

А К Т

технического состояния объекта культурного наследия
регионального значения «Дом жилой жилищного кооператива «Сибирь на рельсы»,
расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Димитрова, 6,
включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр)

г. Новосибирск

«28» октября 2019

Мы, нижеподписавшиеся: представитель государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Новосибирской области (далее – Инспекция):
начальник Инспекции – Медведева Елена Геннадьевна (тел. 222-38-68),

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,
ведущий архитектор – Макарова Наталья Геннадьевна (тел. 227-17-68)

составили настоящий акт в том, что в мае 2019 года произведен визуальный осмотр объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой жилищного кооператива «Сибирь на рельсы», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Димитрова, 6, (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 памятников архитектуры регионального значения на основании Постановления главы администрации Новосибирской области от 18.12.2000г. № 1127. Расположен в границах территории объекта культурного наследия № Т 22-2, утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п. Границы охранной зоны объектов культурного наследия № 22 утверждены постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па.

1.2. Пятиэтажный кирпичный многоквартирный жилой дом находится в Железнодорожном районе, северо-западным фасадом выходит на красную линию застройки проспекта Димитрова, северо-восточным торцом примыкает к зданию Управления Западно-Сибирской железной дороги. Форма здания образована двумя, разными по длине и смещенными относительно друг друга, прямоугольными объемами: протяженным северным и коротким южным. Из-за перепада рельефа высота надземной части цокольного этажа повышается в сторону западного угла здания, во внутренней зоне которого формирует надземный цокольный объем.

Конструктивная схема здания представляет неполный каркас: несущие кирпичные стены и ряд колонн внутри. Внутренняя планировка секционного типа с 2х, 3х и 4х-комнатными квартирами. Основные габариты в плане 84х27 м. Под зданием имеется подполуподвал. Большинство помещений на 1-м этаже и некоторые на 2-м выведены из жилого фонда.

Здание было построено в 1934 – 1936 гг. по проекту архитектора Я. Е. Кузнецова и представляет интерес как образец жилого дома периода творческих исканий в архитектуре в середине 30-х годов прошлого века.

1.3. Функциональное назначение Памятника изменилось: в связи с приспособлением части жилых помещений на 1-м и 2-м этажах под административные и торговые функции.

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), утвержденные приказом управления по государственной охране объектов культурного наследия Новосибирской области от 09.04.2013 г. № 46:

1. Объемно-планировочное решение и габариты здания в плане.
2. Фасады:
 - 1) материал стен (кирпич);
 - 2) мелкозернистая штукатурка цоколя;
 - 3) гладкая штукатурка стен;
 - 4) декоративные элементы;
 - 5) габариты и конфигурация проёмов;
 - 6) габариты и конфигурация балконов и лоджий;
 - 7) габариты и конфигурация колонн;
 - 8) габариты и конфигурация парапетов;
 - 9) рисунок переплётов окон;
 - 10) габариты и конфигурация стропильной крыши, покрытие кровли из листового металла;
 - 11) материал и диаметр водосточных труб.
3. Цветовое решение фасадов.

Утвержденный предмет охраны требуется уточнить 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, в зоне осадочных деформаций - неудовлетворительное. Капитальный ремонт фасадов проведен в 2008 году.

б) фундаменты: под несущими стенами фундаменты бутовые ленточные, под колоннами - столбчатые. Визуально наблюдается осадка, которая привела к раскрытию горизонтальных трещин в некоторых колоннах главного (северо-западного) фасада. Инструментального обследования не проводилось. Вероятная причина деформаций: осадка столбчатых фундаментов из-за хронического замачивания основания. Подъем планировочной отметки проезжей части проспекта Димитрова без организации водоотвода является одной из причин осадки грунтов вдоль крайнего (северного) участка северо-западного фасада, расположенного ниже уровня прилегающей территории соседнего здания. По результатам технического обследования, выполненного в 2016 году, установлено ограниченно-работоспособное состояние фундаментов, колон и грунтового основания в зоне осадочных деформаций. Состояние ленточных фундаментов здания - удовлетворительное. Требуется устранить причины, вызывающие деформационный процесс, и выполнить комплекс защитных мероприятий, включающий усиление грунтов

основания фундаментов колонн и выполнение вертикальной планировки перед главным фасадом с организацией водоотвода от здания по проектной документации, согласованной в установленном порядке.

в) цоколи и отмостки около них: цоколь высокий кирпичный из плоскости фасада не выделен кроме нескольких участков на дворовом фасаде; выполнена отделка гладкой штукатуркой с расшивкой под руст и окраска, обширные участки цоколя на главном (северо-западном) фасаде облицованы разнотипными современными материалами или окрашены в контрастный цвет (фото 16-23). На дворовых фасадах наблюдаются дефекты и локальные утраты штукатурного и окрасочного слоев (фото 43-45, 48). На главном (северо-западном) фасаде имеются множественные хаотичные трещины в штукатурном слое (фото 7). Некоторые участки цоколя были отремонтированы раствором в 2017 году (фото 10, 11).

Общее состояние кладки цоколя удовлетворительное, отделка – в неудовлетворительном состоянии. Требуется выполнить ремонт цоколя по проектной документации, согласованной в установленном порядке.

Отмостка асфальтобетонная и бетонная с участками из мелкогабаритной тротуарной плитки. Наблюдаются локальные разрушения асфальтобетонного покрытия. На главном фасаде в зоне осадочных деформаций колонн отмечается проседание отмостки с отхождением ее от цоколя (фото 7). Зазоры между цоколем и отмосткой были зачеканены цементом при ремонте в 2017 году. На дату осмотра зафиксировано повторное раскрытие зазоров, свидетельствующее о продолжении деформационных процессов. В зоне осадки отсутствуют водоотводные лотки (фото 6, 7), не обеспечивается отвод стоков из водосточных труб от здания. Состояние отмостки в зоне замощения грунтов основания неудовлетворительное: требуется выполнить комплекс мероприятий для отвода осадков на тротуары и проезжую часть и ликвидировать деформации.

Состояние отмостки на остальных участках удовлетворительное: рекомендуется выборочный ремонт покрытий.

г) стены: наружные стены выполнены из глиняного полнотелого кирпича, гладко оштукатурены и окрашены. На дворовом (юго-восточном) фасаде сохранилась наружная кирпичная шахта дымоудаления (из бывшей котельной) высотой до карнизного свеса кровли здания (фото 32, 39). На разных фасадах наблюдаются отслоения и отпадение значительных фрагментов отделки с обнажением кирпичной кладки (фото 26, 32, 39, 49, 50), потеки и неоднородность цвета. Обширные участки стен на главном (северо-западном) фасаде облицованы разнотипными современными материалами или окрашены в контрастный цвет (фото 16-20).

Состояние отделки стен неудовлетворительное. Требуется демонтировать разнотипные отделочные покрытия, выполнить реставрацию отделки стен по проектной документации, согласованной в установленном порядке.

д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы): крыша чердачная, двускатная щипцовая. Несущие элементы крыши – деревянные наслонные стропила.

В 2017 году проведен капитальный ремонт крыши с заменой стропильной системы (фото 52, 53) и кровельного покрытия с устройством фальцевой кровли из оцинкованной стали по деревянной обрешетке. Карнизная часть (торцы и края карнизных свесов) подшита стальным профлистом с полимерной окраской, стыки со стеной оштукатурены: наблюдаются дефекты стыков (фото 50).

На скатах вдоль карнизов установлено металлическое решетчатое ограждение кровли. Водосток наружный организованный. Водосточные трубы круглого сечения, выполнены из оцинкованной кровельной стали. На дворовых скатах имеются слуховые окна прямоугольной конфигурации с односкатным покрытием, в проемах установлены жалюзийные решетки (фото 54). В южной угловой части здания со стороны главного фасада расположены прямолинейные парапеты, на торцевом (юго-восточном) фасаде южного объема – глухой треугольный фронтон. На парапетах и фронте установлены фартуки из оцинкованной кровельной стали.

Над кровлей выведены кирпичные оштукатуренные и окрашенные вентиляционные шахты с навесами из оцинкованной стали. Состояние элементов крыши удовлетворительное. Требуется выполнить ремонт стыков карниза со стенами.

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

ж) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах): фасады решены в стилистике конструктивизма с применением схематизированных ордерных форм, характерных для постконструктивизма. Выразительное пластическое решение главного фасада формируется чередованием ризалитов и лоджий 2-го, 3-го и 4-го этажей.

Вертикальные трехчастные членения фасадных плоскостей лоджий, завершающиеся в уровне пятого этажа балконами, образованы двумя рядами колонн, которые в уровне 1-го этажа имеют более крупное квадратное сечение. Высокий цоколь и первый этаж оштукатурены «под руст». Прямоугольные тяги по периметру оконных проемов, горизонтальные профилированные пояса, лопатки в междуоконном пространстве пятого этажа акцентированы цветом. Угол примыкания южного и северного объемов, образованный торцевыми фасадами, акцентирован высокими парапетами. Выразительность дворовому фасаду придают вертикальные витражи лестничных клеток, фланкированные с двух сторон сдвоенными лопатками. Рисунок оконных переплетов и витражей является характерным элементом в облике здания. Фасады оштукатурены и окрашены. При реконструкции оконных проемов и облицовках поверхностей на главном (северо-западном) фасаде утрачены участки подоконного пояса (фото 10, 16-20). На дворовом (юго-восточном) фасаде в зоне пристроенного входного объема в уровне 2-го этажа утрачены участки сдвоенных лопаток вдоль витражей лестничных клеток (фото 34). Имеются участки цоколя и первого этажа с утратами рустованной штукатурки (фото 6). Наблюдаются дефекты окрасочного слоя. Общее состояние поверхностей сохранившихся элементов декоративного убранства удовлетворительное. Требуется восстановить утраченные фрагменты декоративных элементов и участков исторической отделки, выполнить окраску декора по проектной документации, согласованной в установленном порядке.

з) балконы, козырьки: на разных фасадах имеются небольшие балконы прямоугольной формы с железобетонными плитами по балкам с металлическими решетчатыми ограждениями и глухими экранами из разнотипных материалов. Наблюдаются многочисленные дефекты защитного слоя бетона балконных плит (фото 31, 33, 49).

Для ограждения лоджий возведены глухие кирпичные экраны с отделкой по типу наружных стен: наблюдаются локальные дефекты отделки. Сопряжение плиты лоджии 2-го этажа с нижними колоннами (фото 11, 12) нарушено из-за осадки фундаментов колонн, в результате чего вся нагрузка от вышерасположенных конструкций воспринимается нижней плитой. Техническим обследованием в 2016 году выявлена деформация, проявляющаяся трещинами в плите. Требуется ремонт отделки и конструкций балконов и лоджий с усилением и конструктивным подкреплением деформированных плит лоджий в соответствии с проектной документацией, согласованной в установленном порядке.

Козырьки над входами дворовых фасадов – разнотипные (фото 31-34).

На входах жилой части установлены козырьки и навесы с опиранием на металлические стойки круглого сечения (фото 35, 38, 41, 42, 45, 46): преобладают сохранившиеся железобетонные плиты с усилением и подшивкой нижних поверхностей и металлическим обрамлением кромок с разрушенным защитным слоем бетона. По месту демонтированных плит установлены навесы из металлического профлиста. Общее состояние удовлетворительное. Требуется ремонт поврежденных элементов или их замена. Рекомендуются разработка единой концепции внешнего облика козырьков дворовых фасадов для приведения их к единообразию.

Современные козырьки дворовых фасадов, установленные на входах в нежилые помещения (фото 37, 45), выполнены в металлокаркасе и отличаются конструктивными решениями и материалами покрытий: листовым металлическим покрытием арочной конструкции и консольная конструкция с покрытием из металлического профлиста. Общее состояние удовлетворительное, наблюдаются деформации профлиста. Требуется демонтаж поздних конструкций, не согласованных в установленном порядке.

и) приямки, крыльца: площадки входов в жилую часть со двора находятся вровень с покрытием прилегающей территории. Все крыльца разных фасадов устроены на входах в

нежилые помещения. Конструкции всех крылец – разнотипные современные (фото 10, 16-20, 28, 37,43-45), преобладают высокие лестницы с площадками, выполненные в металлокаркасе с металлическими решетчатыми ограждениями. На главном (северо-западном) фасаде имеются невысокие крыльца с облицовкой ступеней и площадок из мелкоформатной тротуарной плитки; одно из крылец, которое находится в зоне осадки колонн, выполнено со стенками и бортиками, облицованными каменными плитками: отмечается деформация конструкции крыльца: оседание и отхождение от здания (фото 9).

Световые приямки окон подвала в плане прямоугольные, с бетонными днищами и кирпичными оштукатуренными стенками и бортиками (фото 21). над глубокими приямками установлены металлические решетки. Бортики некоторых приямков главного (северо-западного) фасада облицованы современными материалами: наблюдаются утраты облицовки (фото 16, 22). Крайние (северные) приямки главного (северо-западного) фасада, расположенные ниже уровня прилегающей территории соседнего здания и проезжей части проспекта Димитрова (фото 6), находятся в зоне осадки грунтов. В 2002 году было признано аварийное состояние 3-х приямков, утрата дренажной системы в целом. В 2017 году был выполнен ремонт приямков главного (северо-западного) фасада без устранения факторов, вызывающих деформационные процессы. На дату осмотра в зоне осадки зафиксировано повторное раскрытие трещин в зачеканенных зазорах между стенками приямков и стеной подвала. Дальнейшее развитие деформационных процессов грозит обрушением приямков в зоне осадки. Требуется проведение комплекса мероприятий для деформированных приямков после устранения причин осадки грунтов в соответствии с проектной документацией, согласованной в установленном порядке. Состояние приямков на других участках фасадов удовлетворительное.

