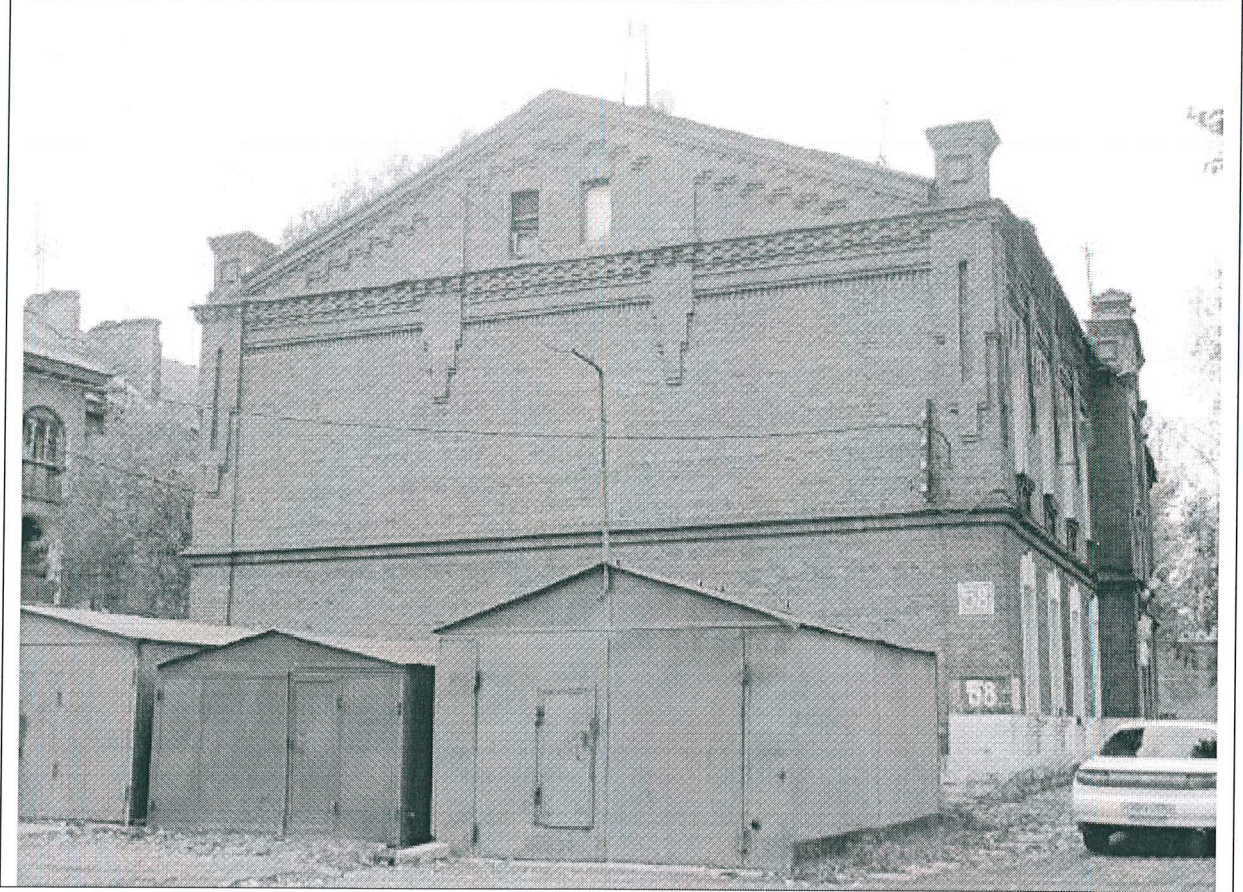


4. Фрагмент юго-восточного фасада

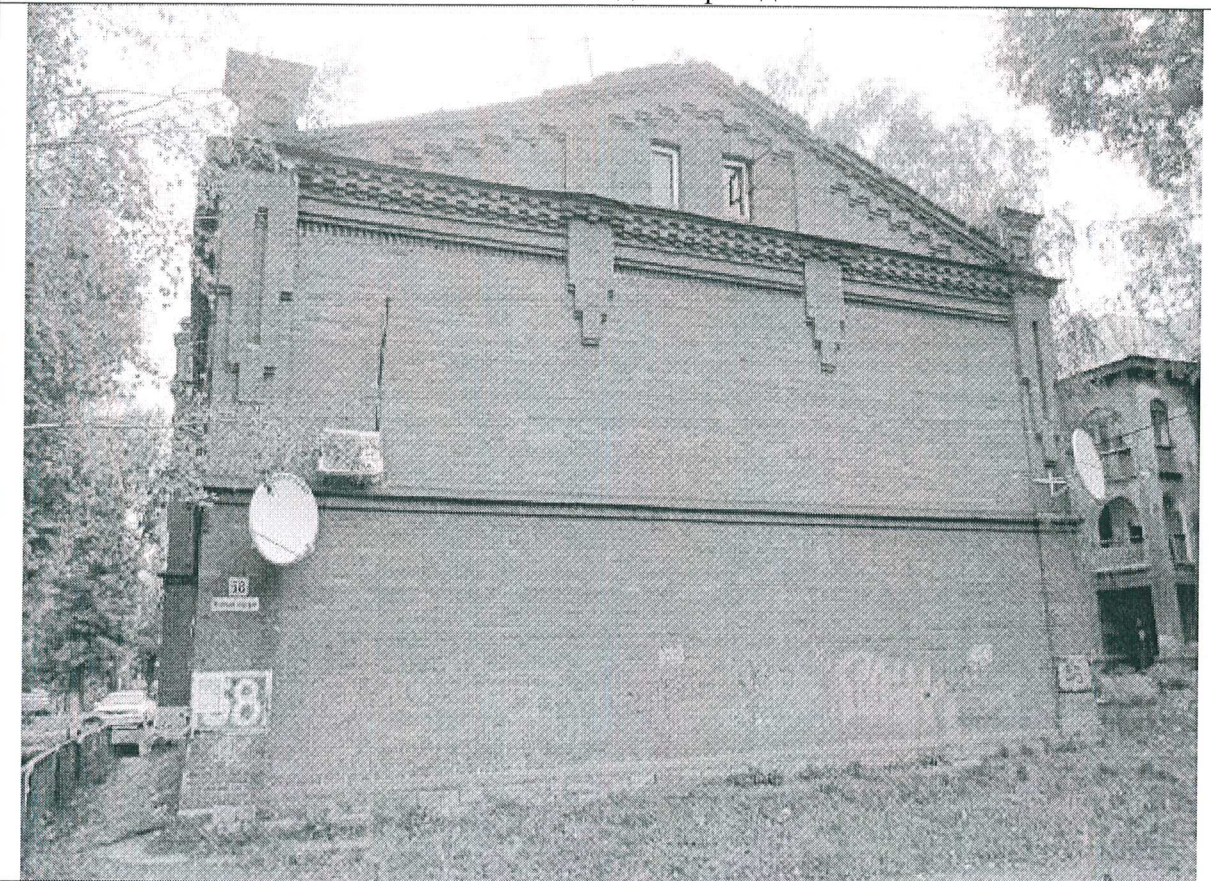




5. Северо-восточный фасад



6. Юго-западный фасад



7. Ризалит северо-западного фасада



8. Ризалит юго-восточного фасада



9. Первоначальное окно



10. Первоначальное окно в санузле



11. Фрагмент интерьера лестничной клетки



12. Фрагмент интерьера лестничной клетки



13. Окно лестничной клетки



14. Сколы на ступенях лестницы



15. Следы протечек на потолке лестничной клетки



16. Фрагмент чердачного помещения



17. Сводчатое перекрытие лестничной клетки



