

А К Т

**технического состояния объекта культурного наследия регионального значения
«Комплекс жилого кооператива «Кузбассуголь»: 5-этажный кирпичный жилой дом»,
расположенного по адресу:
г. Новосибирск, Красный проспект, 51/3 (ул. Державина, 10),
включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр)
по состоянию на 10.03.2016 г.**

Мы, нижеподписавшиеся: представитель управления по государственной охране объектов культурного наследия Новосибирской области (далее – Управление):
заместитель начальника Управления – Титова Маргарита Викторовна (тел. 222-38-68),

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

начальник НПЦ – Грес Марина Вадимовна (тел. 222-13-07),
начальник отдела использования памятников – Коссовская Ольга Владимировна (тел. 227-17-68),
инженер 1-й категории – 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 «Комплекс жилого кооператива «Кузбассуголь»: 5-этажный кирпичный жилой дом», расположенного по адресу: г. Новосибирск, Красный проспект, 51/3 (ул. Державина, 10) (далее – Памятник).

В результате визуального осмотра установлено:

1. Сведения о виде Памятника, его индивидуальных особенностях, техническом состоянии, функциональном назначении и намечаемом использовании Памятника:

1.1. Решением исполнительного комитета Новосибирского областного Совета народных депутатов от 16.02.1987г. № 53 Памятник поставлен на государственную охрану и отнесен к категории памятника архитектуры регионального значения.

Расположен в границах территории объекта культурного наследия № Т28-1/3, утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012г. № 293-п, в границах охранной зоны объектов культурного наследия № 28, утвержденных постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010г. № 46-па.

1.2. Т-образное в плане здание торцевым (северным) фасадом ориентировано на улицу Державина. Дворовыми фасадами обращено на внутриквартальную застройку. Здание входит в состав комплекса жилого кооператива «Кузбассуголь», построенного в 1930-1933 годах по проекту архитекторов Б.А. Гордеева, Д.М. Агеева, Б.А. Биткина. Комплекс занимает большую часть квартала и ограничен улицами Фрунзе, Советской, Державина и Красным проспектом.

Архитектурное решение здания выполнено в формах конструктивизма. Изначально прямоугольный в плане объем здания в 1960-е годы был достроен со стороны южного фасада односекционным пятиэтажным блоком. Общие размеры в плане 60х20 м. Под зданием имеется подвал.

1.3. Функциональное назначение Памятника не изменилось, кроме части помещений первого и цокольного этажей, переведенных в нежилые. В данный момент там располагаются бутик путешествий и сервис-центр.

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 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ).

2. Предмет охраны:

Особенности Памятника, послужившие основанием для включения его в Реестр и подлежащие обязательному сохранению (предмет охраны):

1. Объемно-планировочное решение и габариты здания в плане.
2. Фасады:
 - 2.1. Материал стен (кирпич).
 - 2.2. Гладкая штукатурка цоколя.
 - 2.3. Гладкая штукатурка стен.
 - 2.4. Габариты и конфигурация парапетов.
 - 2.5. Габариты и конфигурация проёмов.
 - 2.6. Габариты и конфигурация балконов и лоджий.
 - 2.7. Ограждения балконов и лоджий.
 - 2.8. Рисунок переплётов окон.
 - 2.9. Габариты и конфигурация стропильной крыши, покрытие кровли из листового металла.
 - 2.10. Материал и диаметр водосточных труб.
3. Цветовое решение фасадов.
4. Оформление интерьера:
 - 4.1. Габариты и конфигурация междуэтажных лестниц.
 - 4.2. Металлическое ограждение лестниц с деревянным поручнем.

3. Техническое состояние Памятника:

Общее состояние: удовлетворительное.

3.1. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов:

- а) Общее состояние: удовлетворительное.
- б) Фундаменты: бутовые ленточные, глубиной заложения до 2 м. Деформации не наблюдается, состояние удовлетворительное.
- в) Цоколи и отмостки около них: цоколь кирпичный, оштукатурен «под шубу» и окрашен в серый цвет, в позднем объеме выделен из плоскости стены. Местами наблюдается отслоение и отпадение штукатурного слоя, особенно на западном фасаде пристроенного объема, местами оголение кирпичной кладки (фото 5.5, 5.12, 5.13), требуется ремонт. На северном торцевом фасаде цоколь облицован гранитной плиткой и бетонной плиткой «под бутовый камень» (фото 5.7) (материалы согласования в установленном порядке в архиве НПС отсутствуют).