Приямок спуска в подвал находится во дворе на юго-восточном фасаде (фото 39, 40). Стены приямка кирпичные оштукатуренные, кровля фальцевая из оцинкованного металла, дверь металлическая однопольная с заводской полимерной окраской. Общее состояние удовлетворительное. Наблюдается деформация конструкции покрытия: рекомендуется ремонт.

3.2. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов:

а) общее состояние: удовлетворительное. В помещениях разных этажей выполнена перепланировка. В технических помещениях подвала выполнен ремонт.

б) перекрытия (плоские, сводчатые), потолки: над подвалом – монолитная ж/б плита по стальным балкам. Междуетажные перекрытия деревянные по деревянным балкам с участками из монолитного железобетона. Над частью теплового пункта устроено сводчатое кирпичное перекрытие. Чердачное перекрытие утеплено современными теплоизоляционными материалами при ремонте в 2017 году. В нежилых помещениях установлены натяжные и подвесные потолки современных конструкций. В лестничных клетках и технических помещениях подвала выполнена окраска низа перекрытий, в остальных помещениях подвала жилой части длительное время не выполнялся ремонт (фото 61): наблюдаются дефекты отделочных покрытий. Общее состояние перекрытий и потолков удовлетворительное. Требуется ремонт отделки в подвале.

в) полы: в жилых помещениях деревянные из плах по лагам с покрытиями из современных материалов. В нежилых помещениях выполнены покрытия из современных материалов (керамогранит, керамическая плитка, ламинат). В технических помещениях подвала полы бетонные, в некоторых помещениях устроены дощатые настилы (фото 61) Общее состояние полов удовлетворительное.

г) стены, их состояние, связи: несущие стены кирпичные, исторические перегородки деревянные каркасно-обшивные, разнотипные поздние перегородки выполнены из современных материалов. В нежилых помещениях и многих квартирах выполнена отделка современными материалами, обшивка гипсокартоном. В лестничных клетках жилой части и технических помещениях подвала поверхности оштукатурены и окрашены: наблюдаются дефекты отделочных покрытий и кладки некоторых перегородок в подвале (фото 59-62). Требуется ремонт отделки в лестничных клетках и подвале. Общее состояние удовлетворительное.

д) столбы, колонны: здание имеет внутренний каркас – по средней продольной оси расположены несущие кирпичные столбы (первый, второй этажи), по которым уложены деревянные балки.

На главном фасаде (со стороны проспекта Димитрова) в створе с плоскостью наружной стены установлены кирпичные колонны квадратного сечения, являющиеся промежуточными опорами трехпролетных плит лоджий. Отделка поверхностей (кроме некоторых колонн нижнего этажа) выполнена по типу стен фасада: наблюдаются локальные дефекты и фрагментарная утрата отделки на междуэтажных колоннах с обнажением кирпичной кладки (фото 51). Несколько колонн первого этажа облицованы разнотипными современными материалами или окрашены в контрастный цвет (фото 16-23).

В 2002 году были зафиксированы крены и осадка двух колонн с нарушением сопряжений с плитой лоджии 2-го этажа. Разрушение колонн в зоне деформаций сопровождалось образованием горизонтальных трещин с шириной раскрытия до 5 мм. За период 2002 – 2016 осадочный процесс не стабилизировался. По результатам технического обследования, проведенного в 2016 году, было определено состояние этих колонн как ограниченно работоспособное. После чего была выполнена заделка трещин некоторых колонн (фото 10-12). Требуется выполнить усиление и конструктивное закрепление деформированных колонн либо их замену в комплексе с устранением причин осадки в соответствии с проектной документацией, согласованной в установленном порядке. Состояние колонн в остальной части здания – удовлетворительное: требуется удалить разнотипные современные покрытия и восстановить первоначальную отделку поверхностей (по типу исторической отделки фасадов).

е) окна и двери: окна всех фасадов (фото 1-6; 25-35) выполнены в разных конструкциях и материалах - из профиля ПВХ со стеклопакетом и деревянные окрашенные с двойным остеклением (двухстворчатые и трехстворчатые). На некоторых окнах жилой части сохранился первоначальный рисунок переплетов. Во многих нежилых помещениях 1 и 2 этажей установлены витринные окна (фото 1, 2, 5-7, 10, 16-18). Современные оконные конструкции – разнотипные, выполнены без сохранения первоначального облика. Подоконные сливы – металлические, преобладают из оцинкованной кровельной стали.

Все наружные двери - разнотипные преобладают современные одно- и двупольные конструкции: металлические с глухими полотнами и остекленные в металлическом профиле. Некоторые наружные и тамбурные двери входов в жилую часть – старые деревянные (фото 42). Входные двери квартир – однопольные с глухими полотнами из разных материалов. Внутренние двери в нежилых помещениях – разнотипные современных конструкций

Двери чердака, спуска в подвал и технических помещений подвала – однопольные современные металлические (фото 55). Общее состояние окон и дверей удовлетворительное.

ж) лестницы: в лестничных клетках жилой части (фото 84) устроены двухмаршевые лестницы с поворотом на 180° (фото 56-59). Конструкции железобетонные по металлическим оштукатуренным косоурам. Ступени и покрытие лестничных площадок – бетонные мозаичные. Ограждения маршей – деревянные решетчатые с деревянными профилированными поручнями, выполнена окраска. Наблюдаются локальные дефекты отделки ограждений и ступеней в ходовых местах.

На дворовом (юго-восточном) фасаде устроены эвакуационные лестницы из нежилых помещений второго этажа, выполненные в металлокаркасе с металлическими решетчатыми ограждениями (фото 36, 43). Общее состояние лестниц 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: прилегающая к Памятнику территория благоустроена, озеленена. Тротуары и подъездные пути заасфальтированы. Внутренний двор не огорожен, на въезде установлен шлагбаум. Общее состояние территории удовлетворительное.

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

3.7. Информационная надпись: отсутствует, требуется изготовить и установить.

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

4.1. Изменен облик главного (северо-западного) фасада: при ремонтах крыши в «советский» период были утрачены парапеты, которыми завершались ризалиты (фото 63);

для устройства лоджий были реконструированы исторические балконы с установкой между существующими ж/бетонными плитами дополнительных перекрытий, опирающихся на междуэтажные кирпичные столбики в центральных пролетах (фото 1, 2, 5, 6, 10-16) и на поздние кирпичные колонны в уровне 1-го этажа. Выполнено разнотипное остекление большинства балконов разных фасадов и лоджий с устройством покрытий в уровне верхнего этажа (приложение №1 схемы: 1, 2, 8, 9, 14, 19, 20; фото 51).

4.2. На дворовом (юго-восточном) фасаде в уровне двух нижних этажей пристроен входной объем (приложение №1 схемы: 19, 21; фото 33, 34) с отделкой наружных поверхностей навесными фасадами. В зоне примыкания пристройки в уровне 2-го этажа утрачены участки сдвоенных лопаток вдоль витражей лестничных клеток.

На главном (северо-западном) фасаде в зоне внутреннего западного угла выполнен пристрой венткамеры к стене цокольного объема (фото 22, 23).

4.3. На всех фасадах в разное время организованы входы в реконструированных оконных проемах первого этажа (приложение №1 схемы: 2, 4-8, 10, 13, 14-18, 20, 21). Один вход на главном фасаде был устроен до 1976 года (фото 16). На вновь созданных входах выполнены разнотипные крыльца современных конструкций, некоторые входы дворовых фасадов оборудованы навесами из современных материалов (фото 35-38; 45).

На дворовом (юго-восточном) фасаде несколько проемов второго этажа реконструированы в эвакуационные выходы, оборудованные металлическими лестницами (приложение №1 схемы: 18, 21).

На главном фасаде реконструированы несколько оконных проемов первого этажа с увеличением высоты за счет демонтажа подоконной части (приложение №1 схемы: 2, 4-6).

При реконструкциях оконных проемов были утрачены фрагменты подоконных тяг.

4.4. На главном (северо-западном) фасаде выполнена облицовка разнотипными современными материалами и окраска в контрастный цвет обширных участков поверхностей в уровне 1-2 этажей и цоколя (приложение №1 схемы: 4-9).

4.5. На дворовом (юго-восточном) фасаде над историческим спуском в подвал выполнена кирпичная надстройка с покрытием из оцинкованной стали (фото 39,40).

На разных фасадах при устройстве крылец для вновь созданных входов утрачены несколько прямых световых окон, один прямо́к дворового фасада реконструирован с изменением габаритов и формы плана (фото 45,46).

4.6. Исторический облик окон искажен за годы эксплуатации здания (приложение №1 схемы 1-21). Заполнения проемов выполнены из профиля ПВХ со стеклопакетом. В некоторых оконных проемах установлены рольставни со стороны фасадов (приложение №1 схемы 15 - 18) и металлические решетки с наружной стороны окон.

4.7. На всех входах установлены наружные двери современных конструкций: исторические заполнения входных проемов утрачены (фото 35, 38, 41, 42, 45, 46).

4.8. На разных фасадах установлены наружные блоки кондиционеров (приложение № 1 схемы: 1, 8, 9, 11, 15-21), на дворовом фасаде имеются воздухопроводы (схемы 12-15).

На главных фасадах размещены вывески и элементы наружной рекламы (приложение № 3).

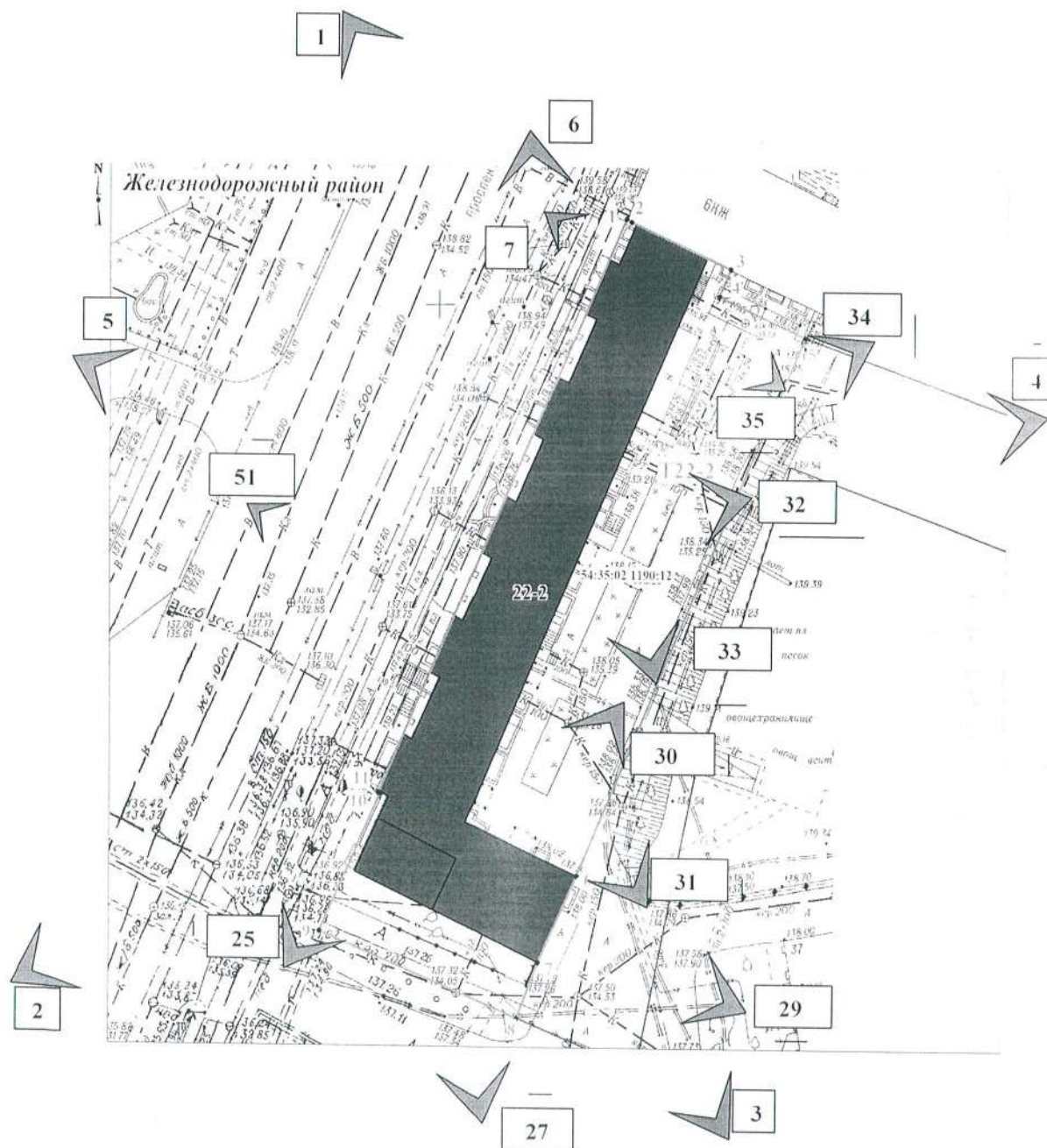
4.9. Кровельное покрытие и элементы наружного водостока выполнены из оцинкованной стали.

4.10. Проведена частичная перепланировка жилых и нежилых помещений с применением современных материалов и конструкций.

