

АКТ

технического состояния объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: г. Новосибирск, Красный проспект, 57 (ул. Крылова, 10а), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр)

г. Новосибирск

28.06.2019

Мы, нижеподписавшиеся: представитель государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Новосибирской области (далее – Инспекция): начальник Инспекции – Медведева Елена Геннадьевна (тел. 222-43-70), представители государственного автономного учреждения Новосибирской области «Научно-производственный центр по сохранению историко-культурного наследия Новосибирской области» (далее – НПЦ): начальник НПЦ – Артюкова Татьяна Александровна (тел. 222-13-07), главный инженер-начальник отдела использования памятников - Южанин Андрей Эмилевич (тел. 227-17-68), ведущий инженер отдела использования памятников – Коссовская Ольга Владимировна (тел. 227-17-68) составили настоящий акт в том, что в марте произведен визуальный осмотр объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: г. Новосибирск, Красный проспект, 57 (ул. Крылова, 10а) (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 и отнесен к категории памятника архитектуры регионального значения на основании постановления главы администрации Новосибирской области от 29.12.2001 № 1303. Расположен в границах территории объекта культурного наследия № Т 28-3, утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п. Границы охранной зоны объектов культурного наследия № 28 утверждены постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па.

1.2. Жилой дом, построенный в 30-е годы XX века, находится в исторической части города, занимая угловое положение на пересечении Красного проспекта и ул. Крылова.

Четырёхэтажный жилой дом имеет форму плана близкую к Г-образной, образован двумя расположенными под прямым углом и смещёнными относительно друг друга объёмами. Основной корпус ориентирован по оси север-юг вдоль Красного проспекта и отодвинут от красной линии застройки. Крыло-пристройка выходит своим восточным торцом на Красный проспект, а северным фасадом на ул. Крылова. Жилой дом задумывался как П-образное симметричное здание с курдонёром, однако, строительство второго крыла не было осуществлено.

Основной корпус имеет три жилые секции, пристройка – две; входы во все секции предусмотрены со стороны улиц.

Здание представляет историко-культурную ценность, являясь одним из первых многоквартирных жилых домов Новосибирска. Жилой дом выполнен в стиле конструктивизма, который дополнен лаконичными стилизованными классицистическими элементами.

Габариты здания: длина фасада по Красному проспекту (вместе с выступающей частью) – 52,79 м, по ул. Крылова – 27 м, ширина корпуса 11,1 м. Под зданием расположен подвал.

1.3. Функциональное назначение Памятника частично изменилось. Часть помещений подвала и 1-ого и 2-ого этажей используются под магазины и офисы.

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 собственник или иной законный владелец Памятника обязан 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), утверждённые приказом Управления по государственной охране объектов культурного наследия Новосибирской области от 11.04.2013 № 54:

1. Объемно-планировочное решение и габариты здания в плане.

2. Фасады:

1) материал стен (кирпич);

2) отделка цоколя и стен;

3) Рустовка стен 1 этажа;

4) Гладкая штукатурка стен 2-4 этажей;

5) декор фасадов (в т.ч. декоративные кольца в уровне фриза);

6) габариты и конфигурация проёмов;

7) габариты и конфигурация балконов;

8) рисунок переплётов окон;

9) габариты и конфигурация стропильной крыши, покрытие кровли из листового металла;

10) материал и диаметр водосточных труб.

3. Цветовое решение фасадов.

4. Оформление интерьера:

1) габариты и конфигурация междуэтажных лестниц;

2) решетчатое металлическое ограждение лестниц.

Утверждённый предмет охраны может быть уточнён 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: Фундаменты ленточные на естественном основании, выполнены в бутовой кладке на известково-цементном растворе. Визуально осадка не наблюдается. Состояние удовлетворительное.

в) цоколи и отмостки около них: Цоколь выполнен из кирпича, оштукатурен и окрашен. Наблюдаются трещины, отслоение и отпадение штукатурного слоя до оголения кирпичной кладки (фото б). Повсеместно шелушится и осыпается окрасочный слой. Общее состояние цоколя удовлетворительное. Требуется ремонт отделочного слоя с последующей окраской.

Отмостка асфальтобетонная. Имеются трещины, локально верхний слой крошится (фото 17).

Общее состояние удовлетворительное. Требуется выборочный ремонт.

г) стены: Наружные стены выполнены из керамического полнотелого кирпича, облицованы камневидной штукатуркой, окрашенной в серый цвет. В штукатурке имеются трещины, местами отпадение штукатурного слоя до оголения кирпичной кладки (фото 7,10). На западном фасаде наблюдается вертикальная трещина, проходящая от карниза, практически, до отмостки (фото 8). На трещине установлены гипсовые маяки контроля. На поверхности стен видны следы прежних окрашиваний, загрязнения, потёки.

Общее состояние стен и отделки удовлетворительное. Требуется вести наблюдение за состоянием контрольных маяков, выполнить выборочный ремонт штукатурного слоя с инъецированием трещины и окраску всех фасадов.

д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы): Крыша двускатная, вальмовая, чердачная. Кровля из оцинкованной стали, фальцевая без окраски, по деревянной обрешетке и деревянным наслонным стропилам (фото 12). Слуховые окна прямоугольного очертания с заполнением проёмов жалюзийными решётками. Карниз оштукатурен и окрашен. Наблюдается отслоение и отпадение штукатурного слоя до оголения кирпичной кладки (фото 10,11). Вдоль карниза установлено металлическое решетчатое ограждение кровли. Водосток наружный организованный. Водосточные трубы круглого сечения, выполнены из оцинкованной стали без окраски. Деформированы отдельные отмёты. Общее состояние крыши удовлетворительное. Требуется ремонт штукатурки карниза и выборочная замена отмётов водосточных труб.

Общее состояние конструкций крыши и кровли удовлетворительное.

ж) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах): Фасады выполнены в лаконичной манере, характерной для конструктивизма. Широкий пояс, образованный двумя штукатурными тягами, проходит между первым и вторым этажами. Основными архитектурными мотивами фасадов является четкий ритм вертикальных углублений в которых размещены входы в лоджии, а также высокий фриз на восточном и южном фасадах. Тот же ритм сохраняется и в верхней части восточного фасада: над входами фриз декорирован рельефными кольцами (фото 11). Карниз кровли имеет небольшой вынос простого профиля. К характерным приёмам конструктивизма можно отнести размещение угловых оконных проёмов (со стороны Красного проспекта): окно прорезает угол здания, что создаёт зрительное облегчение массы стены (фото 2,21). На западном фасаде декоративные элементы отсутствуют. Локально наблюдается нарушение штукатурки декоративных тяг, отслоение и отпадение окрасочного слоя (фото 11).

Состояние удовлетворительное. Требуется ремонт штукатурных декоративных элементов.

з) козырьки, балконы, лоджии: Балконы отсутствуют.

Со стороны уличных фасадов имеются лоджии с металлическим профилированным ограждением (фото 1,5). Плиты ж/б ребристые. Повсеместно наблюдается отслоение и отпадение окрасочного и штукатурного слоёв, разрушение бетонной кромки плит (фото 13). Во избежание обрушения штукатурки над входами в подъезды плиты обтянуты сеткой или подшиты различным листовым материалом (фото 14).

Часть лоджий застеклена. Остекление разностилевое: материал и рисунок переплетов разнообразен (фото 5).

Общее состояние лоджий неудовлетворительное. Требуется ремонт плит.

Козырьки современные, различны по конструкциям и материалу: металлический со стороны западного фасада (фото 4,27) и облицованные пластиком с западного и восточного фасадов (фото 24-26). Наблюдаются незначительные повреждения отделки.

Общее состояние козырьков удовлетворительное.