Отмостка асфальтовая.

Общее состояние элементов удовлетворительное.

г) Стены: кирпичные, гладко оштукатурены и окрашены. Местами наблюдаются трещины, отслоение окрасочного слоя, отпадение штукатурного слоя (фото 5.13, 5.14), особенно в районе водостока в месте примыкания основного объема здания к позднему объему (фото 5.18, 5.19),

требуется ремонт. На восточном фасаде в уровне первого этажа часть стены обшита деревянной доской цвета темного дерева (фото 5.8, 5.9) (материалы согласования в установленном порядке в архиве НПЦ отсутствуют). На торцевом северном фасаде в объеме входного узла стена облицована гранитной плиткой (фото 5.7) (материалы согласования в установленном порядке в архиве НПЦ отсутствуют). В уровне первого и цокольного этажей имеются вандальные рисунки и надписи, требуется их убрать. Общее состояние фасадов удовлетворительное.

д) Крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы): крыша здания чердачная, стропильной конструкции, над основным объемом – двускатная, над пристройкой – четырехскатная. Часть элементов каркаса крыши обуглена вследствие пожара (фото 5.15), часть таких элементов усилена или заменена. Кровля фальцевая из оцинкованного металла. Со стороны северного фасада крышу ограничивает высокий парапет. Карниз подшит деревянной доской и окрашен. Выступающие над крышей завершения вентиляционных шахт кирпичные, оштукатуренные и окрашенные. По периметру карниза (кроме северного фасада) установлено металлическое решетчатое ограждение. Состояние конструкций после воздействия огнем при визуальном осмотре определить не представляется возможным, требуется провести техническое обследование конструкций крыши.

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

ж) Внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах): высокий парапет ограничивает крышу со стороны северного фасада. Выступающие карнизы снизу зашиты досками. Лестничные клетки, прорезающие объем поперек, выходят на фасады глубокими лоджиями, разделяя их на три части. Окна прямоугольной формы. Сохранились первоначальные переплеты, рисунок которых имеет мелкие членения, характерные для конструктивизма.

Цветовое решение фасадов в настоящее время следующее:

- стены – охристый;
- цоколь – серый;
- плиты балконов и лоджий – охристый;
- окна и балконные двери – охра и белый;
- подшивка карниза – охристый;
- водосточные трубы – серый;
- кровля – серый.

з) Балконы, козырьки: на южном торцевом фасаде имеются балконы (фото 5.1): прямоугольные в плане железобетонные плиты в металлической окантовке, оштукатуренные и окрашенные, ограждение металлическое решетчатое, поручень металлический окрашенный. В объеме лестничных клеток основного объема расположены глубокие лоджии, имеющие металлическое решетчатое ограждение и металлический окрашенный поручень (фото 5.11, 5.22). На фронтальной поверхности плит лоджий установлены металлические оцинкованные фартуки. На фронтальной поверхности балконных плит и потолочной поверхности плит балконов и лоджий наблюдаются трещины и локальное отпадение штукатурного слоя (фото 5.16, 5.17), требуется ремонт. Один балкон и часть лоджий имеют остекление, некоторые лоджии захламлены сторонними предметами, требуется освободить лоджии от сторонних предметов.

На входах в жилые помещения установлены металлические навесы: в основном объеме двускатные, опирающиеся на металлические окрашенные кронштейны, покрытые оцинкованным металлом (фото 5.6). Потолочная и фронтальные поверхности одного из навесов обшиты деревянной рейкой (фото 5.5); в позднем объеме навес трехскатный, опирающийся на кронштейны, усиленные металлическими стойками, покрытие из листового металла, окрашенного суриком (фото 5.4). На северном торцевом фасаде установлен современный металлический навес криволинейной формы, опирающийся на металлические стойки и покрытый поликарбонатом (фото 5.7) (материалы согласования в установленном порядке в архиве НПЦ отсутствуют).

Общее состояние удовлетворительное.

и) Пряжки, крыльца: световые пряжки прямоугольной в плане формы, стенки бетонные, оштукатуренные и окрашенные. Все световые пряжки, кроме одного на западном фасаде позднего объема, накрыты металлическими крышками, состояние не оценено. Требуется установить отсутствующую крышку.

На северном торцевом фасаде выполнен современный неглубокий приямок спуска в цокольные помещения (фото 5.7) (материалы согласования в установленном порядке в архиве НПС отсутствуют). Стенки облицованы гранитной плиткой и бетонной плиткой «под бутовый камень».