5. Фототаблица:

СХЕМЫ ФОТОФИКСАЦИИ ПАМЯТНИКА

5.1. Схема 1



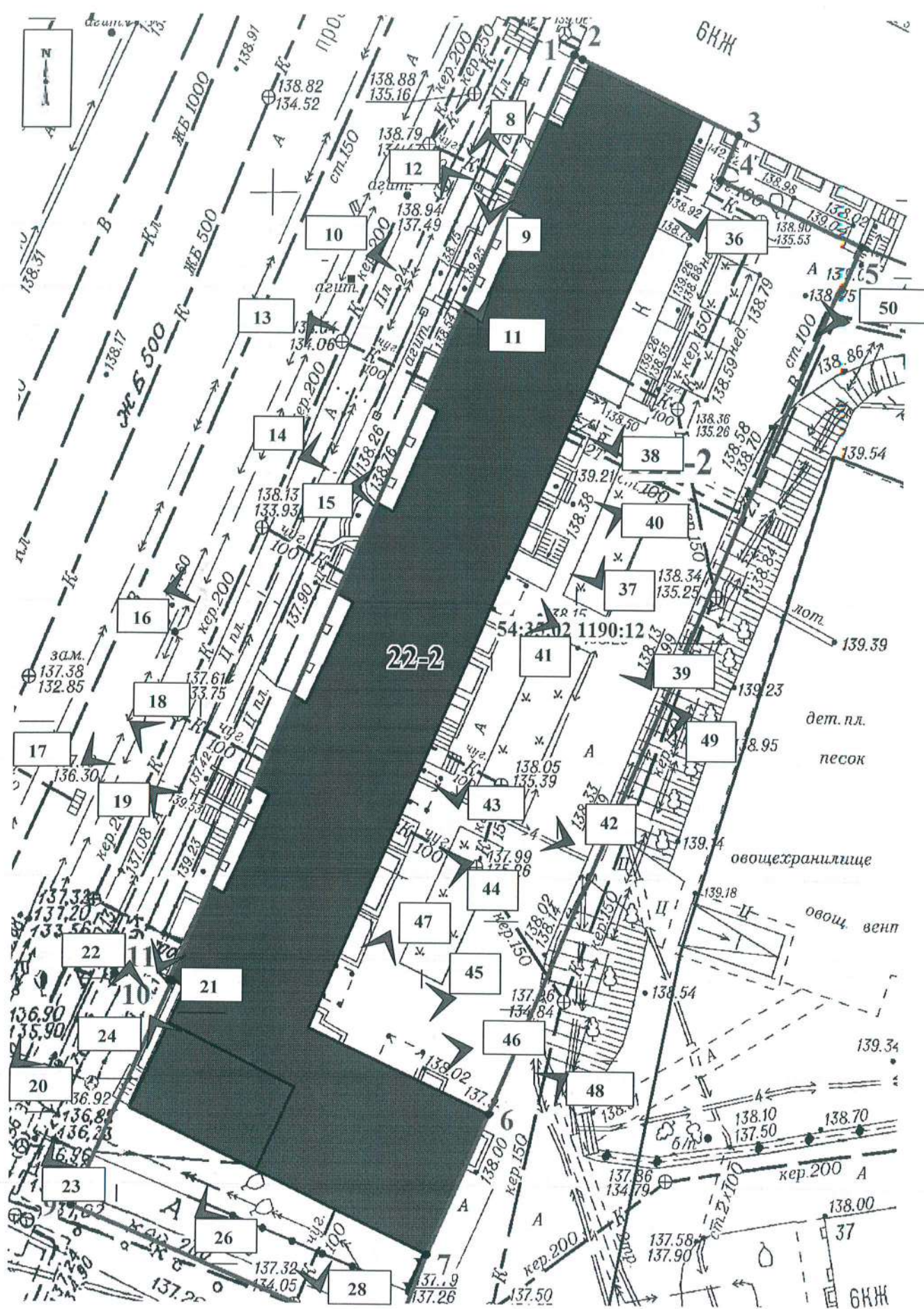
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница территории объекта культурного наследия;
- Т22-2** - индекс территории объекта культурного наследия;
- **1** - характерная точка границы объекта землеустройства;
- объект культурного наследия;
- 22-2** - индекс объекта культурного наследия;
- 54:35:02 1190:12** - кадастровый номер земельного участка;
- существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения;

Железнодорожный район - наименование района города Новосибирска.

35 - номер и место фотофиксации

5.2. Схема 2





1. Общий вид с севера.



2. Общий вид Памятника с Запада.



3. Вид Памятника с юга.



4. Центральная часть юго-восточного фасада.



5. Общий вид главного (северо-западного) фасада.



6. Фрагмент главного (северо-западного) фасада.



7. Трещины в цоколе и деформация отмостки в зоне осадки.



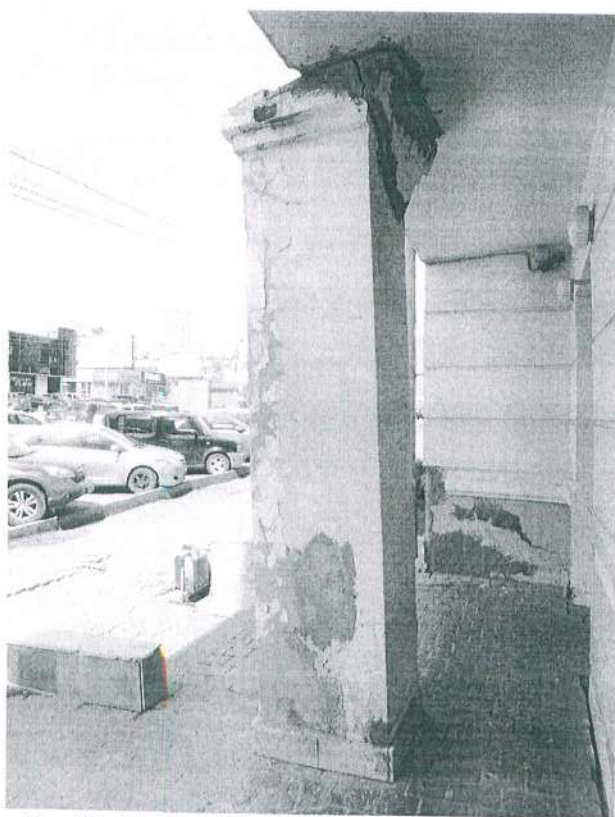
8. Осадка конструкции приямка.



9. Деформация крыльца в примыкании к водостоку.



10. Зона осадки колонн на северо - западном фасаде.



11. Деформированная колонна.



12. Верхний фрагмент колонны.



13. Фрагмент главного (северо- западного) фасада.



14. Осадка колонны.



15. Деформация отмостки в зоне осадки.



16. Фрагмент главного (северо- западного) фасада.



17. Фрагмент главного (северо- западного) фасада.



18. Фрагмент главного (северо- западного) фасада.



19. Фрагмент главного (северо- западного) фасада.



20. Фрагмент главного (северо- западного) фасада.



21. Фрагмент (северо- западного) фасада.



22. Фрагмент (северо- западного) фасада.



23. Объем цокольного этажа в зоне южного угла.



24. Покрытие углового цокольного объема.



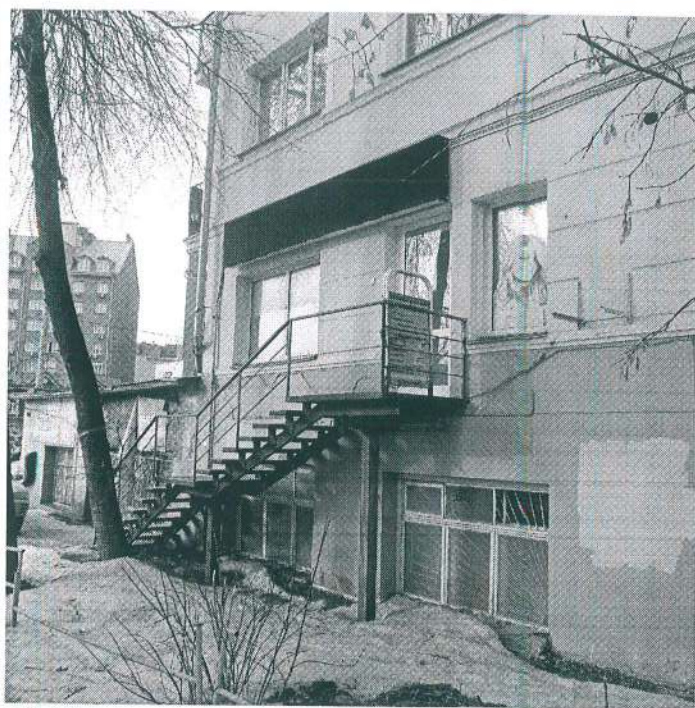
25. Общий вид главного (юго-западного) фасада.



26. Фрагмент главного (юго-западного) фасада.



27. Южный объем: юго-западный фасад



28. Фрагмент юго-западного фасада.



29. Южный объем: (юго-восточный) фасад



30. Южный объем: (северо-восточный) фасад.



31. Фрагмент дворового (юго-восточного) фасада северного объема.



32. Фрагмент дворового (юго-восточного) фасада северного объема.



33. Фрагмент дворового (юго-восточного) фасада северного объема.



34. Фрагмент дворового (юго-восточного) фасада северного объема.



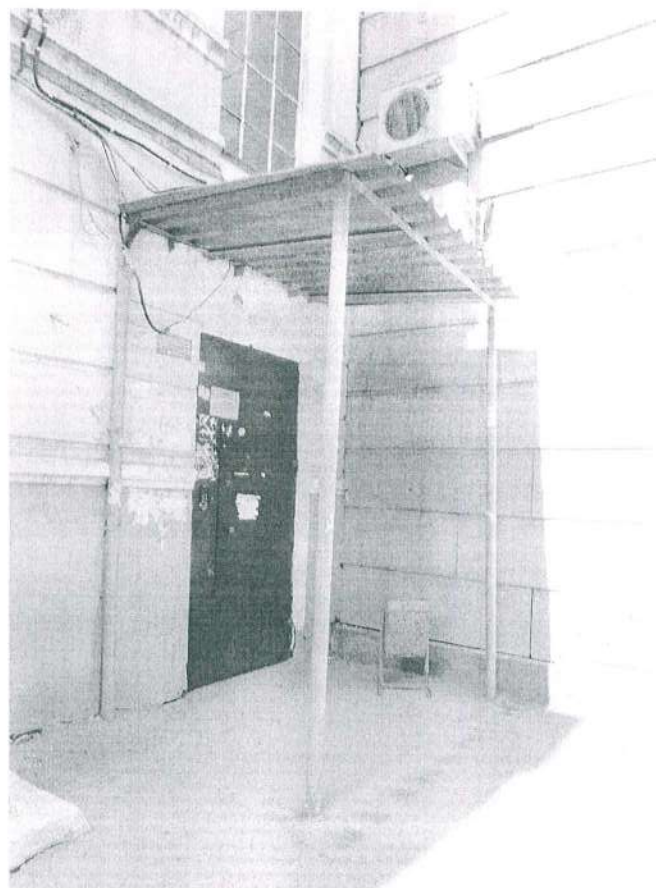
35. Фрагмент дворового (юго-восточного) фасада.



36. Вход на дворовом фасаде.



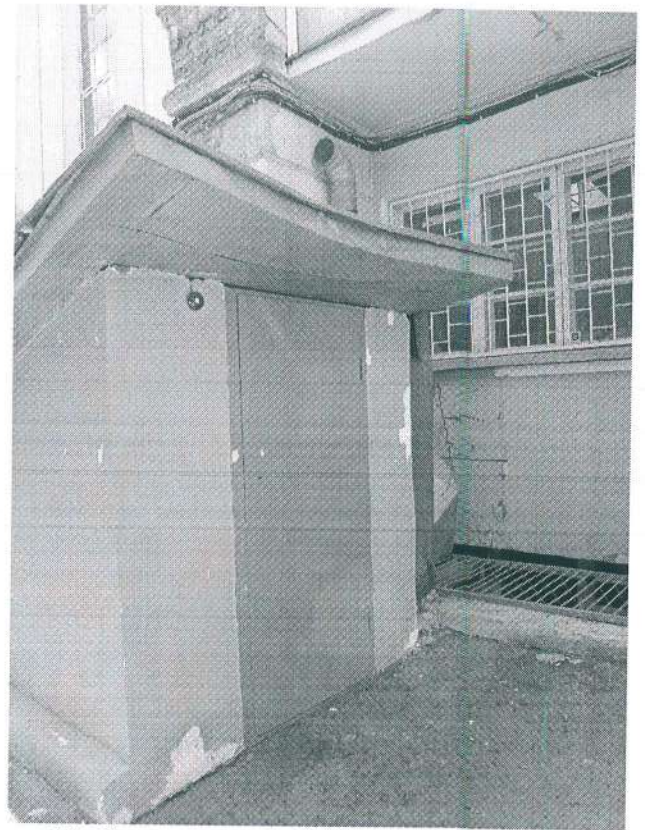
37. Вход на дворовом фасаде.



38. Вход на дворовом фасаде.



39. Фрагмент дворового (юго-восточного) фасада



40. Спуск на дворовом фасаде.



41. Вход на дворовом фасаде



42. Вход на дворовом фасаде



43. Входы на дворовом фасаде.



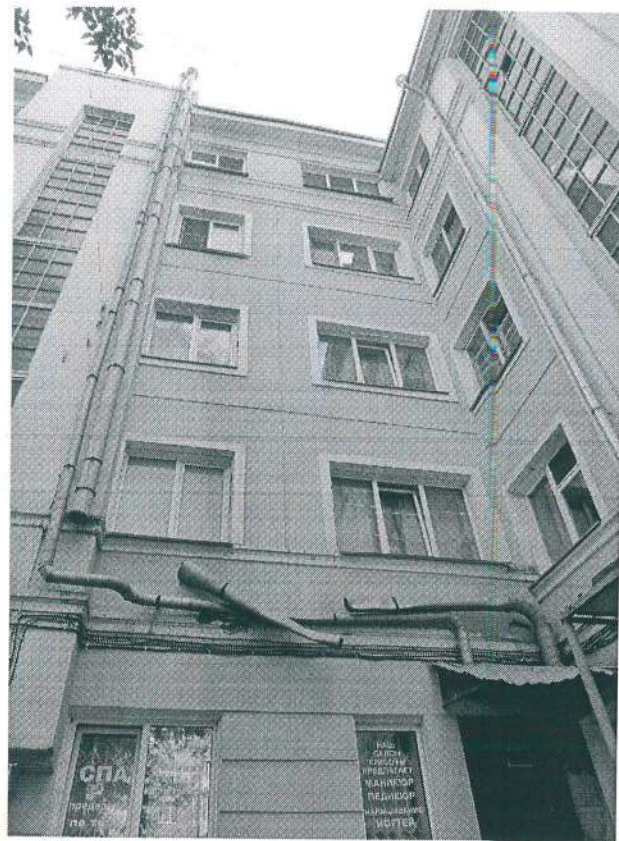
44. Вход на дворовом фасаде.