и) прямки, крыльца: Световые прямки окон подвала в плане прямоугольные, с кирпичными оштукатуренными стенками. Со стороны восточного фасада закрыты металлическими

крышками по металлическому каркасу (фото 15). Окрасочный слой повреждён, видны следы ржавчины. Со стороны западного (дворового) фасада - закрыты стальным оцинкованным профлистом (фото 17). Так же имеются прямки спусков в подвал с выносными тамбурами (фото 18,29) и открытые (фото 16). Бортики прямков с покрытием и без покрытия невысокие кирпичные оштукатурены под шубу, окрашены в цвет стен здания. Имеются незначительные повреждения штукатурного слоя бортиков.

Общее состояние прямков удовлетворительное. Требуется выборочный ремонт бортиков.

Новые входы в здание оборудованы крыльцами современных конструкций, выполненных в бетоне, кирпиче и металле с облицовкой керамической плиткой (фото 2, 22-28,30,31).

Общее состояние крылец удовлетворительное.

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

а) общее состояние: Удовлетворительное.

В здании была изменена внутренняя планировка в связи с приспособлением части жилых помещений под торговые и административные функции.

б) перекрытия (плоские, сводчатые): Перекрытие над подвалом – железобетонное, междуэтажные перекрытия – деревянные, чердачное – деревянное, утепленное. Потолки отделаны современными материалами: штукатурка с окраской, гипсокартон, подшивка декоративной плиткой. Состояние удовлетворительное.

в) полы: Полы дощатые по лагам, бетонные с отделкой линолеумом и керамической плиткой. На площадках лестничных клеток подъездов – мозаичные (фото 20).

Общее состояние полов удовлетворительное

г) стены, их состояние, связи: Несущие стены кирпичные, оштукатурены и окрашены, обшиты ГВЛ, облицованы керамической плиткой. Перегородки – кирпичные, ГВЛ по металлическому каркасу. Отделка современная разнообразная: пластиковые панели, обои, керамическая плитка. В лестничных клетках стены в верхней части – побелены, в нижней – окрашены масляной краской (фото 20). В некоторых помещениях подвала оштукатуренные стены имеют трещины, местами выпучивание и отпадение штукатурки из-за грибка (фото 19). Общее состояние стен удовлетворительное, кроме некоторых стен подвала. Требуется лечение от грибка и ремонт стен подвала.

д) столбы, колонны: Отсутствуют.

е) двери и окна: Наружные двери современные: однопольные, глухие и остеклённые, металлические окрашенные, дюралюминиевые (фото 2,16,18,22-31). Внутренние двери современные, различные по конструкциям, материалу и отделке.

На входах на первый этаж и подвал восточного и западного фасадов устроены современные выносные тамбуры, выполненные из различного материала: кирпич, пластик, металл (фото 18, 22,23,25,26,28,29).

Общее состояние наружных и внутренних дверей удовлетворительное.

Большая часть окон заменена на блоки из ПВХ профиля со стеклопакетом и выполнена без сохранения первоначального рисунка переплётов. Имеются окна деревянные окрашенные с двойным остеклением и сохранившимся первоначальным рисунком переплётов (фото 21). Деревянные рамы рассохлись, потрескались, обветшали, окрасочный слой шелушится и осыпается. Под всеми окнами установлены сливы из оцинкованной стали без окраски. В некоторых оконных проемах установлены металлические решетки с разнообразным рисунком и рольставни (фото 4,5).

Общее состояние окон удовлетворительное. Требуется ремонт окон с деревянными переплётами или замена их с сохранением первоначального рисунка.

ж) лестницы: Внутренние лестницы двухмаршевые с поворотом на 180,⁰ железобетонные (фото 20). Сохранилось первоначальное деревянное, окрашенное масляной краской ограждение лестничных маршей. В ступенях имеются выбоины и сколы. Краска на поручнях повреждена.

Лестницы открытых спусков в подвал бетонные без отделки (фото 16).

Общее состояние лестниц удовлетворительное. Требуется выборочный ремонт и окраска ограждения внутренних лестниц.

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: Ворота и ограда отсутствуют. Участки территории перед входами в здание заасфальтированы либо вымощены тротуарной плиткой. Общее состояние удовлетворительное.

3.6. Прочее: Здание полностью благоустроено (центральное отопление, горячее водоснабжение, водопровод и канализация, электроосвещение). Электропроводка скрытая.

3.7. Наличие информационной надписи: Отсутствует. Требуется установить.

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

4.1. В здании была изменена внутренняя планировка в связи с приспособлением части жилого здания под современное использование.

4.2. Рисунок переплётов окон из ПВХ профиля со стеклопакетом не соответствует первоначальному (материалы согласования замены окон в архиве НПЦ отсутствуют). Имеются окна деревянные окрашенные с двойным остеклением и сохранившимся первоначальным рисунком переплётов. (Приложение № 2, схемы 1-5).

4.3. Оконные проёмы 1-ого этажа реконструированы в дверные с организацией выносных тамбуров или крылец с козырьками или без козырьков:

- 6 проёмов 1-ого этажа на восточном фасаде (Приложение № 2, схемы 1,2. Согласовано в 1996 г., 29.05.1997 г., 26.04.2006 г., 05.05.2006 г., 26.07.2006 г.);

- 1 проём 1-ого этажа на северном фасаде (Приложение № 2, схема 5. Материалы согласования в архиве НПЦ отсутствуют);

- 3 проёма 1-ого этажа на западном фасаде (Приложение № 2, схема 4,5. Материалы согласования имеются только на один 31.10.1996 г. (12.10.2005 г.), на два других материалы в архиве НПЦ отсутствуют).

4.4. Для входа в помещения подвала со стороны южного фасада выполнен выносной тамбур на восточный фасад (Фото 18. Материалы согласования в архиве НПЦ отсутствуют).

4.5. Изменён внешний вид части лоджий путём их застекления и обшивкой ограждения металлическим профлистом (Приложение № 2, схемы 1,5. Материалы согласования в архиве НПЦ отсутствуют).

4.6. В части окон 1-ого и 2-ого этажей установлены решётки и рольставни (Приложение № 2, схемы 1,3,4,5. Материалы согласования в архиве НПЦ отсутствуют).

4.7. На фасадах установлены наружные блоки кондиционеров (Приложение № 2, схемы 1,4,5. Материалы согласования в архиве НПЦ отсутствуют).

4.8. На стене западного фасада установлена спутниковая антенна (Приложение № 2, схема 4. Материалы согласования в архиве НПЦ отсутствуют).

4.9. На стенах фасадов, тамбурах и козырьках, дверях и в окнах размещена реклама и вывески (Приложение № 3).

4.10. На стенах западного (дворового) фасада основного здания установлены воздуховоды (Приложение № 2, схема 4).