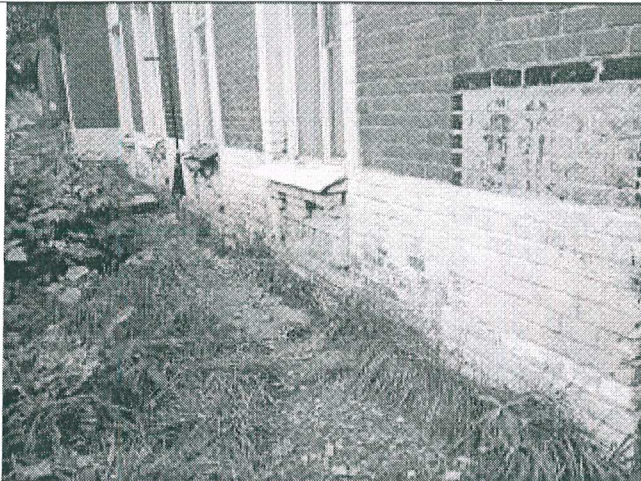
18. Аттик ризалита северо-западного фасада



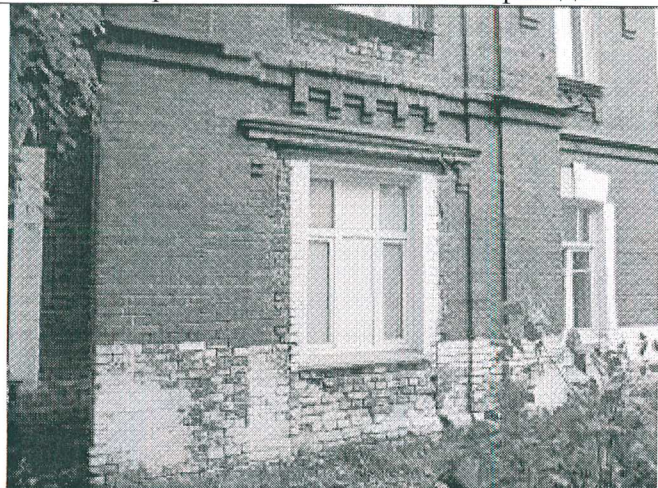
19. Аттик ризалита юго-восточного фасада



20. Фрагмент юго-восточного фасада



21. Фрагмент юго-восточного фасада



22. Выветривание раствора в швах кладки



23. Проявление замшелости на цоколе



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

#### **7. Заключительные положения:**

7.1. Настоящий акт технического состояния фиксирует состояние Памятника на дату его составления и подлежит переоформлению через 5 лет.

7.2. В случае изменения технического состояния, иных характеристик 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 им до собственников или иных законных владельцев помещений в Памятнике.

Приложение № 1. Схемы утрат и поздних наслоений (3 стр.).

Представитель Управления:

М.П.



**М.В. Титова**

Представители НИИ:

М.П.



**М.В. Грес**

**А.Э. Южанин**

**Е.В. Власкина**

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom left corner of the page.

**СХЕМЫ УТРАТ И ПОЗДНИХ НАСЛОЕНИЙ**  
объекта культурного наследия, расположенного по адресу:  
г. Новосибирск, Октябрьский район, территория Военного городка,  
объект № 58