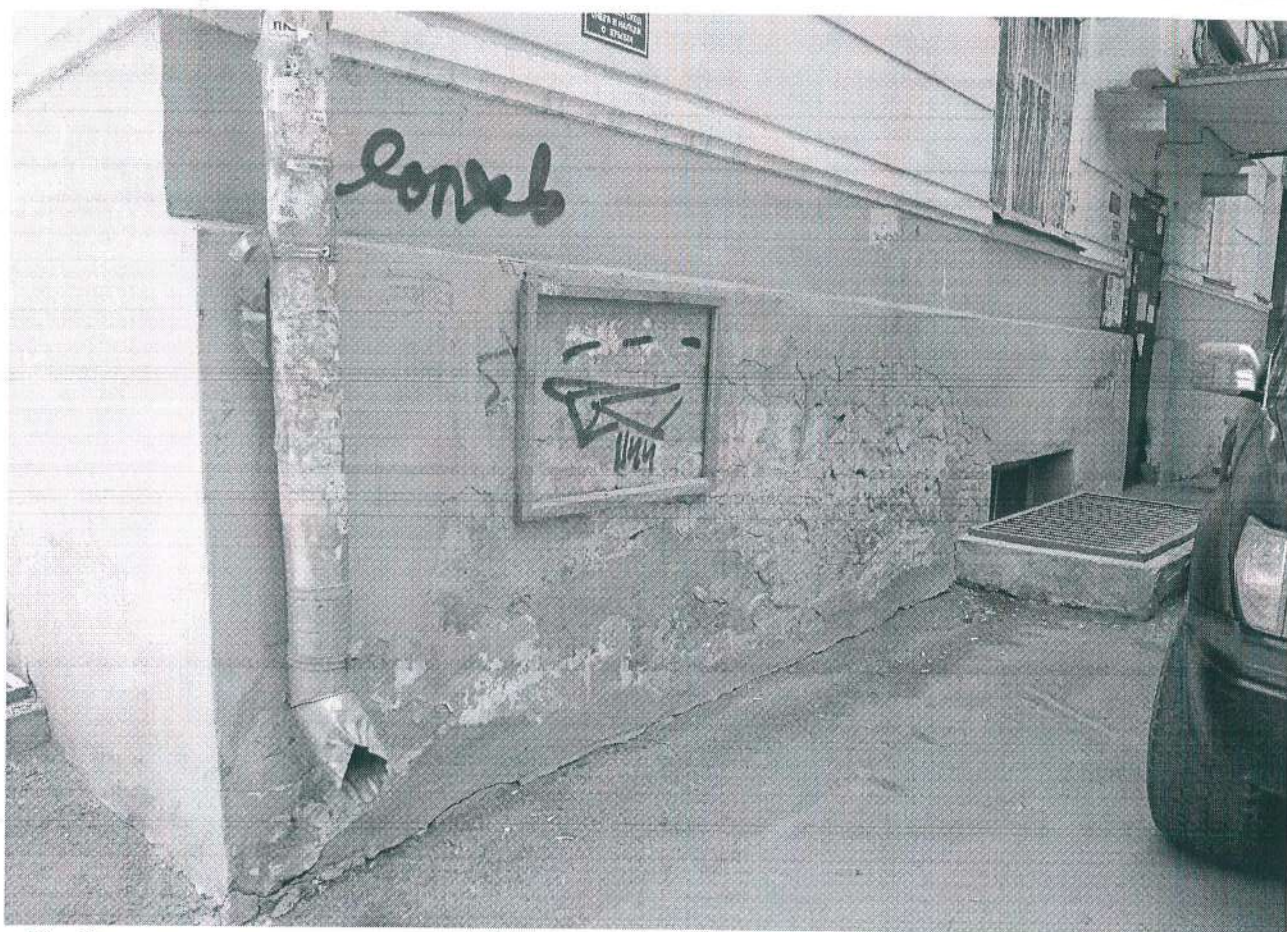
45. Входы в угловой зоне дворовых фасадов.



46. Фрагмент северо-восточного фасада.



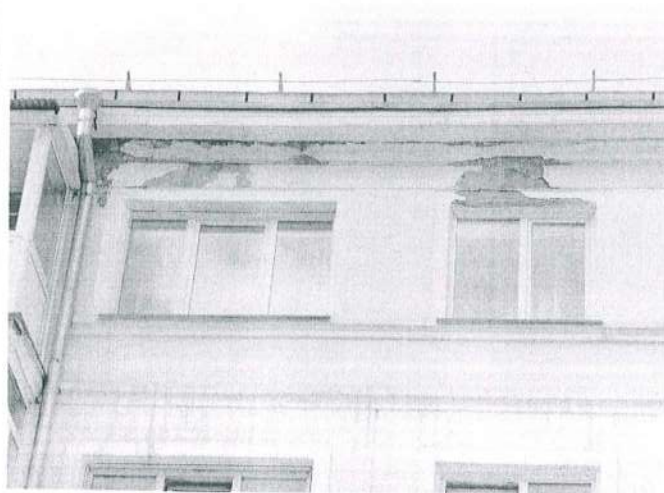
47. Фрагмент северо-восточного фасада.



48. Фрагмент северо-восточного фасада.



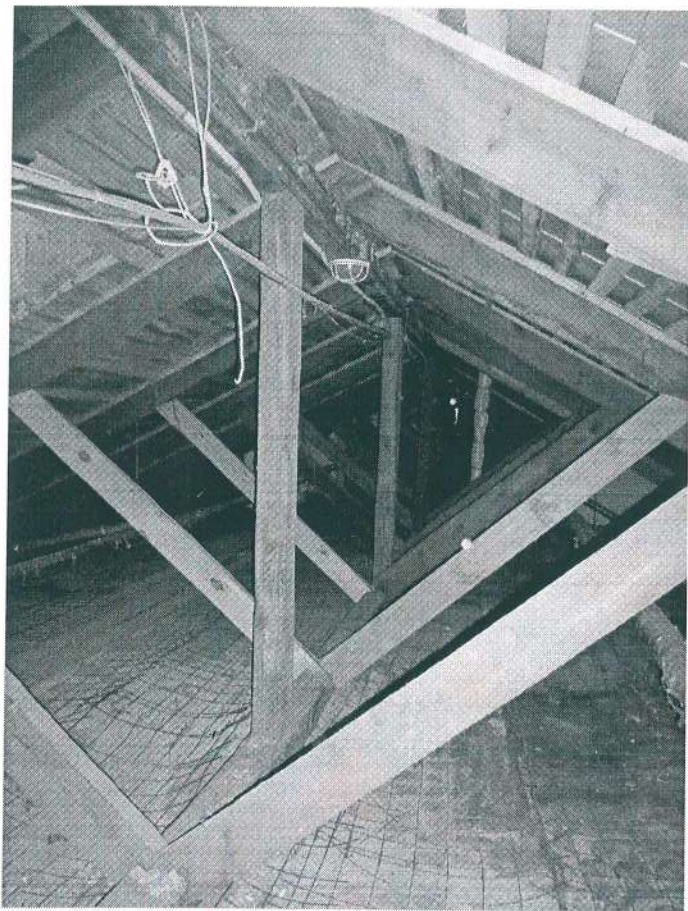
49. Фрагмент юго-восточного фасада.



50. Фрагмент юго-восточного фасада.



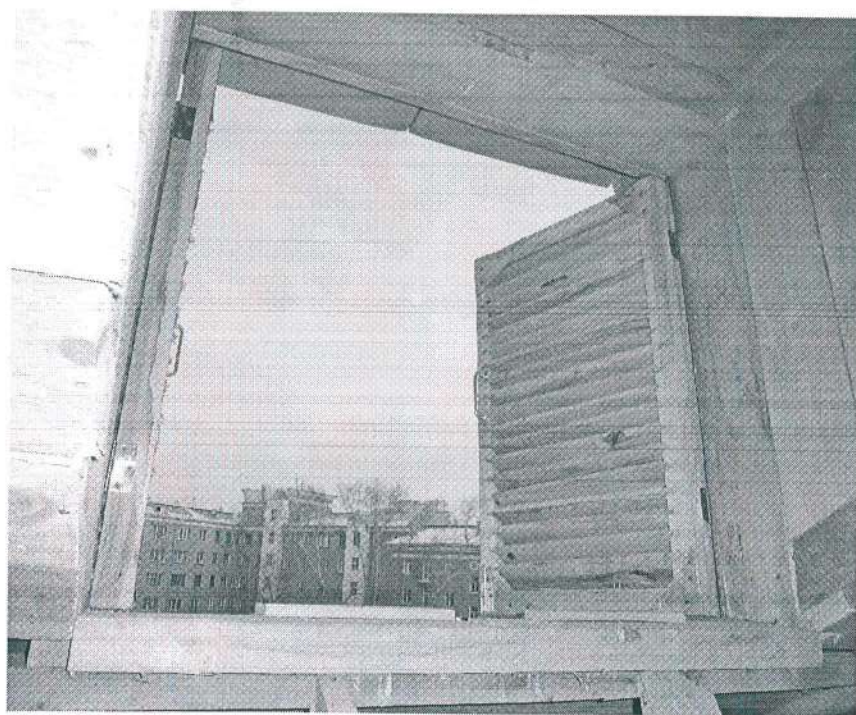
51. Фрагмент главного (северо-западного) фасада в уровне верхних этажей.



52. Фрагмент чердака.



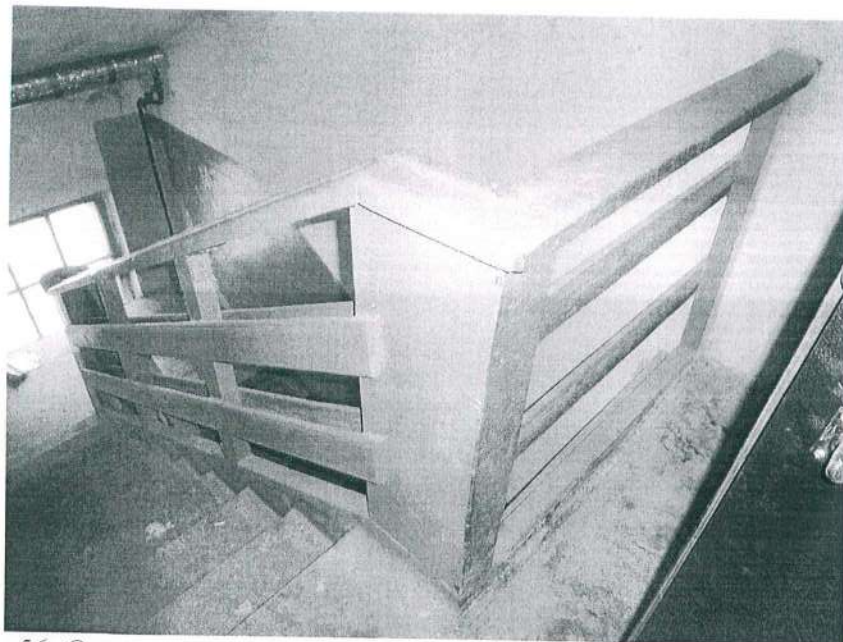
53. Фрагмент чердака.



54. Слуховое окно.



55. Вход на чердак.



56. Ограждение верхней площадки.



57. Фрагмент лестницы.



58. Фрагмент ограждения лестницы.



59. Фрагмент лестницы.



60. Лестница в подвале.



61. Помещение подвала.



62. Дефекты перегородки в подвале.



63. Дом жилой кооператива «Сибирь на рельсы» . Фото середины 1930-х.



64. Михайловский лог в районе пересечения с ул. Томская (Салтыкова-Щедрина).
Фото середины 1930-х.

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 23.07.1996 г.	
6.2	Эскизный проект Ювелирный магазин (Шифр 98/6), выполненный АО «Гемма».	05.03.1998
6.3	Рабочий проект Административные помещения (Шифр 98/27), выполненный АО «Гемма» в 1998 году.	23.10.1998
6.4	Эскизный проект «Вывод из жилого фонда кв.58 с устройством выхода на пр.Димитрова, выполненный ООО «ИнтерьерСтудия» в 2002 году.	01.02.2002
6.5	Эскиз устройства входа в магазин.	17.06.2002
6.6	Эскиз размещения торгово-выставочного центра в квартирах №№ 1 – 5, 15, 16, выполненный ООО «Сибстри».	26.06.2002
6.7	Рабочий проект Реконструкция квартир № 1 – 5 под торгово-выставочный комплекс, выполненный ООО «Сибстри» в 2002 году.	22.09.2005
6.8	Рабочий проект Реконструкция квартир № 18, 19 под архитектурный салон «Текстиль» (шифр30-05), выполненный ООО «АПМ-проект» в 2005 году.	29.11.05
6.9	Рабочий проект на перепланировку и переустройство помещений в квартире № 73 под салон дизайн-интерьер (шифр 2105-с), выполненный ФГУП «Росгипролес» в 2006 году.	24.07.2007
6.10	Рабочий проект «Перепланировка и переустройство квартир № 43 – 47 под торгово-выставочные помещения» (шифр 80-05), выполненный ООО «АПМ-проект» в 2005 году.	25.07.2008
6.11	Паспорт отделки фасадов (шифр 08-23), выполненный проектно-сметным отделом МКП г. Новосибирска «ЖКХ» в 2008 году.	03.06.2008
6.12	Проектная документация «Для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия (ремонт теплового пункта и электрощитовой, приемков, крыши, козырьков парапета, отмостки, водосточных труб)» (шифр Р-03-2016), выполненная ООО «ПСК Регион Проект» в 2016 году.	02.11.16 № 2349-04/44
6.13	Заключение по результатам технического обследования строительных конструкций (колонн) многоквартирного жилого дома Шифр 2016.01.07, выполненный ООО «Жилкоммунпроект» в 2016 году.	—

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

Приложение № 1. Схемы утрат и поздних элементов на фасадах (17 листов).