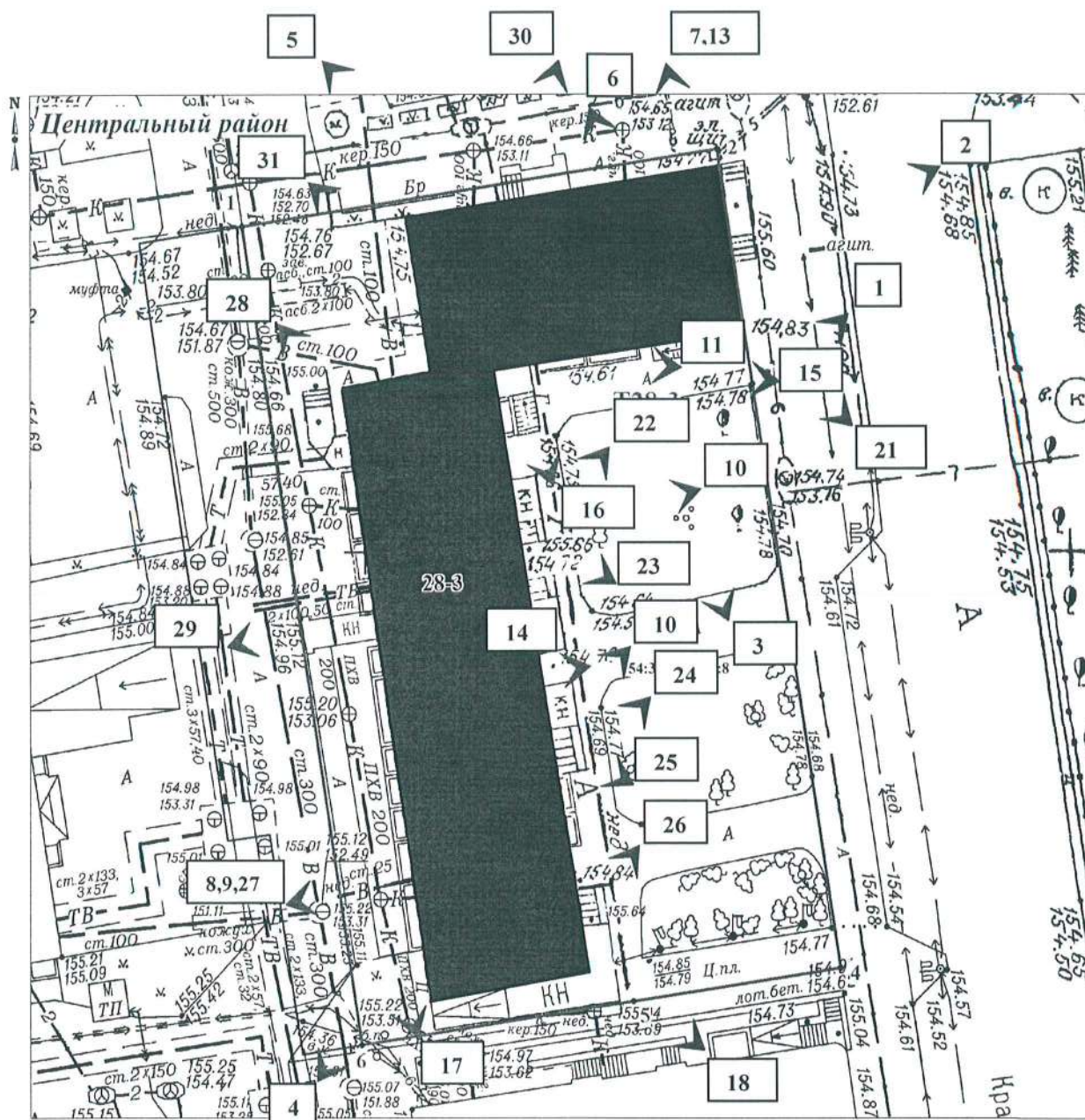
4.11. Выполнена облицовка части фасада современным материалом:

- на 2-м этаже восточного фасада основного объема здания (Приложение № 2, схема 1. Материалы согласования в архиве НПЦ отсутствуют).

- на 1-м этаже северного фасада крыла-пристройки (Приложение № 2, схема 5. Материалы согласования в архиве НПЦ отсутствуют).

4.13. Изменены размеры окна (с боков заложены кирпичом) на 1-м этаже западного фасада основной части здания (Приложение № 2, схема 4).

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ ПАМЯТНИКА



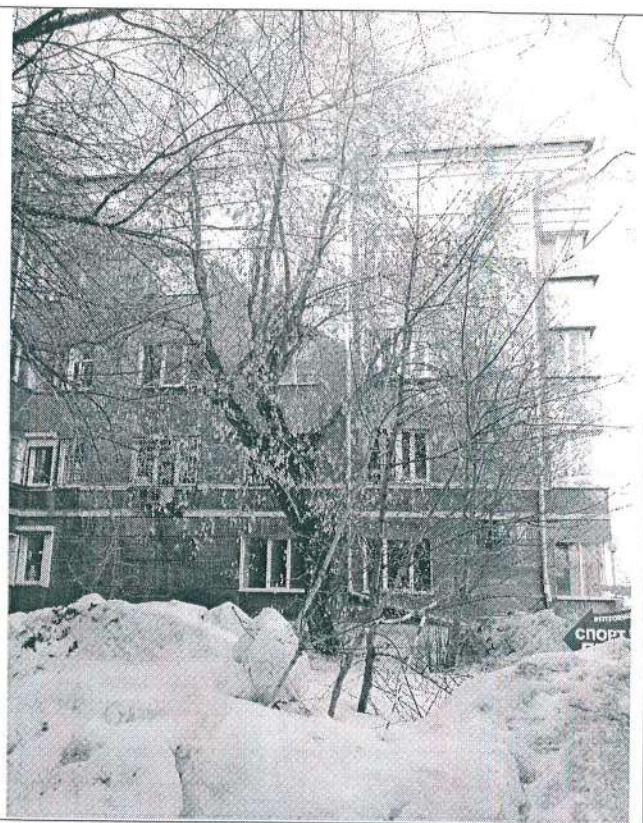
7 - точка фотофиксации и номер фотографии



1. Восточный фасад основного объёма здания.



2. Восточный фасад крыла-пристройки.



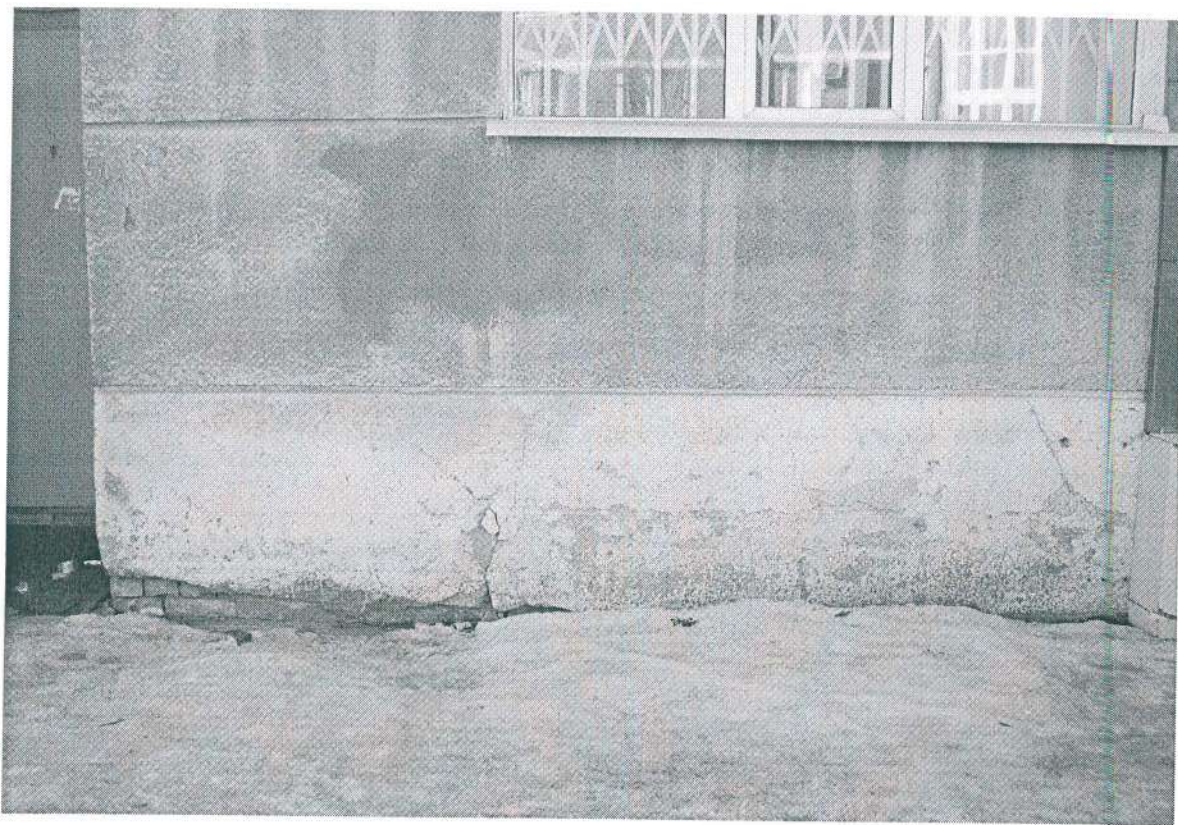
3. Южный фасад крыла-пристройки.