Общее состояние удовлетворительное.

3.2. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов:

а) Общее состояние помещений: удовлетворительное.

б) Перекрытия (плоские, сводчатые): междуэтажные перекрытия деревянные, чердачное – деревянное утепленное, подвальное – деревянное (основной объем) и железобетонное (поздний объем). Выполнена отделка потолков современными материалами. Состояние удовлетворительное.

в) Полы: дощатые, выполнена отделка полов современными материалами. Состояние удовлетворительное.

г) Стены, их состояние, связи: несущие стены и перегородки кирпичные, деревянные и каркасно-обшивные, выполнена отделка современными материалами. Стены в объеме лестничных клеток побелены, нижняя часть покрашена масляной краской. Наблюдается локальное отслоение и отпадение окрасочного слоя нижнего яруса (фото 5.20), требуется выполнить ремонт стен в лестничных клетках. Общее состояние удовлетворительное.

д) Столбы, колонны: отсутствуют.

е) Окна и двери: окна деревянные окрашенные с двойными отдельными переплетами и из ПВХ профиля со стеклопакетом (см. прил. № 1). Входные двери в жилые помещения двупольные металлические с полимерным покрытием. Дверь входа в нежилые помещения на восточном фасаде выполнена из ПВХ профиля со стеклопакетом (фото 5.8), на северном фасаде – металлическая с полимерным покрытием (фото 5.7) (материалы согласования в установленном порядке в архиве НПС отсутствуют). Состояние удовлетворительное.

ж) Лестницы: железобетонные двухмаршевые, с поворотом 180°, ступени покрыты мозаичным бетоном, площадки – метлахской керамической плиткой. Ограждение решетчатое металлическое окрашенное, поручень деревянный окрашенный. Состояние удовлетворительное.

з) Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения: отсутствуют.

3.3. Живопись (монументальная и станковая): отсутствует.

3.4. Предметы прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и пр.): отсутствуют.

3.5. Сад, парк, двор, ворота и ограда: подъездные пути заасфальтированы, двор озеленен. Состояние удовлетворительное.

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

3.7. Наличие информационной надписи: на главном фасаде Памятника отсутствует, требуется установить в согласованном в установленном порядке месте.

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

4.1. Два оконных проема преобразованы в дверные: на восточном фасаде (фото 5.8) (согласовано в установленном порядке, арх. № 74, 2004г.) и на северном фасаде (фото 5.7) (материалы согласования в установленном порядке в архиве НППЦ отсутствуют).

4.2. Часть окон и балконных дверей выполнены без сохранения первоначального рисунка переплетов (см. прил. № 1).

4.3. В некоторых оконных проемах установлены металлические решетки.

4.4. В некоторых оконных проемах установлены рольставни (см. прил. № 1) (материалы согласования в установленном порядке в архиве НППЦ отсутствуют).

4.5. Часть восточного фасада облицована деревянной доской, часть северного фасада облицована гранитной плиткой (материалы согласования в установленном порядке в архиве НППЦ отсутствуют).

4.6. На северном фасаде установлены современные навес и приямок спуска в цокольные помещения (материалы согласования в установленном порядке в архиве НППЦ отсутствуют).

4.7. На северном и восточном фасадах размещена реклама (см. прил. № 2).

4.8. Один оконный проем на северном фасаде заложен (см. прил. № 1) (согласовано в установленном порядке, арх. № 35, 2003г.).