Приложение № 2. поэтажные планы (2 листа).

Приложение №3. Фотофиксация элементов рекламы и вывесок (4 листа).

Представитель Инспекции:



Медведева Е.Г.

Представители НПЦ:



М.П.

Артюкова Т.А.

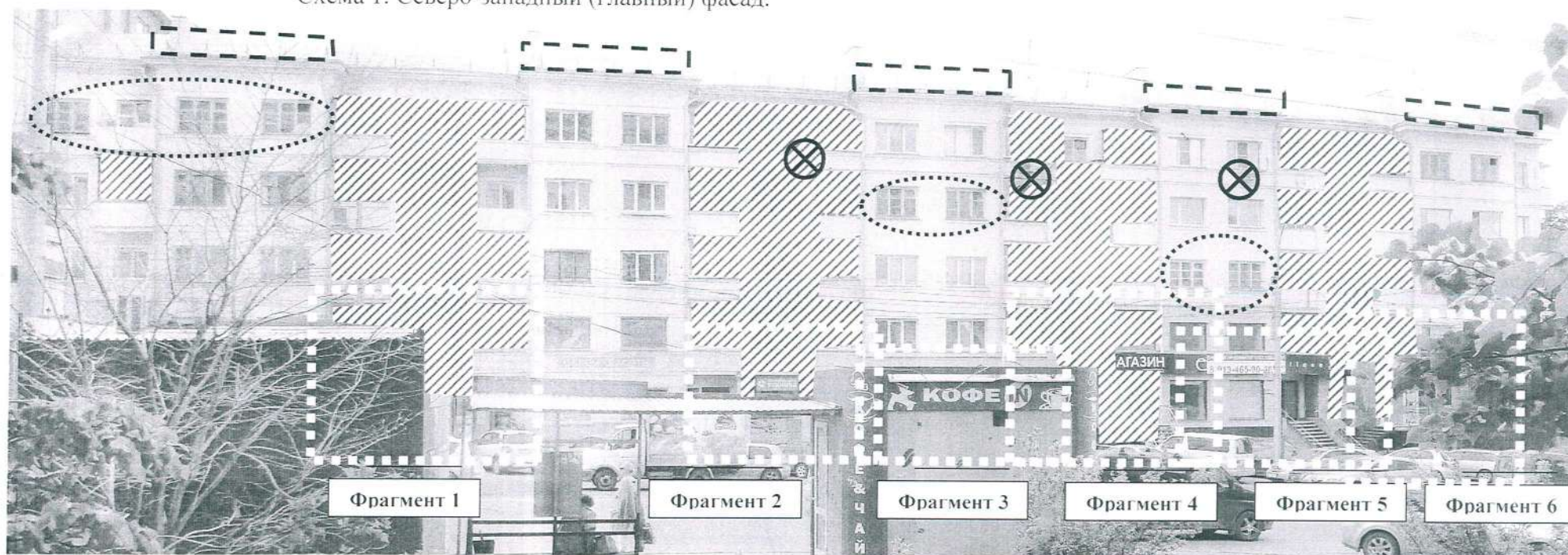
Южанин А.Э.

Макарова Н.Г.

Handwritten signature in blue ink.

СХЕМЫ УТРАТ И ПОЗДНИХ ЭЛЕМЕНТОВ
на фасадах объекта культурного наследия по адресу:
г. Новосибирск, пр. Димитрова, 6

Схема 1. Северо-западный (главный) фасад.



Условные обозначения:



утраты



Заполнение проема с сохранением
первоначального облика



поздние наложения



Размещение наружного блока
кондиционера, материалы
согласования которого
в архиве ИПИ отсутствуют

Схема 2. Фрагмент 1 северо-западного фасада.



Условные обозначения:



поздние наложения



Устройство входа в оконном проеме



утраты

Схема 3. Фрагмент 2 северо-западного фасада.



Условные обозначения:



Схема 4. Фрагмент 3 северо-западного фасада.



Условные обозначения:



поздние наложения



утраты

Схема 5. Фрагмент 4 северо-западного фасада.



Условные обозначения:



Схема 6. Фрагмент 5 северо-западного фасада.



Условные обозначения:



поздние наложения

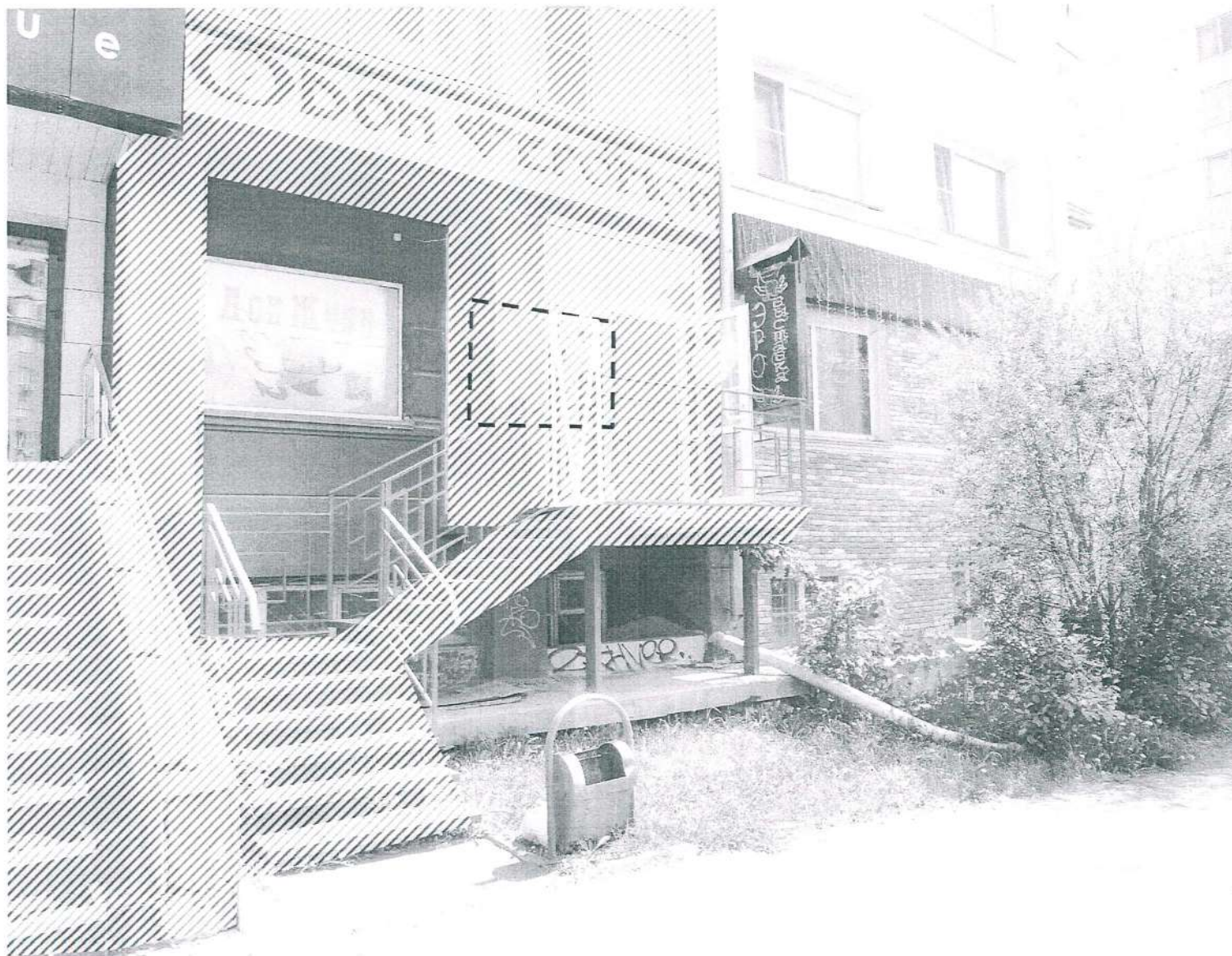


утраты



Устройство входа в оконном проеме

Схема 7. Фрагмент 6 северо-западного фасада.



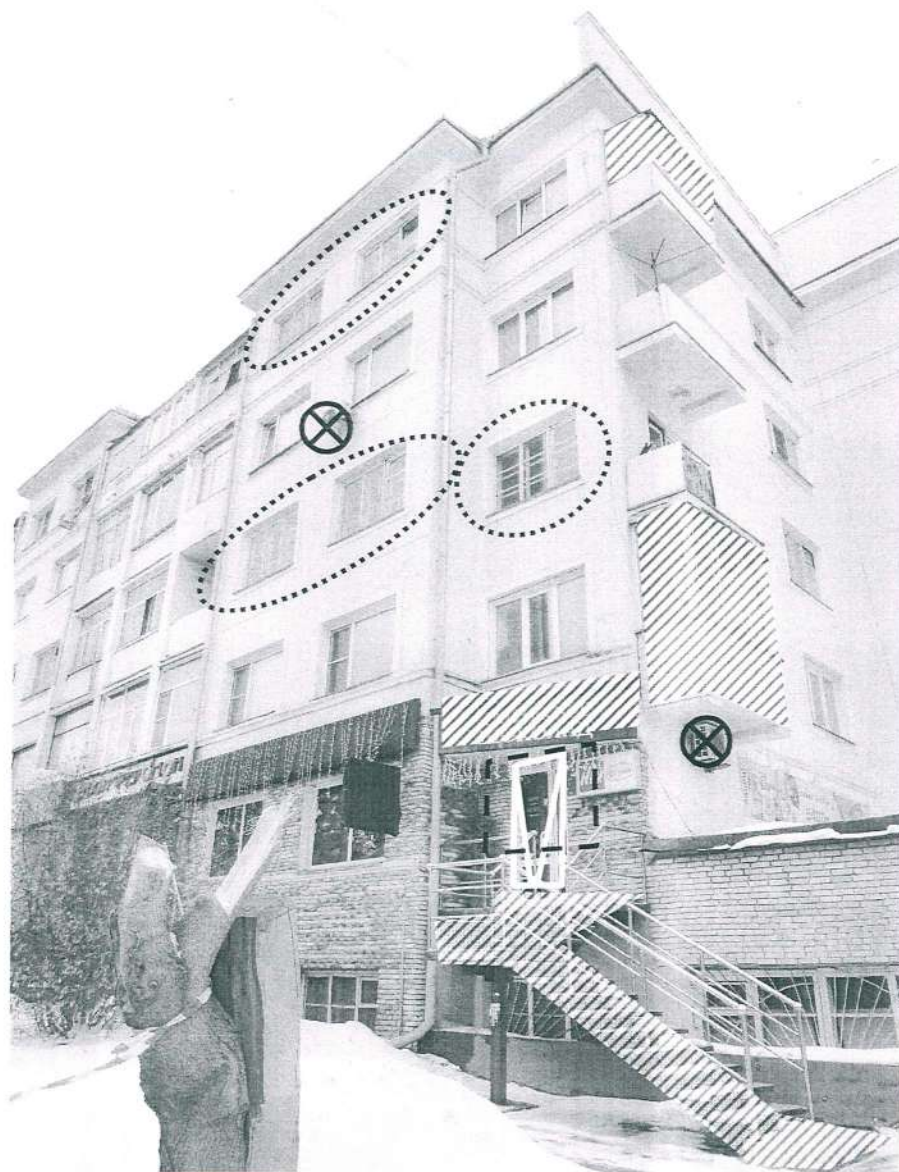
Условные обозначения:



поздние наложения



Схема 8. Фрагмент северо-западного фасада в зоне южного угла.