4. Западный фасад и глухая стена южного фасада основного объёма здания.



5. Северный и западный фасады крыла-пристройки. Северный фасад основного объёма здания.



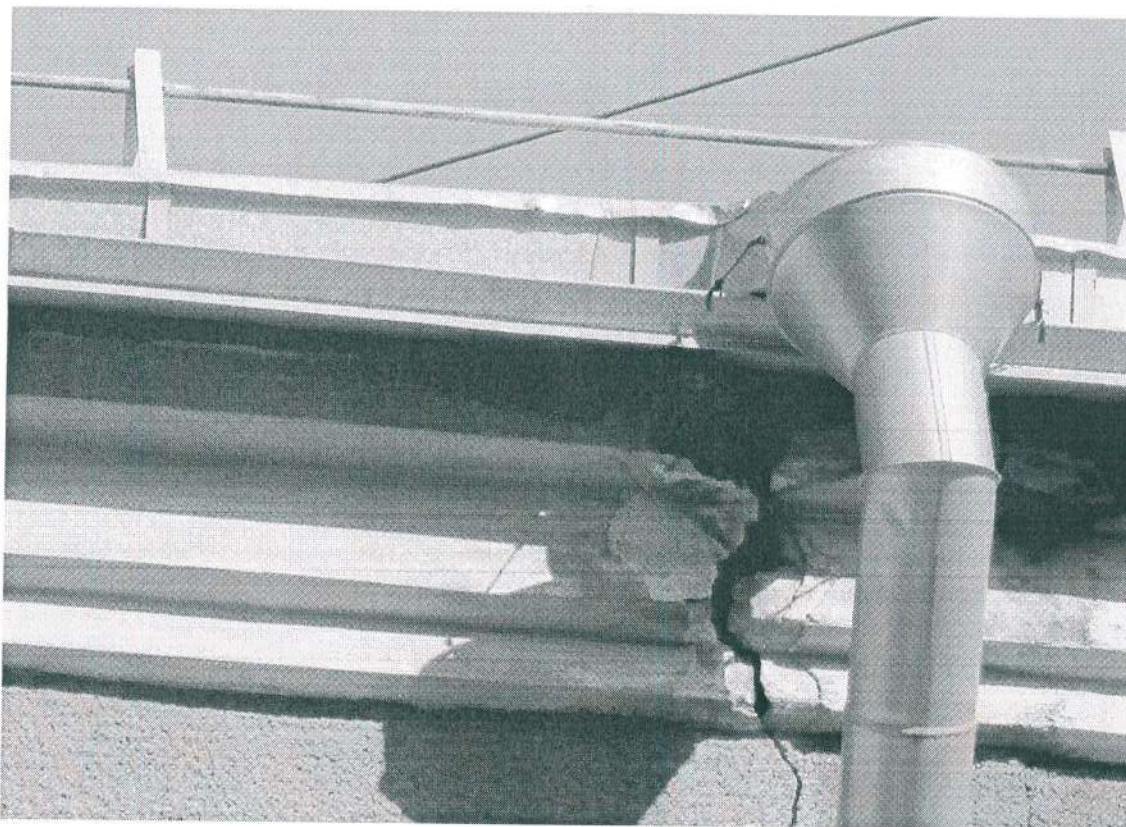
6. Дефекты цоколя северного фасада крыла-пристройки.



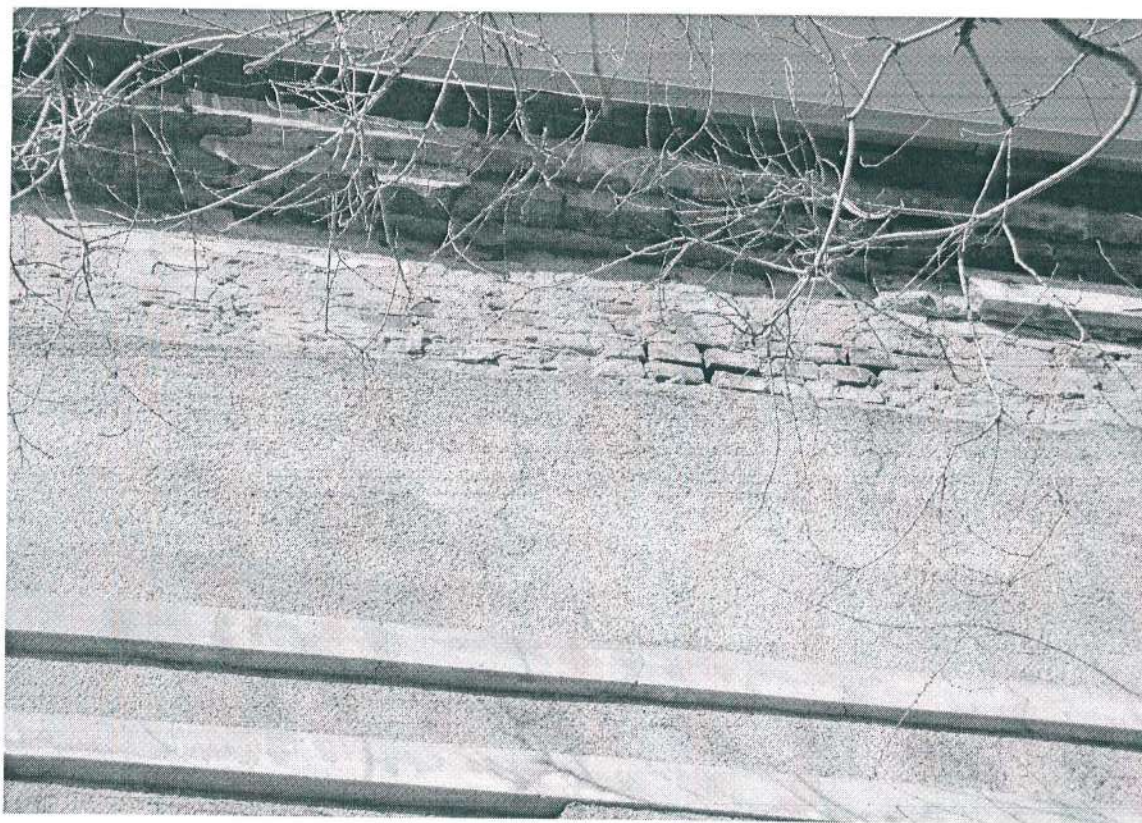
7. Дефекты штукатурки стены северного фасада крыла-пристройки.



8. Трещина на всю высоту стены западного фасада с установленными маяками.