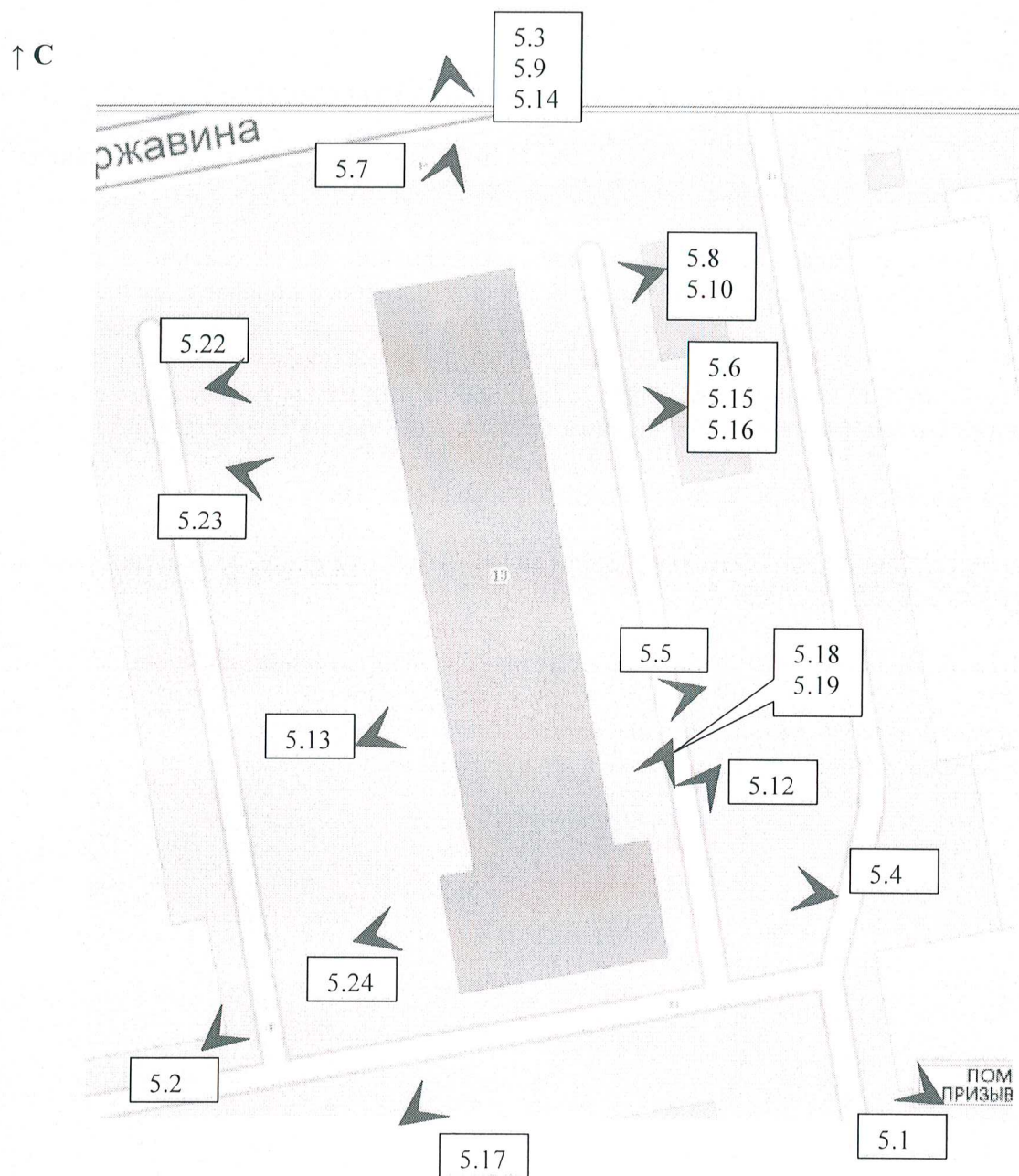
4.9. На некоторых лоджиях и на одном балконе установлено остекление (см. прил. № 1).

4.10. На северном фасаде установлен наружный блок кондиционера (см. прил. № 1) (материалы согласования в установленном порядке в архиве НППЦ отсутствуют).

5. Фототаблица:

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ

объекта культурного наследия, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, Красный проспект, 51/3 (ул. Державина, 10)



Условные обозначения:

◀ 5.1 - точка фотофиксации и номер фотографии

5.1. Вид на южный и восточный фасады



5.2. Западный фасад



5.3. Северный фасад



5.4. Вход в жилые помещения, поздний объем



5.5. Вход в жилые помещения, основной объем



5.6. Вход в жилые помещения, основной объем



5.7. Входной узел в нежилые помещения, северный фасад



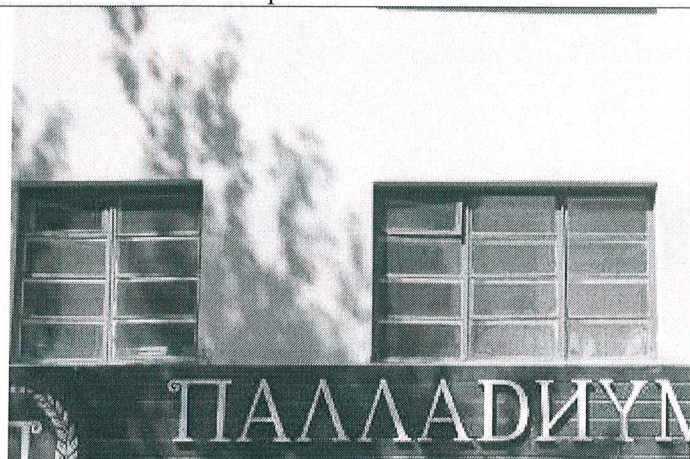
5.8. Фрагмент восточного фасада



5.9. Фрагмент северного фасада



5.10. Первоначальные окна



5.11. Первоначальное оформление лоджии



5.12. Дефекты отделки цоколя



5.13. Дефекты отделки цоколя



5.14. Дефекты отделки северного фасада



5.15. Фрагмент интерьера чердака



5.16. Дефекты отделки плит лоджий



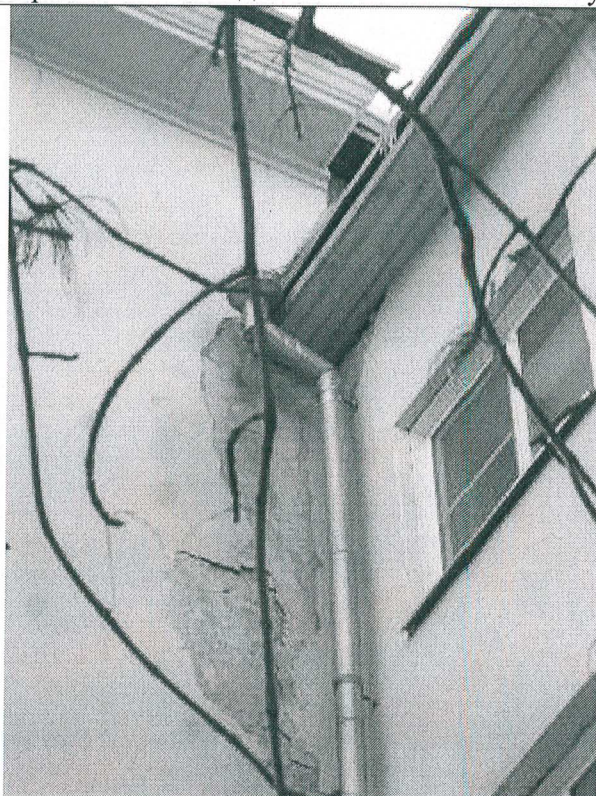
5.17. Дефекты отделки балконных плит



5.18. Дефекты отделки фасада, угол примыкания позднего объема к основному



5.19. Дефекты отделки фасада, угол примыкания позднего объема к основному



5.20. Дефекты отделки лестничной клетки



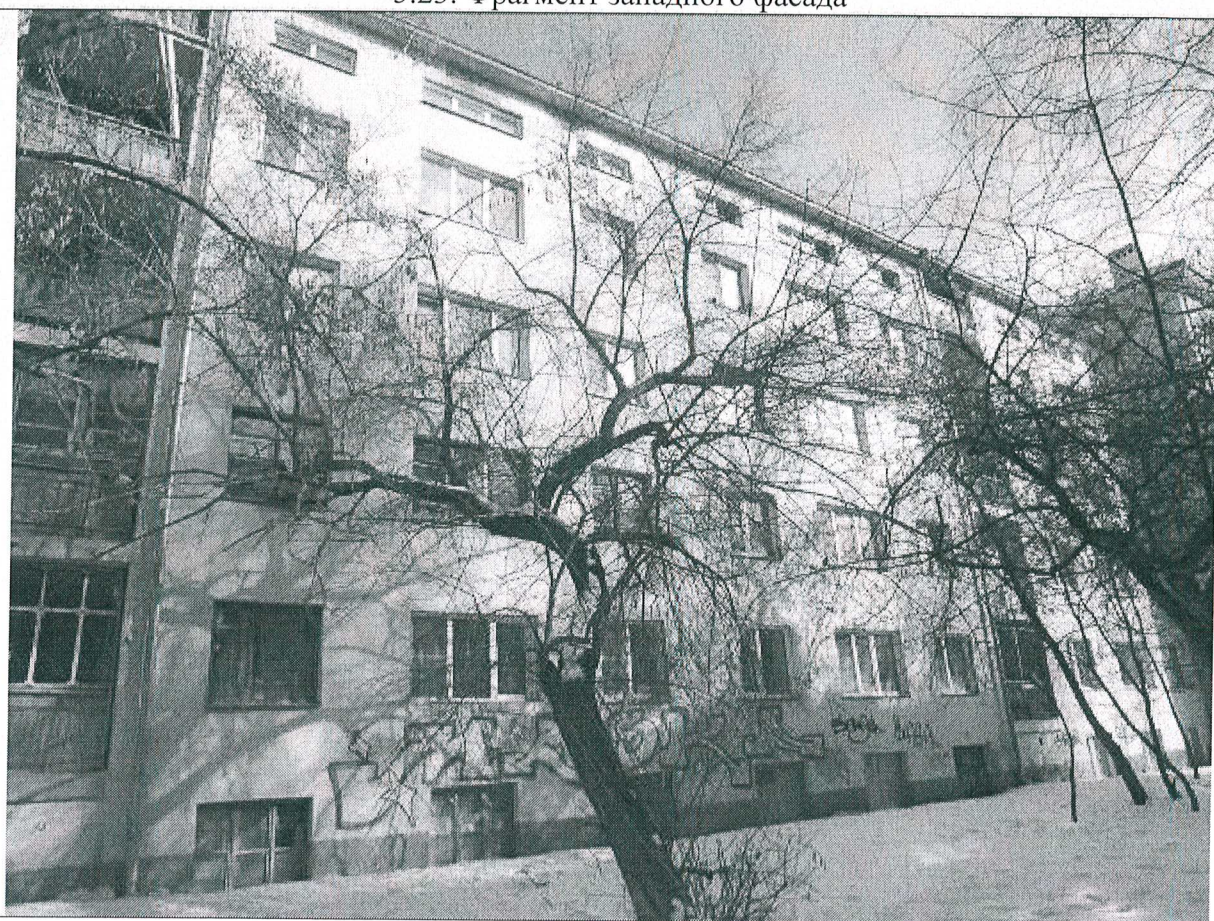
5.21. Фрагмент интерьера лестничной клетки