Схема 1. Северо-западный фасад

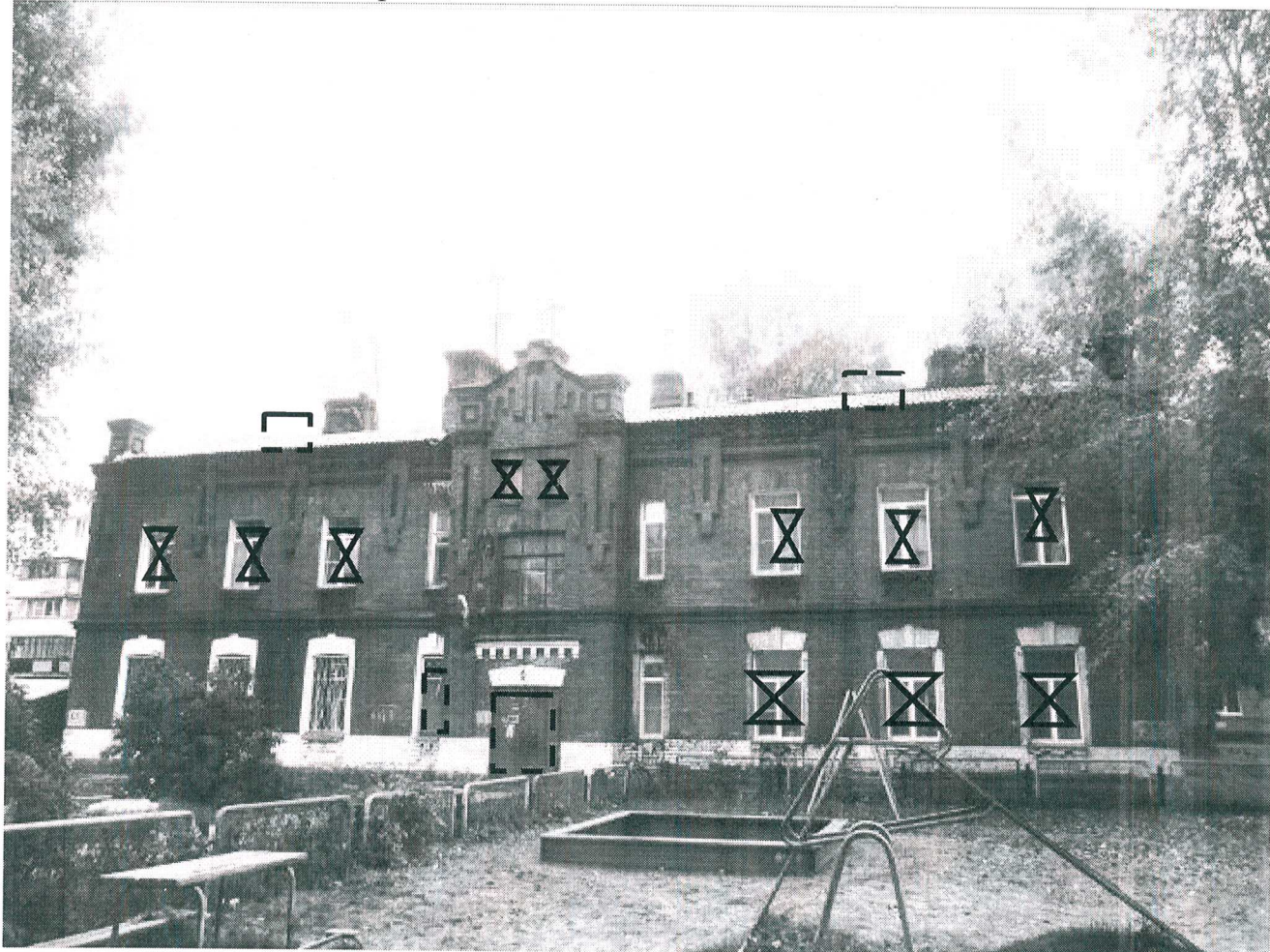


Схема 2. Фрагмент юго-восточного фасада

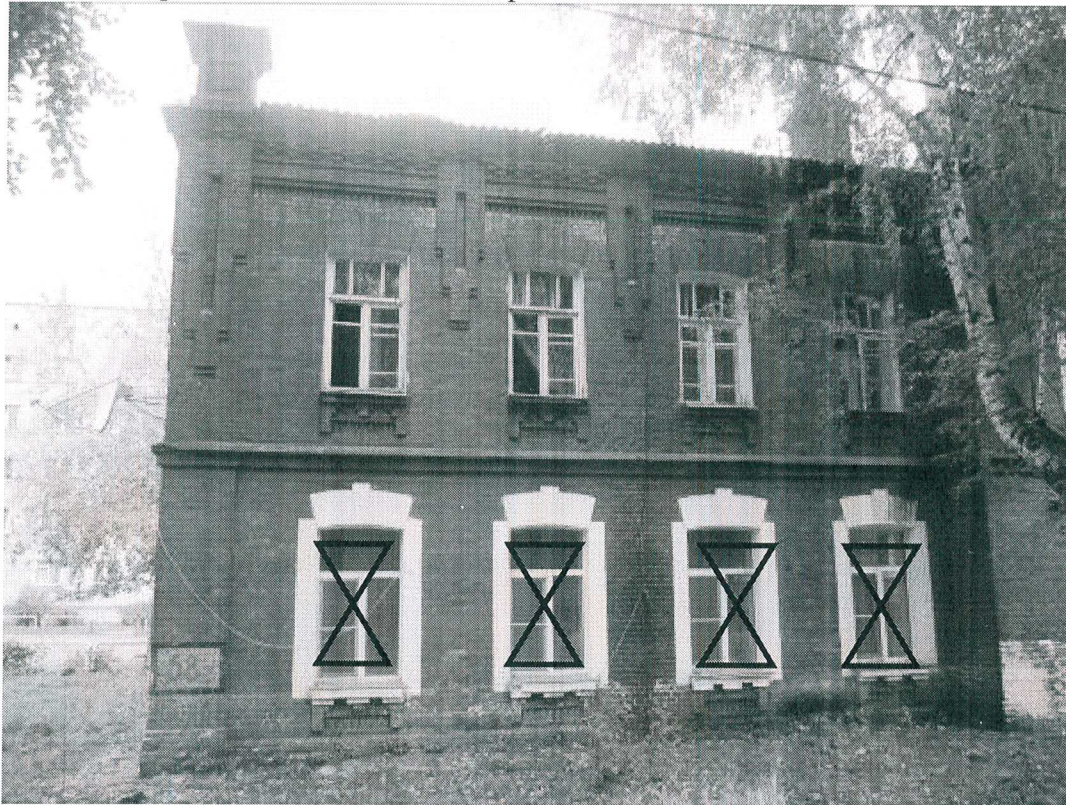


Схема 3. Фрагмент юго-восточного фасада






Схема 4. Юго-западный фасад





Схема 5. Ризалит юго-восточного фасада



Условные обозначения:

 заполнение оконных проемов, не соответствующее первоначальному облику;

 размещение наружных блоков кондиционеров, материалы согласования которых в архиве НПЦ отсутствуют;

 поздние наслоения;

 утраты.

Выполнил: Власкина Е.В.

**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, Октябрьский район, территория Военного городка, объект № 58,  
включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия**

**(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,**

**по состоянию на 02.10.2017**

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», расположенного по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, территория Военного городка, объект № 58 (далее – объект культурного наследия), фиксирующего вид объекта культурного наследия, его индивидуальные особенности, техническое состояние, функциональное назначение и использование по состоянию на 02.10.2017.

**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
2	Получить в управлении по государственной охране объектов культурного наследия Новосибирской области (далее – Управление) задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.	Апрель 2018	
3	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».	Май 2019	