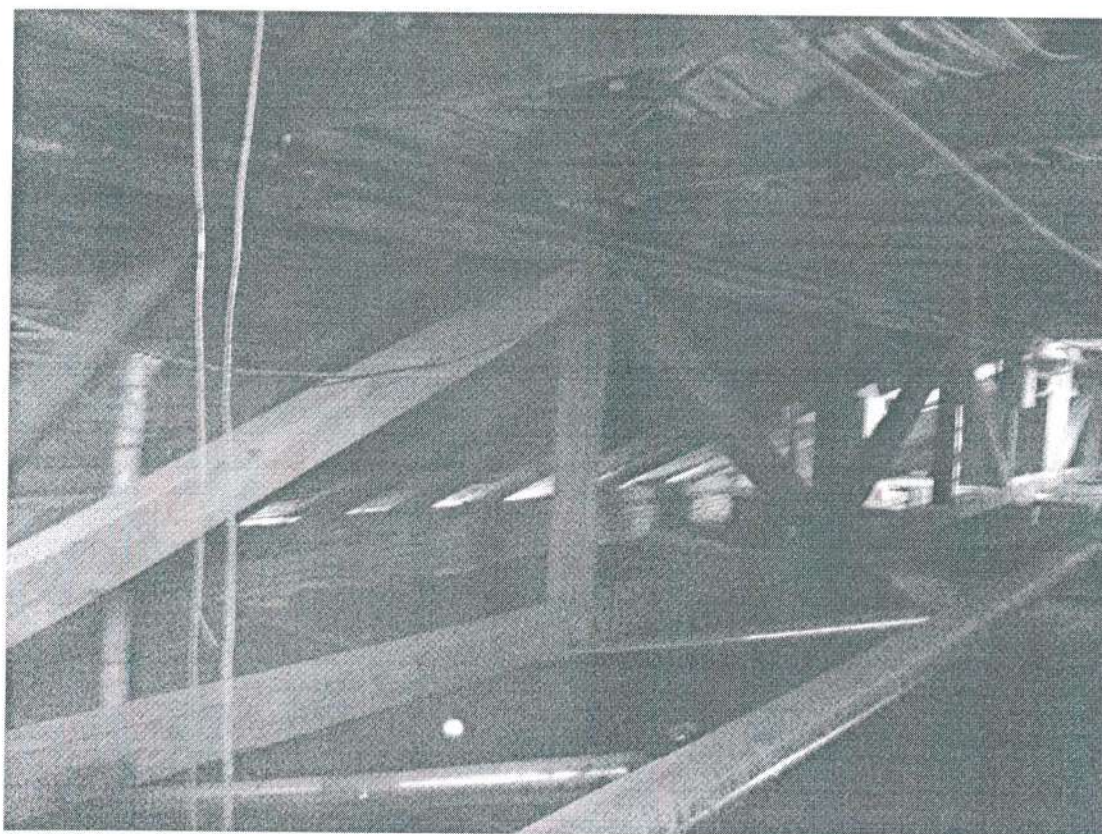
9. Трещина в карнизе со стороны западного фасада (начало трещины на всю высоту стены западного фасада).



10. Обрушение штукатурного слоя на фризе и карнизе восточного фасада.



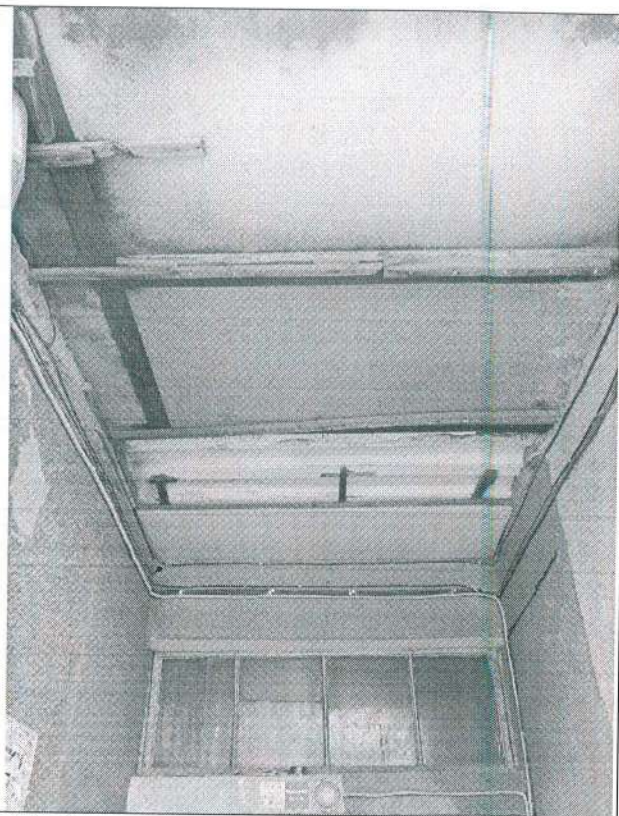
11. Дефекты отделки декоративных элементов.



12. Деревянные конструкции крыши.



13. Разрушение плит лоджий.



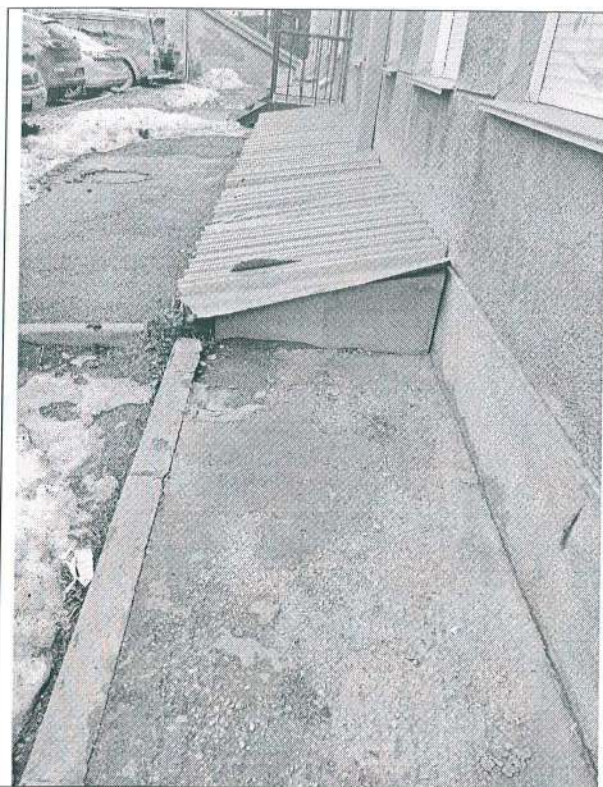
14. Облицовка плит лоджий подручным материалом.



15. Оформление приямков восточного и южного фасадов (со стороны Красного проспекта).



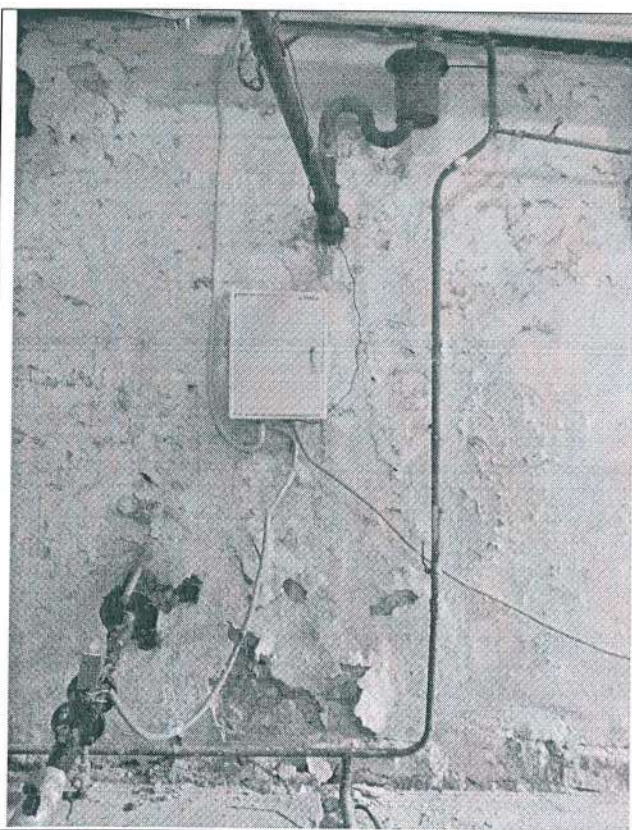
16. Открытый приямок спуска в подвал (фрагмент фото 15).



17. Оформление приямков западного фасада.