Условные обозначения:

 *Заполнение проема с сохранением первоначального облика*

 *поздние наложения*

 *утраты*

 *Размещение наружного блока кондиционера, материалы согласования которого в архиве НПИ отсутствуют*

 *Устройства входа в оконном проеме*

Схема 9. Фасады южного угла



Условные обозначения:



Заполнение проема с сохранением первоначального облика



поздние наслонения



Размещение наружного блока кондиционера, материалы согласования которого в архиве ГБУ отсутствуют

Фрагмент схемы 8

Фрагмент 7

Схема 10. Фрагмент 7 юго-западного фасада



Условные обозначения:



поздние наложения



утраты

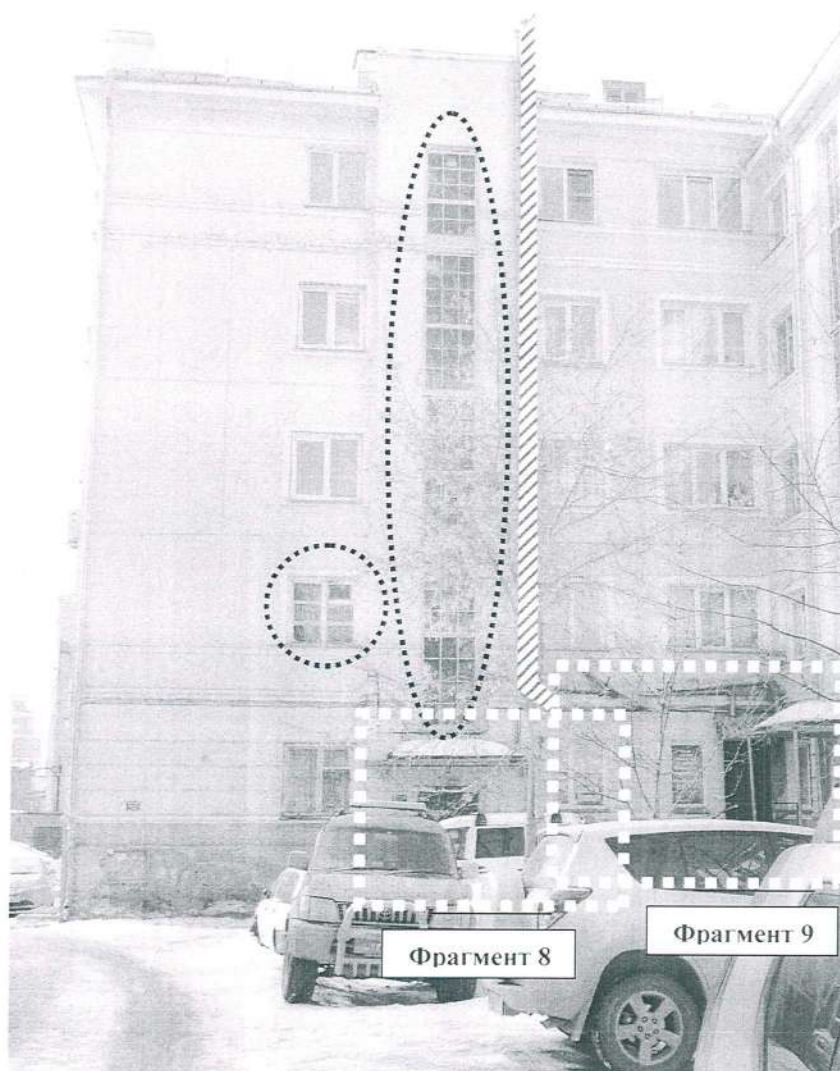


Устройство входа в оконном проеме

Схема 11. Юго-восточный (торцевой) фасад.



Схема 12. Северо-восточный (дворовый) фасад.



Условные обозначения:

⊗ Размещение наружного блока кондиционера, материалы согласования которого в архиве НПИ; оцифровка.

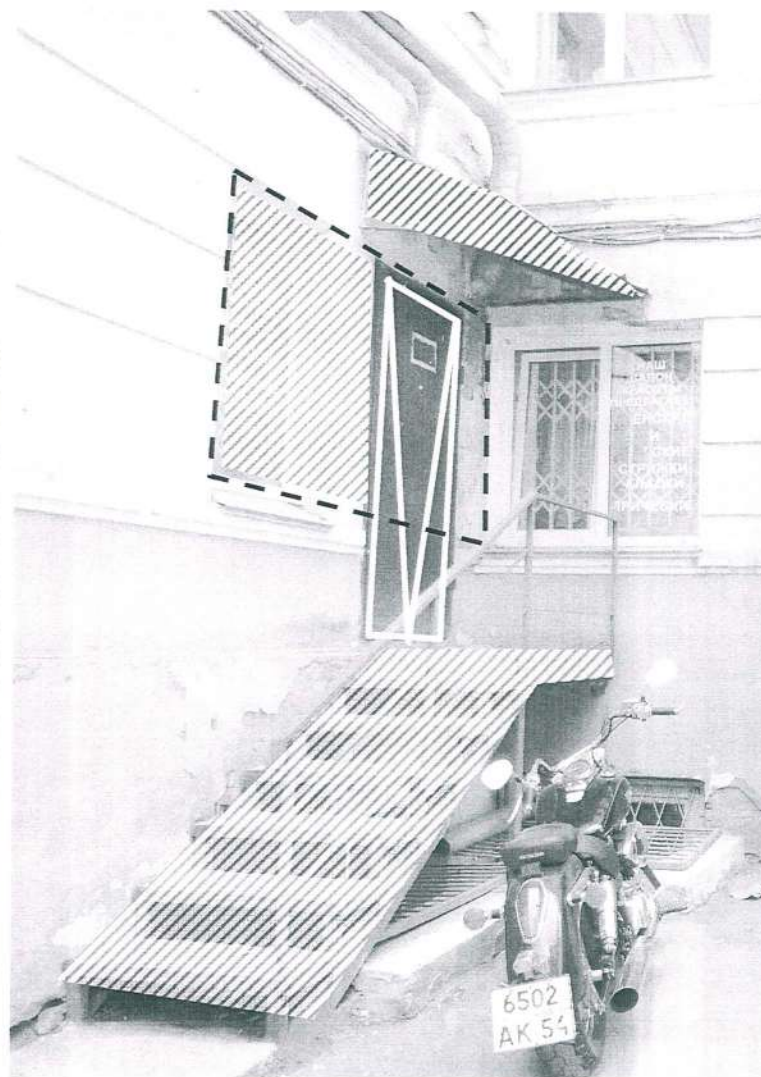
○ Заполнение проема с сохранением первоначального облика

▨ поздние наслония

Схема 13. Фрагмент 8 северо-восточного (дворового) фасада.



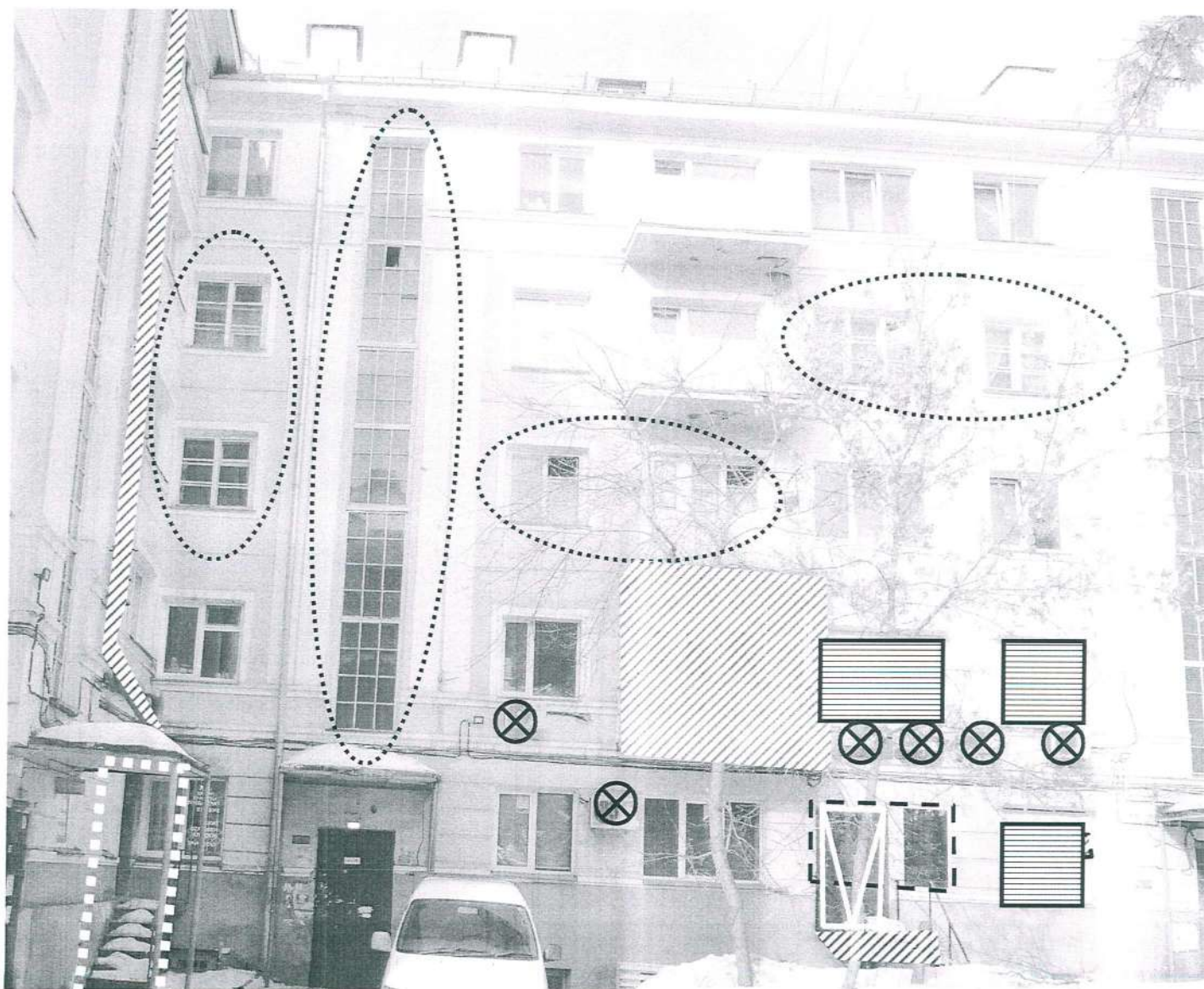
Схема 14. Фрагмент 9 северо-восточного (дворового) фасада.



Условные обозначения:

-  *Заполнение проема с сохранением первоначального облика*
-  *поздние наложения*
-  *утраты*
-  *Устройства входа в оконном проеме*

Схема 15. Фрагмент юго-восточного (дворового) фасада.



Условные обозначения:



Заполнение проема с сохранением первоначального облика



утраты



Размещение наружного блока кондиционера, материалы согласования которого в архиве НПИ отсутствуют



Устройство входа в оконном проеме



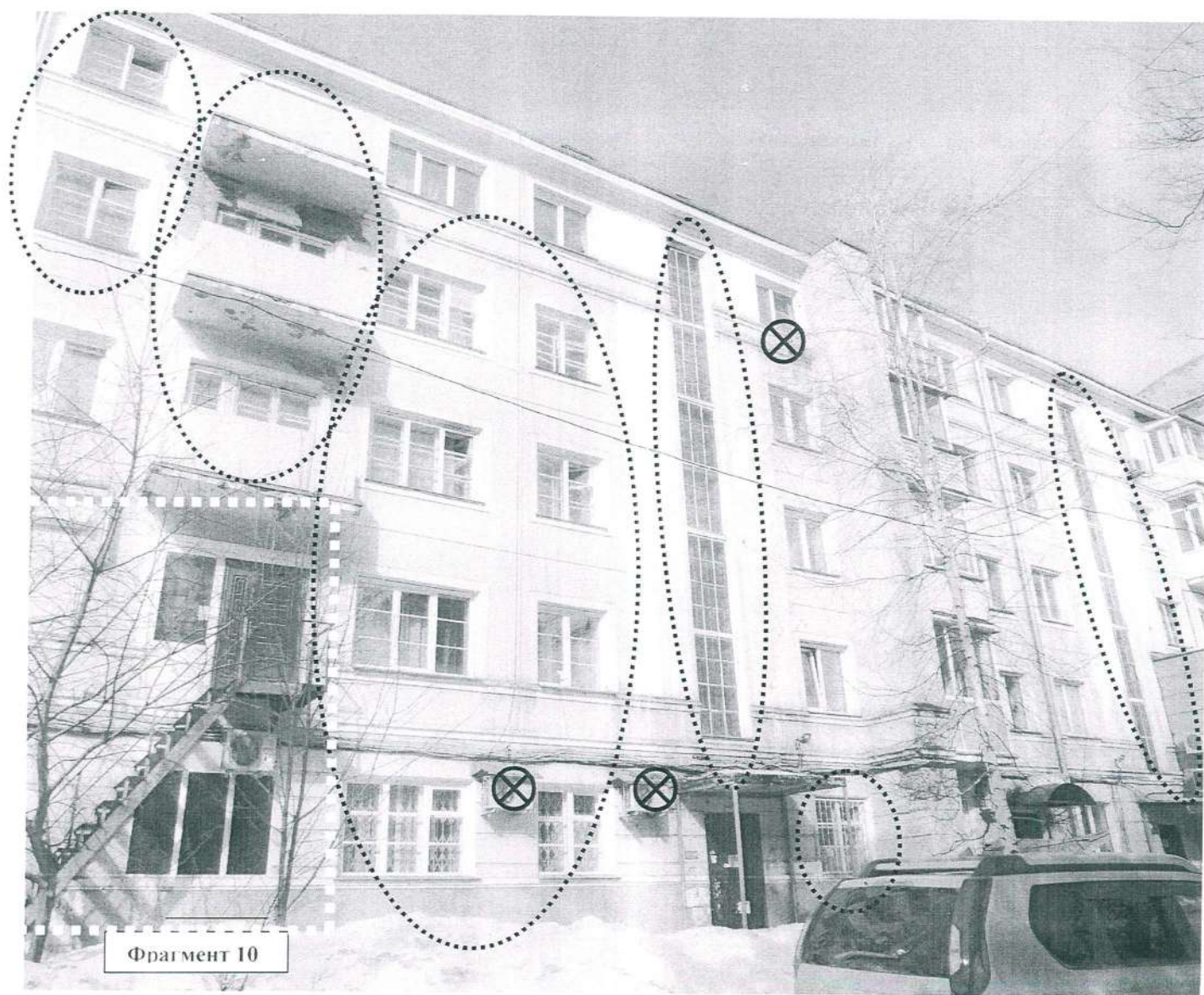
установка рольставен в проемах



поздние наложения

Фрагмент 9

Схема 16. Фрагмент юго-восточного (дворового) фасада.