4	<p>Выполнить производственные работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с согласованной Управлением проектной документацией, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- устройство отмостки по всему периметру;</li> <li>- реставрацию кирпичной кладки стен и элементов декора с заполнением швов раствором, очистку стен и элементов декора от краски;</li> <li>- восстановление первоначального рисунка оконных переплетов (в т.ч. зашитого оконного проема), замену окон в объеме лестничной клетки с сохранением первоначального рисунка оконных переплетов, выборочную замену подоконных сливов;</li> <li>- восстановление металлической фальцевой кровли и утраченных полуциркульных слуховых окон на скатах крыши, замену металлических фартуков по верху межэтажных тяг, аттиков и парапетных столбиков;</li> <li>- установку жалюзийных решеток в проемах слуховых окон в фронтонах юго-западного и северо-восточного фасадов;</li> <li>- восстановление организованного водостока.</li> </ul>	Июль 2021	
---	--	-----------	--

## 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.	Август 2018	
2	Демонтировать наружный блок кондиционера и спутниковые антенны на юго-западном фасаде.	Июнь 2019	
3	Провести инвентаризацию объекта культурного наследия, копию технического паспорта предоставить в НПЦ.	Сентябрь 2019	
4	Выполнить ремонт лестничной клетки с зачисткой сводчатого перекрытия от штукатурных наслоений, а также ремонт ступеней и ограждения лестницы.	Сентябрь 2019	
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 необходи- мости	
---	---------------------------	-------------------------------	--

## 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 НИЦ:



М.П.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

М.В. Грес

А.Э. Южанин

Е.В. Власкина