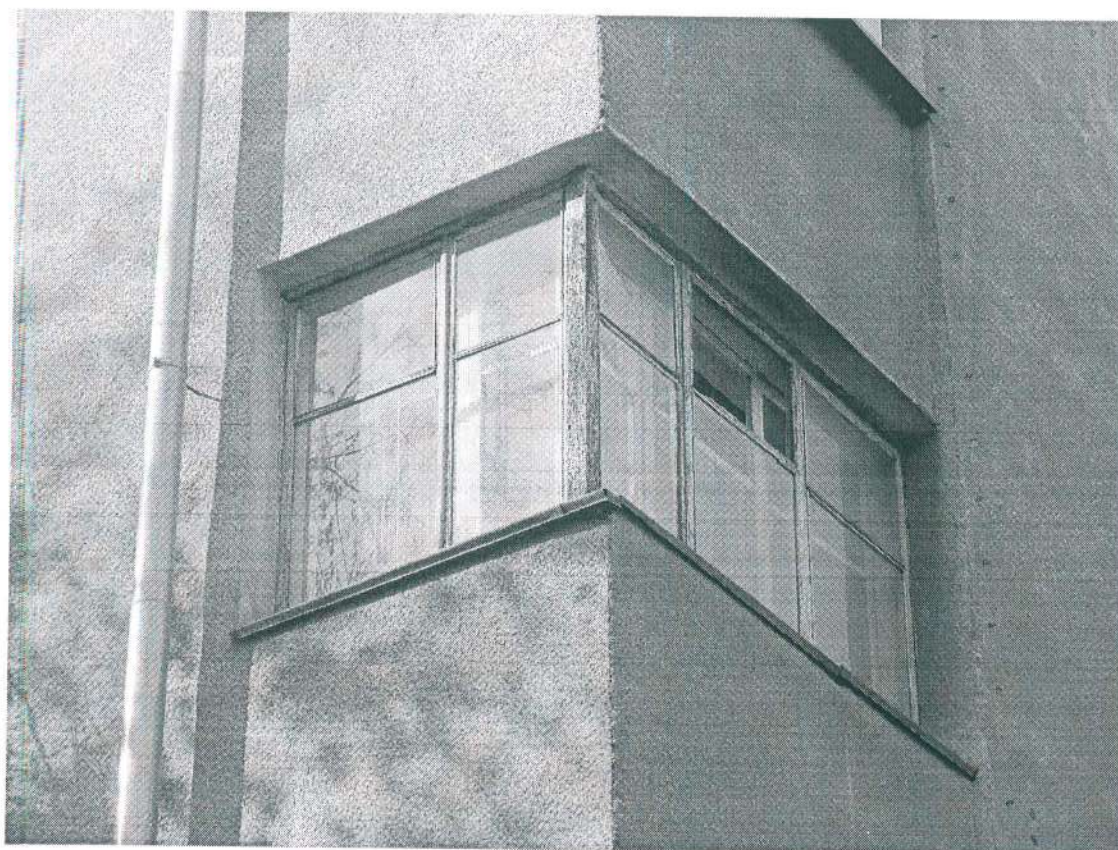
18. Оформление спуска в подвал с организацией современного выносного тамбура на юго-восточном углу основного объёма здания.



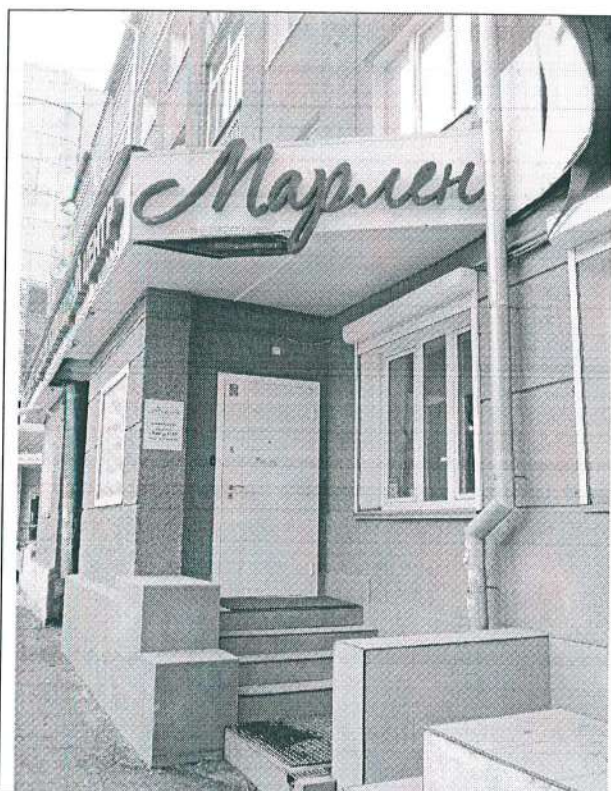
19. Состояние стен помещения теплового узла в подвале.



20. Вид лестничной клетки



21. Сохранившееся окно юго-восточного угла здания.



22. Современный вход в здание через современный выносной тамбур (фрагмент фото 1).



23. Современный вход в здание через современный выносной тамбур (фрагмент фото 1).



24. Оформление современного входа на 1-ый этаж со стороны восточного фасада (фрагмент фото 1).



25. Современный вход на 1-ый этаж через современный выносной тамбур восточного фасада (фрагмент фото 1).



26. Современный вход на 1-ый и 2-ой этажи через современный выносной тамбур (фрагмент фото 1).



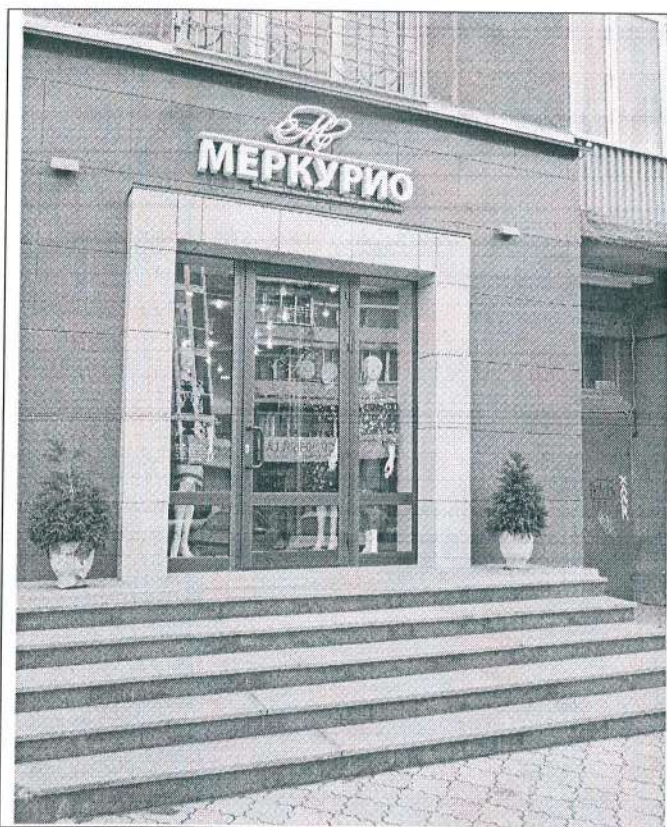
27. Современный запасной выход с 1-ого этажа западного фасада (фрагмент фото 4).



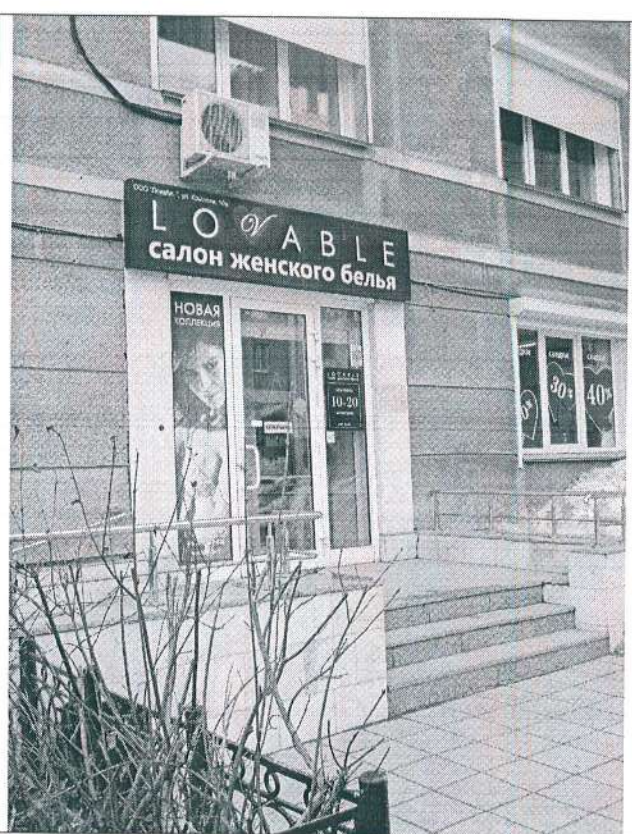
28. Оформление современного входа на 1-ый этаж со стороны западного фасада.