Условные обозначения:



установка рольставен в проемах



поздние наслонения



Заполнение проема с сохранением первоначального облика



утраты



Размещение наружного блока кондиционера, материалы согласования которого в архиве НПИ отсутствуют.



Устройство входа в оконном проеме

Схема 17. Фрагмент юго-восточного фасада.

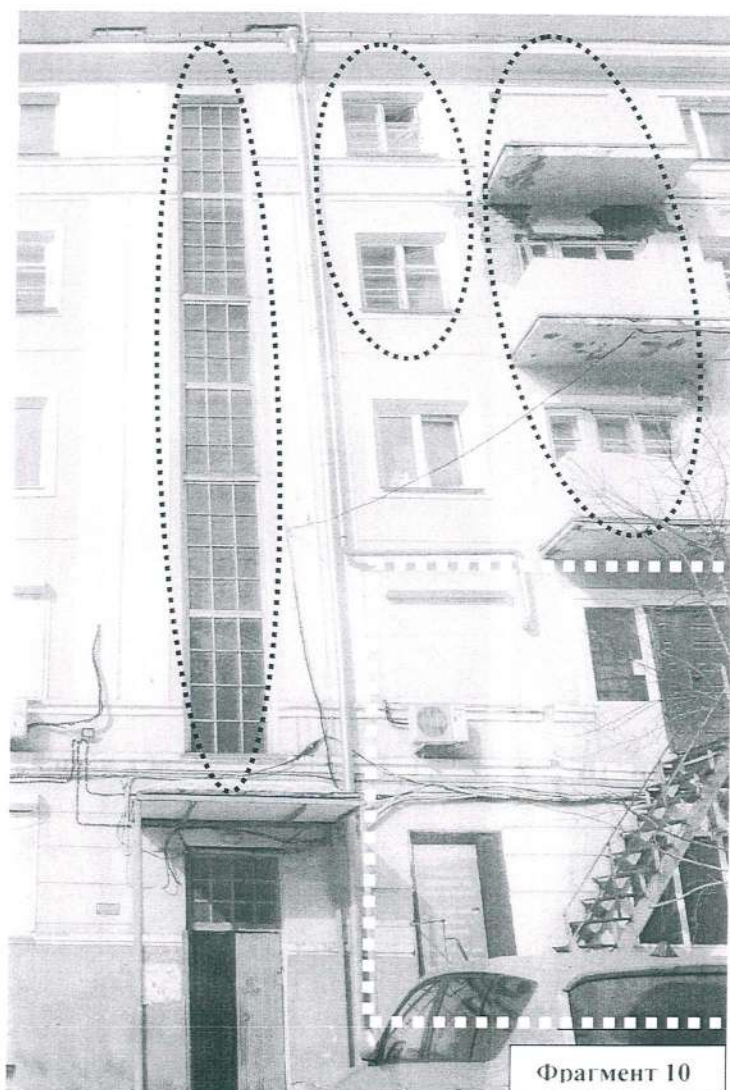
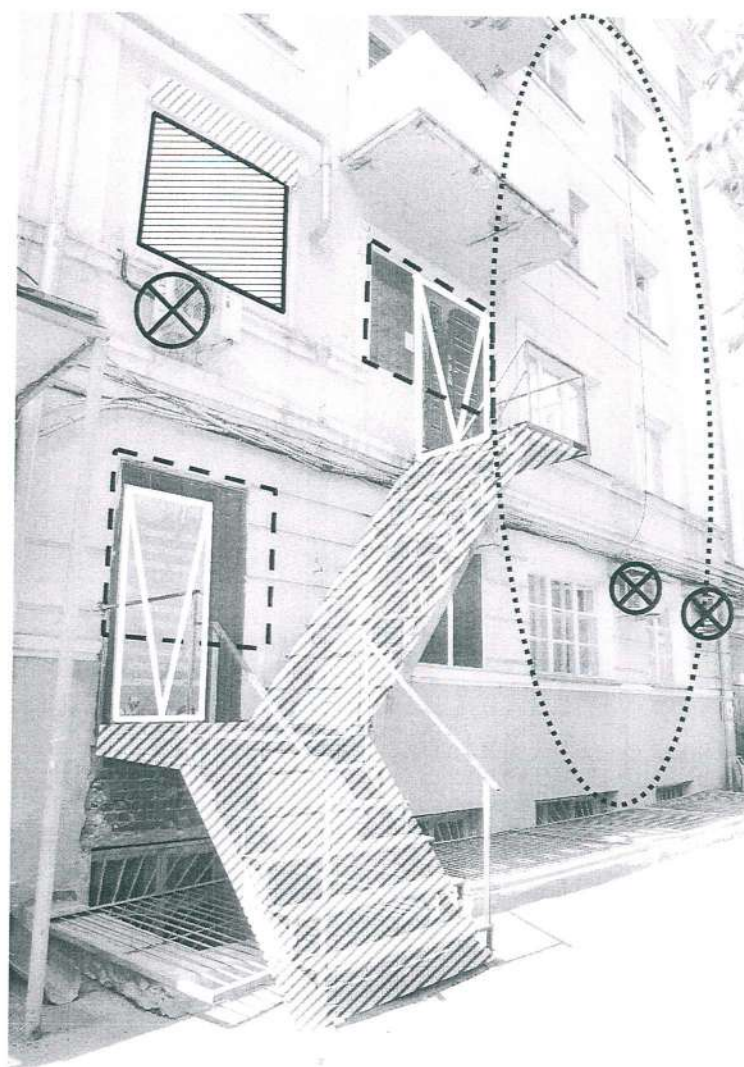


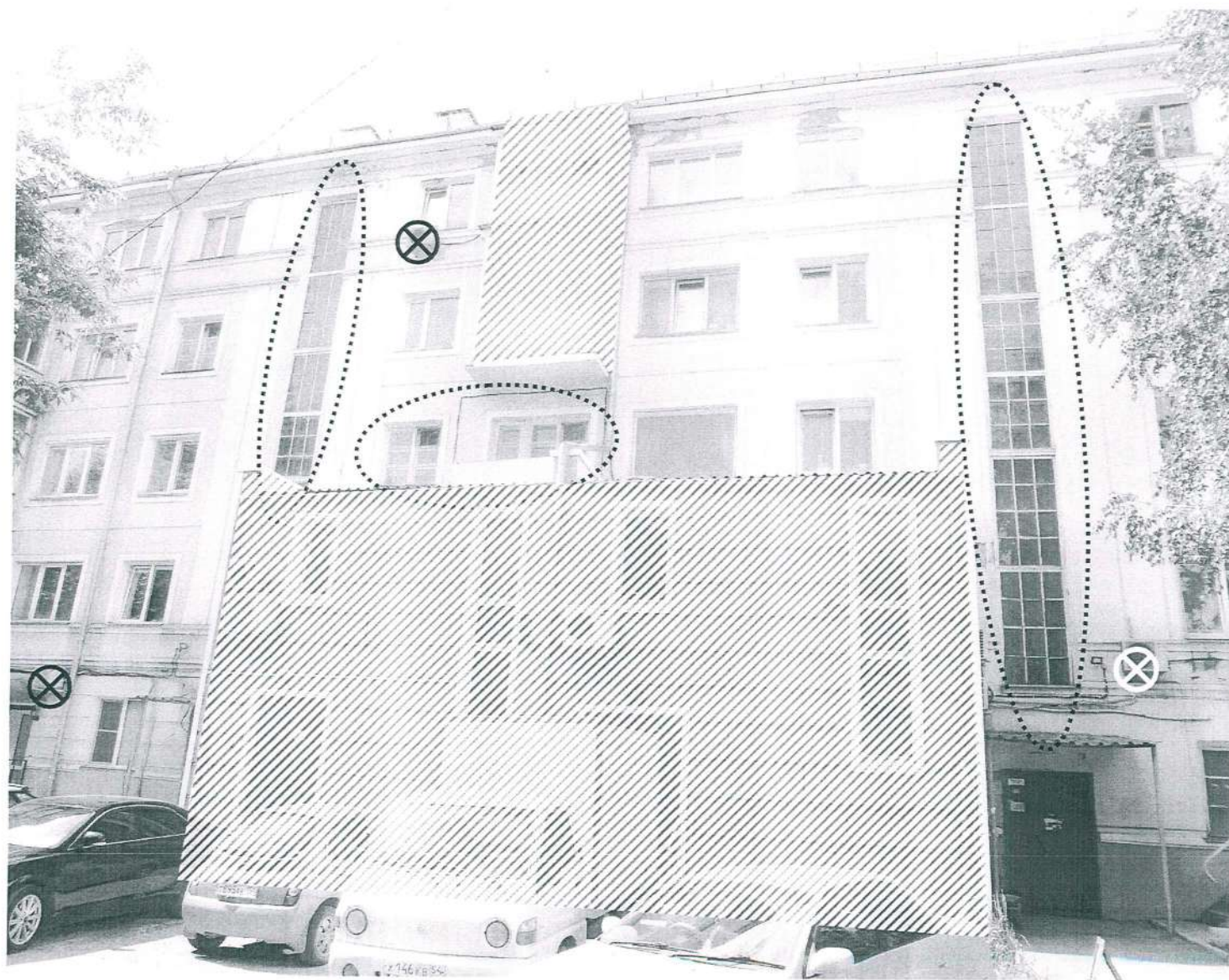
Схема 18. Фрагмент 10 юго-восточного фасада.



Условные обозначения:

-  *Заполнение проема с сохранением первоначального облика*
-  *установка рольставен в проемах*
-  *поздние наложения*
-  *Размещение наружного блока кондиционера, материалы изготовления которого в архиве НПИ не учитываются*
-  *утраты*
-  *Устройство входа в оконном проеме*

Схема 19. Фрагмент юго-восточного (дворового) фасада.



Условные обозначения:

 *поздние наложения*

 *Заполнение проема с сохранением первоначального облика*

 *Размещение наружного блока кондиционера, материалы согласования которого в архиве ГПН не утверждены*

Схема 20. Фрагмент юго-восточного фасада.

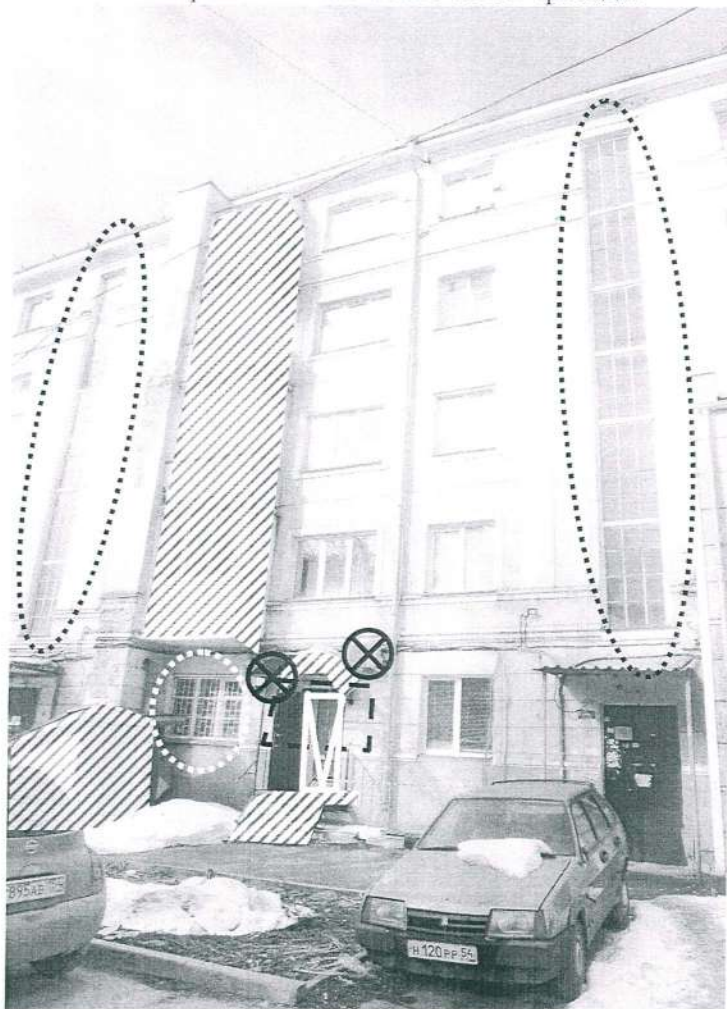
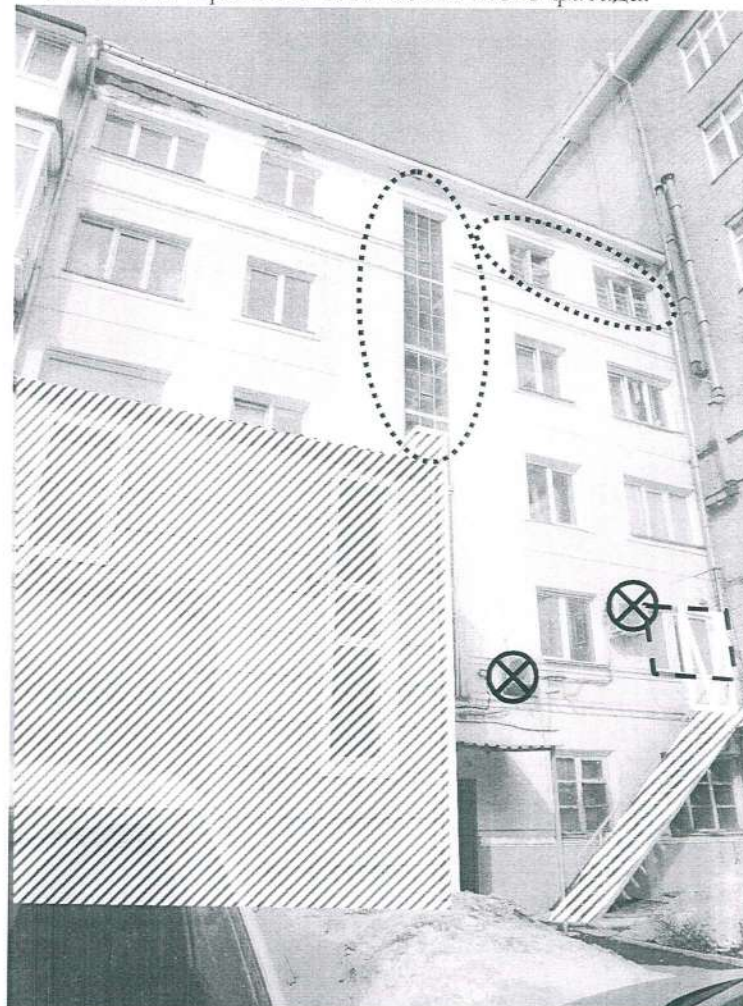


Схема 21. Фрагмент юго-восточного фасада.