5.22. Фрагмент западного фасада



5.23. Фрагмент западного фасада



5.24. Первоначальное окно, поздний объем



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 по состоянию на 01.11.1996г., выполненный Городским бюро технической инвентаризации г. Новосибирска	—
6.2	Проект благоустройства территории сервис-центра и размещение имиджевой конструкции с часами, выполненный НТЦ «ЭРКОНСИБ»	Арх. № 150, 2000г.
6.3	Согласование заделки оконного проема в наружной капитальной стене	Арх. № 35, 2003г.
6.4	Рабочий проект реконструкции квартиры первого этажа под магазин, выполненный ООО «Строительно-Экспертное Бюро»	Арх. № 74, 2004г.
6.5	Документация «Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома» (горячее и холодное водоснабжение), выполненная ООО «ПСК Регион Проект»	Арх. № 15, 2015г.

7. Заключительные положения:

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

7.2. В случае изменения технического состояния, иных характеристик объекта культурного наследия либо законодательства Российской Федерации настоящий акт технического состояния подлежит досрочному переоформлению.

7.3. Любые действия собственников или иных законных владельцев помещений в Памятнике, способные повлечь изменения особенностей Памятника (предмета охраны), не согласованные с Управлением, являются угрозой сохранности объекта культурного наследия.

7.4. План работ по сохранению Памятника с указанием состава (видов) таких работ и сроков (периодичности) их проведения, а также требования к содержанию и использованию Памятника,

направленные на недопущение ухудшения состояния Памятника и (или) изменения предмета охраны, определяются Управлением на основании настоящего акта технического состояния и доводятся до собственников или иных законных владельцев помещений в Памятнике предписанием.

Приложение № 1. Схемы фасадов (4 стр.).

Приложение № 2. Фотофиксация элементов наружной рекламы и вывесок (2 листа).

Приложение № 3. поэтажные планы (7 листов).

Представитель Управления



М.П.

Титова М.В.

Представители НПЦ:



М.П.

Грес М.В.

Коссовская О.В.

Власкина Е.В.

СХЕМЫ ФАСАДОВ
объекта культурного наследия, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, Красный проспект, 51/3 (ул. Державина, 10)