29. Спуск в подвал со стороны западного фасада (фрагмент фото 4).



30. Оформление современного входа со стороны северного фасада крыла-пристройки (фрагмент фото 5).



31. Оформление современного входа со стороны западного фасада крыла-пристройки (фрагмент фото 5).

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

№ п/п	Наименование документации	№ и дата согласования
1	Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (ремонт крыши), шифр 24.03.15, выполненный ООО ПСК «Регион Проект» в 2015 году.	29.05.2015 № 1000-04/44
2	Технический паспорт БТИ (по состоянию на 20.01.1989).	-

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 в установленном порядке, являются угрозой сохранности Памятника.

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 Инспекцией на основании настоящего акта технического состояния и доводятся до собственников и иных законных владельцев помещений в Памятнике.

Приложение: № 1. поэтажные планы (5 листов).

№ 2. Схема утрат и поздних элементов на фасадах (3 листа).

№ 3. Фотофиксация элементов рекламы и вывесок (7 листов).

Представитель Инспекции:

М.П.

Е.Г. Медведева

Представители НПЦ:

М.П.

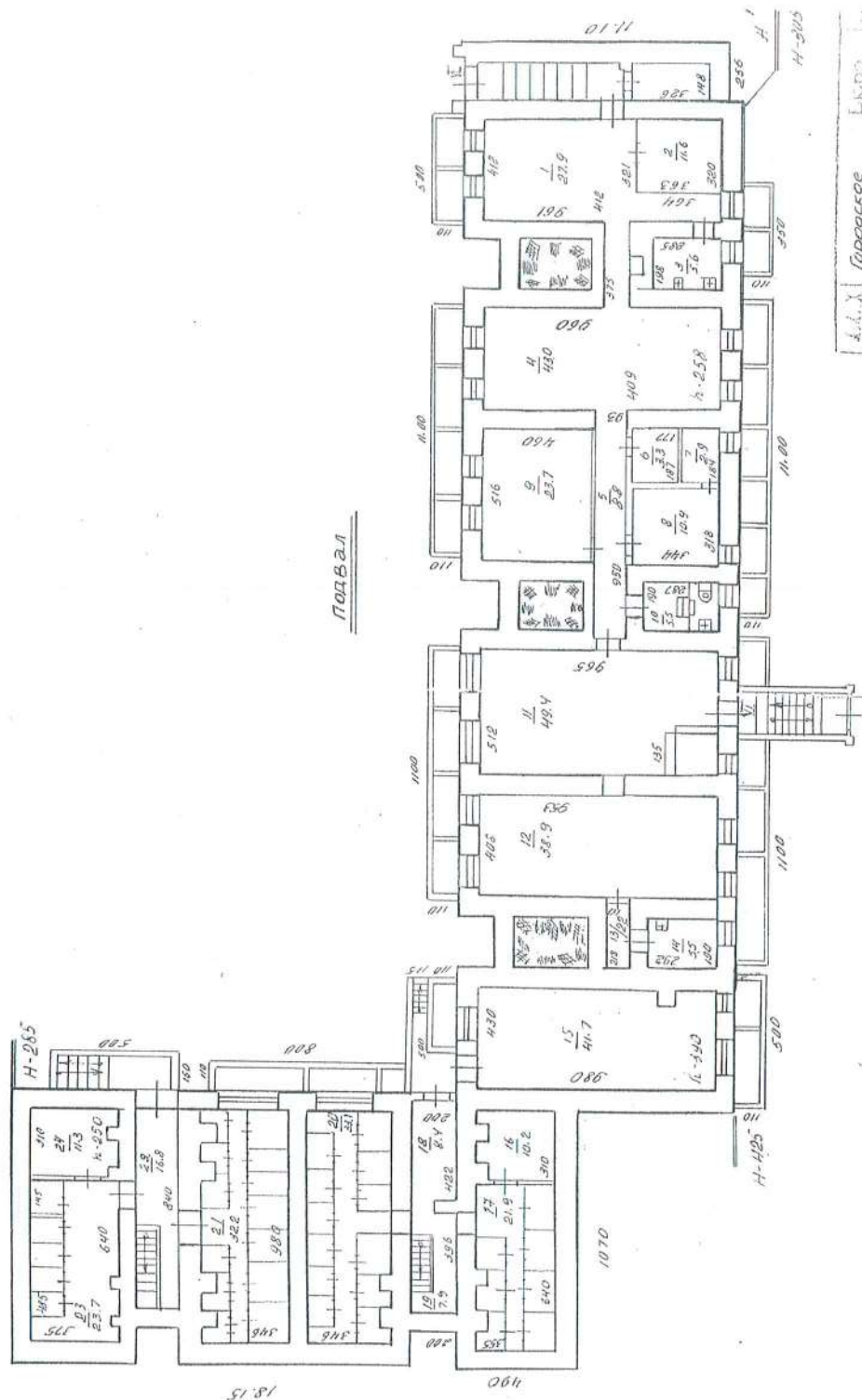
Т.А. Артюкова

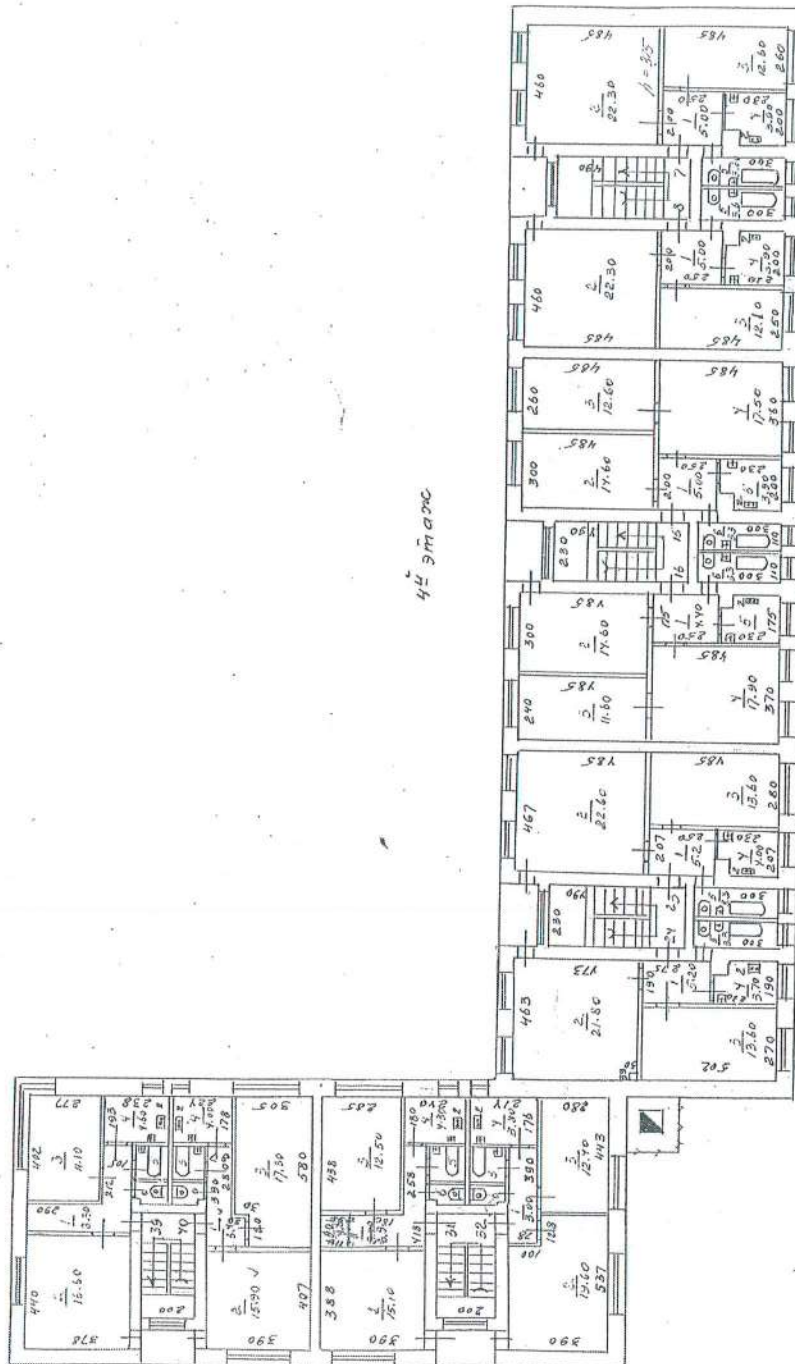
А.Э. Южанин

О.В. Коссовская

ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ

объекта культурного наследия, расположенного
по адресу: г. Новосибирск, Красный проспект, 57 (ул. Крылова, 10а)
по состоянию на 20.01.1989





СХЕМЫ
утрат и поздних элементов на фасадах
объекта культурного наследия, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, Красный проспект, 57 (ул. Крылова, 10а)

Схема 1. Восточный фасад основной части здания.