Условные обозначения:

-  *Заполнение проема с сохранением первоначального облика*
-  *поздние наслонения*
-  *утраты*
-  *Размещение наружного блока кондиционера, материалы согласования которого в архиве НГП; установка*
-  *Устройство входа в оконном проеме*

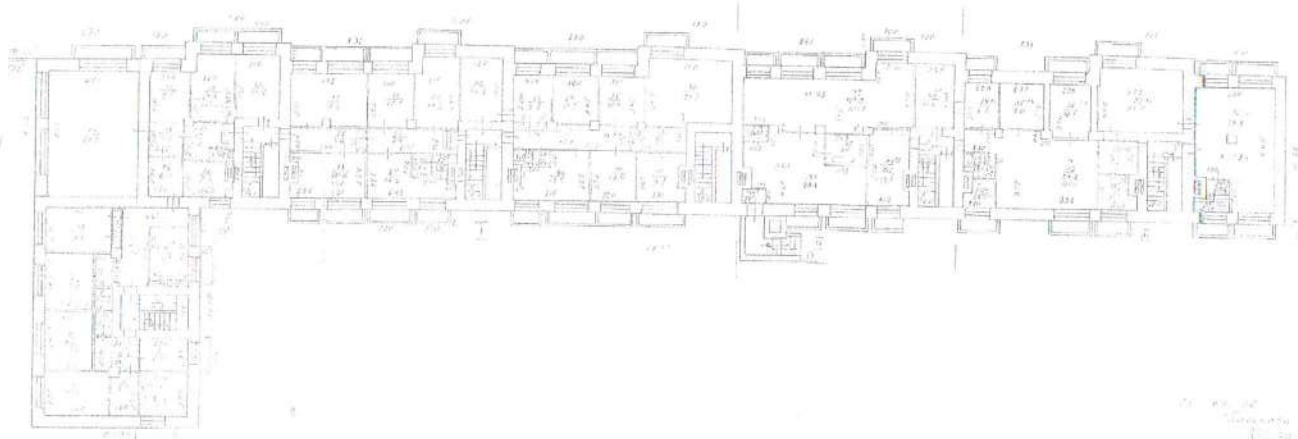
Примечание: на дворовых фасадах условно не показаны поздние опоры козырьков и навесов, заполнения дверных проемов жилой части; на схемах 4-9 условно не показаны поздние наслонения современной облицовки на фасаде.

Выполнил: Макарова Н.Г.

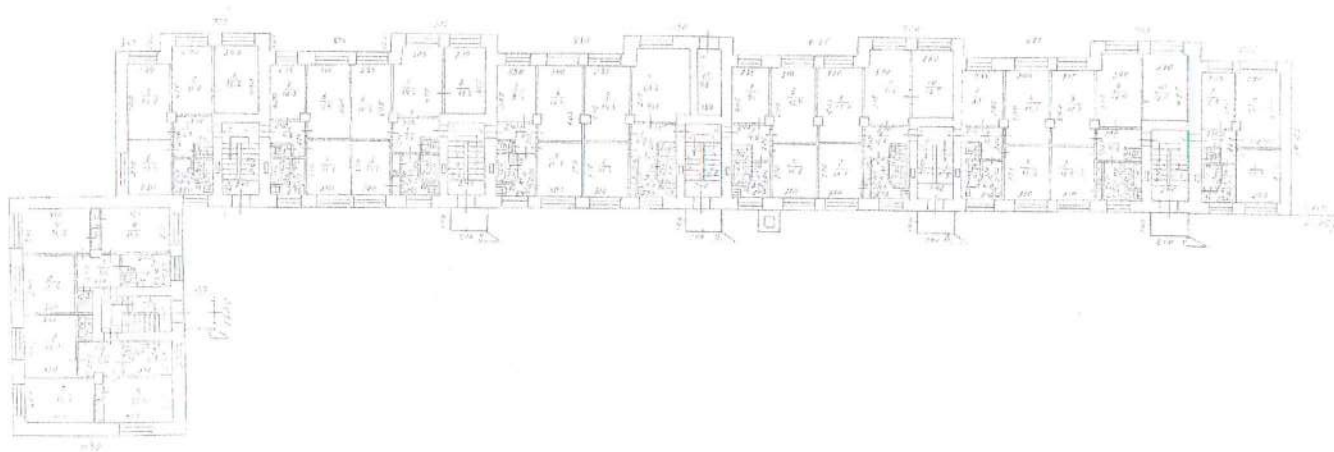
Приложение № 2
к акту технического состояния
от 28 октября 2019 г.

Полэтажные планы
объекта культурного наследия, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, проспект Димитрова, 6
(по состоянию на 23.07.1996)

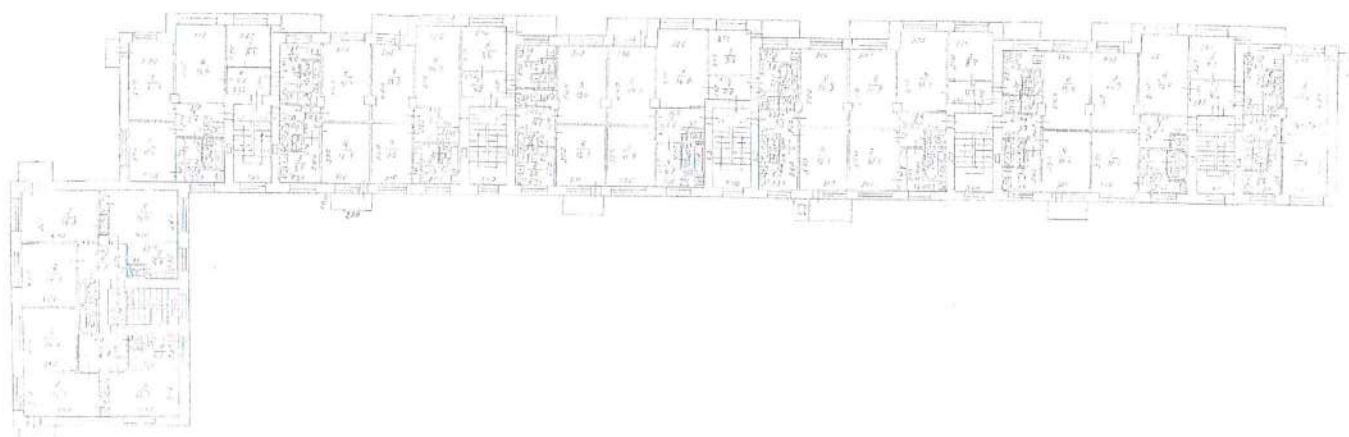
подвал



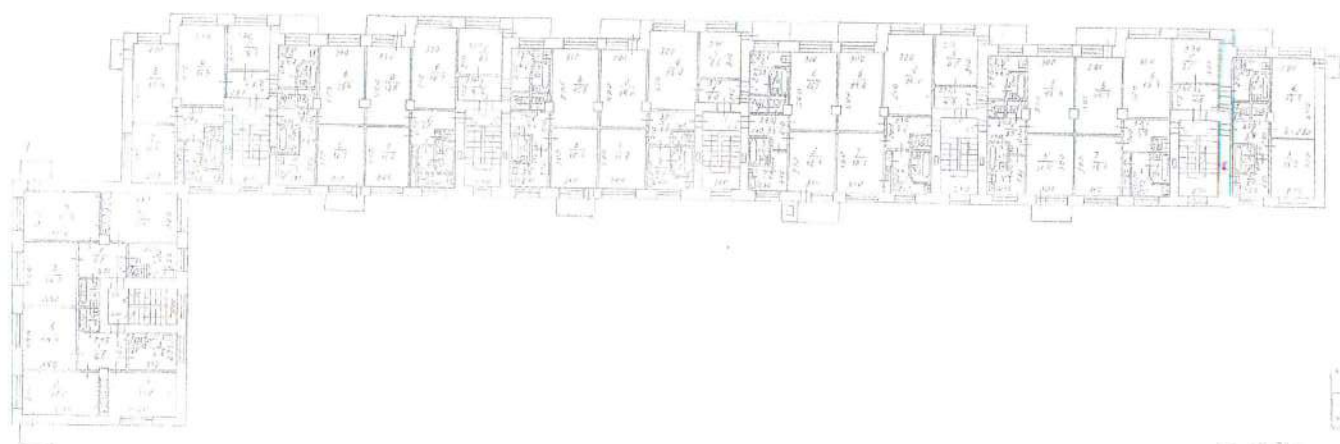
1 этаж



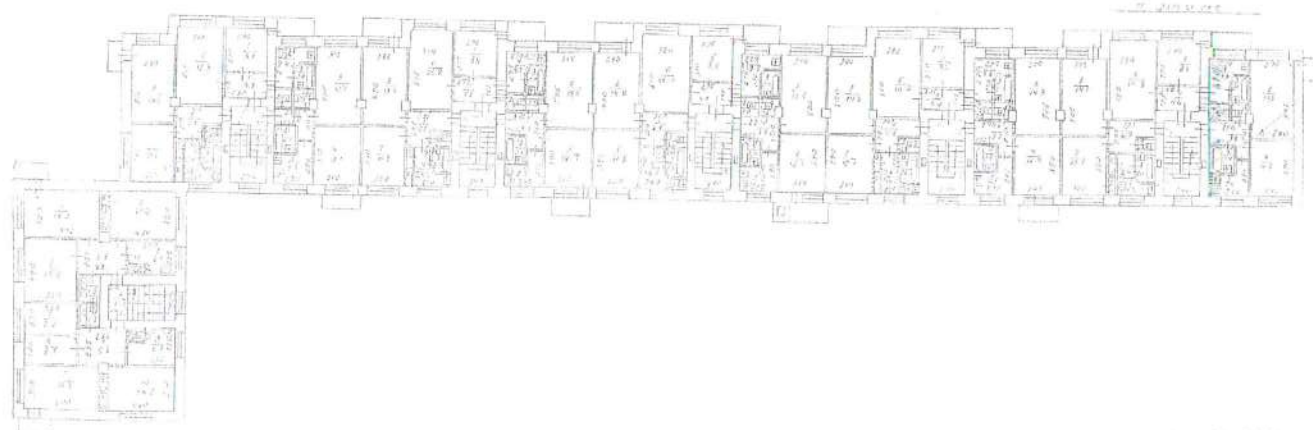
2 этаж



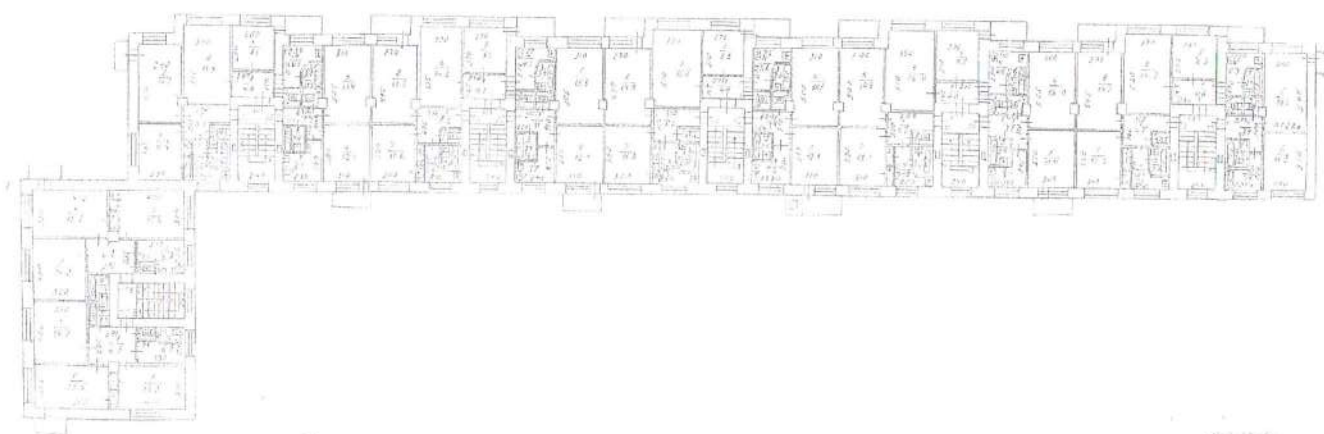
3 этаж



4 этаж



5 этаж



ФОТОФИКСАЦИЯ ВЫВЕСОК
на объекте культурного наследия, расположенном по адресу:
город Новосибирск, проспект Димитрова, 6.

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.



Фрагмент главного (северо-западного) фасада.



Фрагмент главного (северо-западного) фасада.



Фрагмент главного (северо-западного) фасада.



Фрагмент главного (северо-западного) фасада.



Фрагмент главного (северо-западного) фасада.



Фрагмент главного (северо-западного) фасада.



Фрагмент главного (северо-западного) фасада.



Фрагмент главного юго- западного фасада.

Выполнил: Макарова Н.Г.