Схема 1. Южный фасад

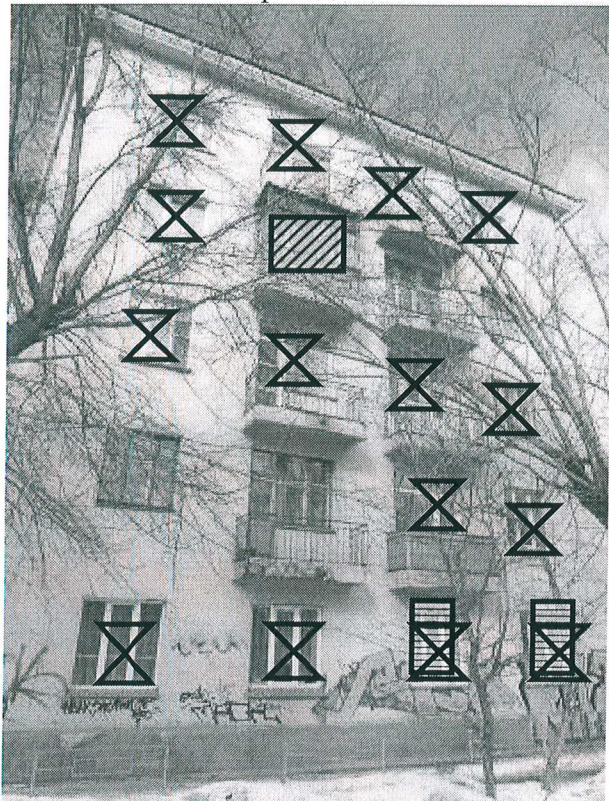


Схема 2. Восточный фасад, поздний объем

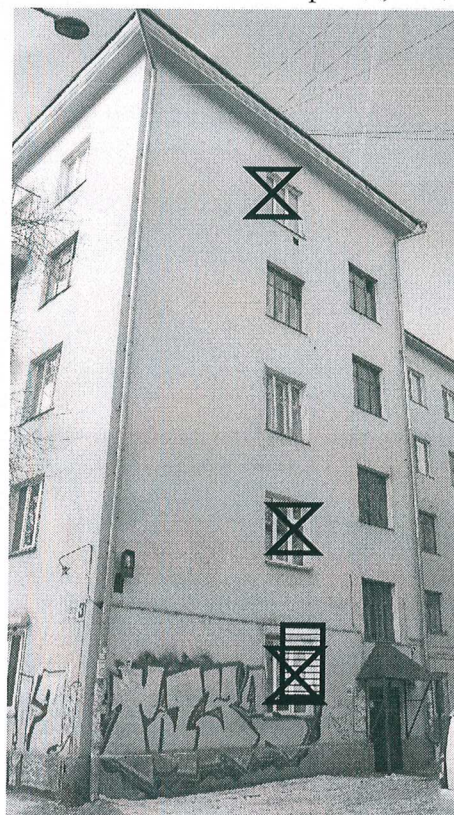


Схема 3. Восточный фасад, основной объем



Схема 4. Восточный фасад, основной объем



Схема 5. Восточный фасад, основной объем



Схема 6. Северный фасад



Схема 5.



Схема 6. Западный фасад, основной объем



Схема 7. Западный фасад, основной объем

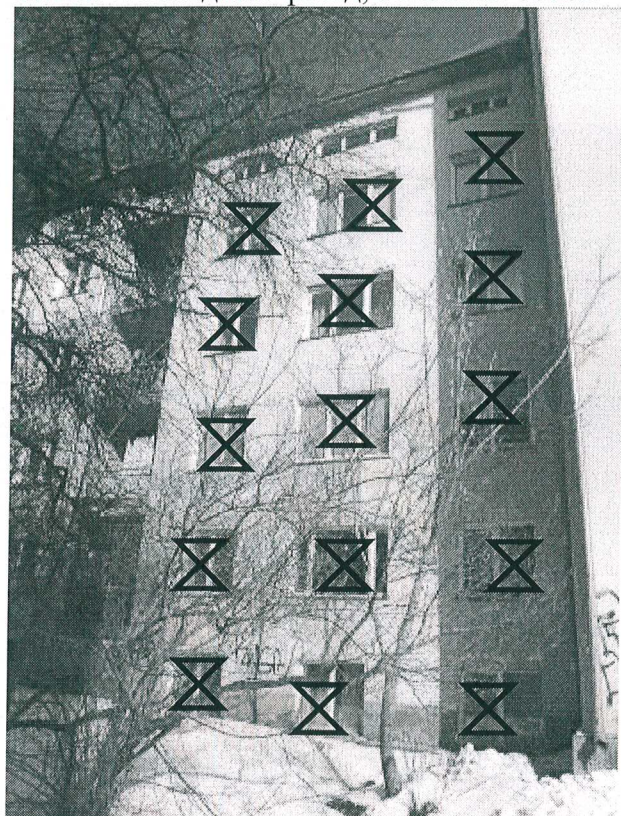


Схема 8. Западный фасад, поздний объем



Условные обозначения:



заполнение оконных проемов, не соответствующее первоначальному облику;



размещение рольставен в проемах;



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



устройство входа в оконном проеме;



поздние наслоения;



утраты.