2. Восточный фасад крыла-пристройки.



3. Южный фасад крыла-пристройки.



Схема 4. Западный фасад основной части здания.



Схема 5. Северный фасад и фрагмент западного фасада.



Условные обозначения:

-  - поздние наслоения;
-  - устройство входа в оконном проеме;
-  - размещение наружных блоков кондиционеров, материалы согласования которых в архиве НПЦ отсутствуют;
-  - рольставни в проёмах;
-  - заполнение проёма с сохранением первоначального облика;
-  - антенны.
-  - утраты;

Выполнила: Коссовская О.В.

**ФОТОФИКСАЦИЯ ЭЛЕМЕНТОВ НАРУЖНОЙ РЕКЛАМЫ
И ВЫВЕСОК**
на объекте культурного наследия «Дом жилой», 1933 г.,
расположенном по адресу: г. Новосибирск, Красный проспект, 57
(ул. Крылова 10а)

С 20.03.2015 г. согласно п.1 ст. 35.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» не допускается размещение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в реестр, а также на их территориях.

Фото 1. Восточный фасад основного объёма здания.



Фото 2. Фрагмент фото 1.



Фото 3. Фрагмент фото 2.



Фото 4. Фрагмент фото 1.



Фото 5. Фрагмент фото 4.



Фото 6. Фрагмент фото 4.



Фото 7. Фрагмент фото 1.



Фото 8. Фрагмент фото 7.



Фото 9. Фрагмент фото 1.



Фото 10. Фрагмент фото 9.

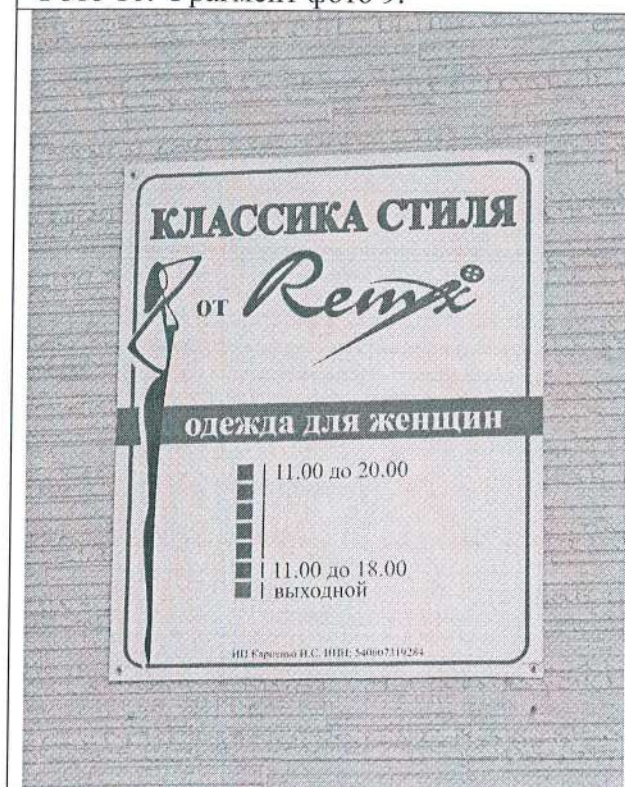


Фото 11. Фрагмент фото 9.

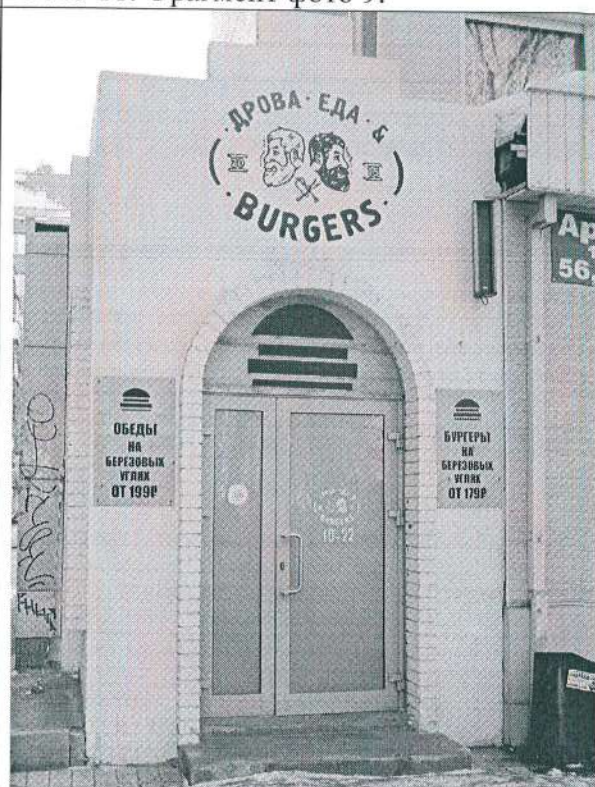


Фото 12. Восточный фасад крыла-пристройки.



Фото 13. Фрагмент фото 12.



Фото 14. Западный фасад.



Фото 15. Северный фасад.



Фото 16. Фрагмент фото 14.



Фото 17. Фрагмент фото 16.



Фото 18. Фрагмент фото 14.

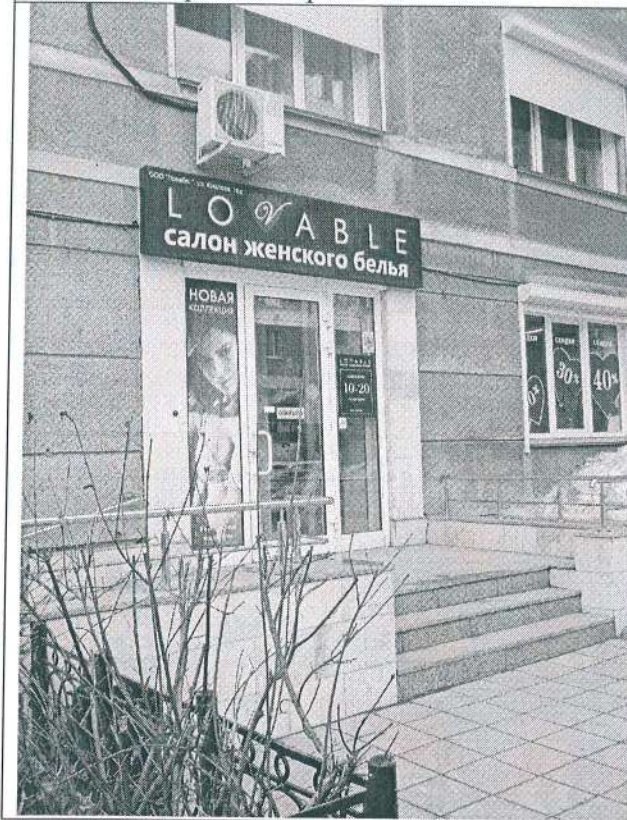


Фото 19. Фрагмент фото 15.



Фото 20. Фрагмент фото 15.



Фотофиксация выполнена Коссовской О.В.