Выполнил: Власкина Е.В.

**ФОТОФИКСАЦИЯ ЭЛЕМЕНТОВ НАРУЖНОЙ РЕКЛАМЫ
И ВЫВЕСОК**

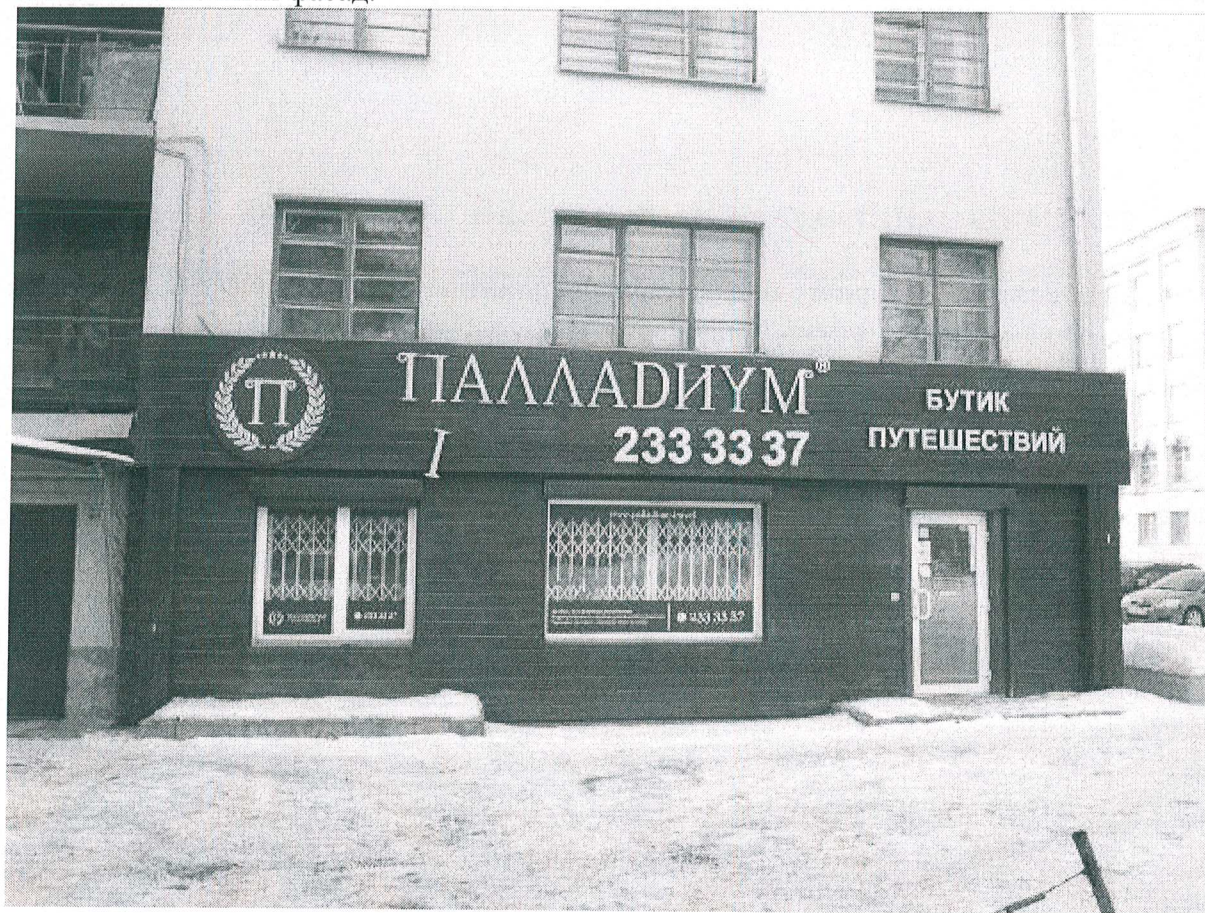
**на объекте культурного наследия, расположенном по адресу:
г. Новосибирск, Красный проспект, 51/3 (ул. Державина, 10)**

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. Северный фасад.



Фото 2. Восточный фасад.



Фотофиксация выполнена Власкиной Е.В.

Приложение № 3 к акту
технического состояния
от 10.03.2016г.

ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ

**объекта культурного наследия, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, Красный проспект, 51/3 (ул. Державина, 10)
по состоянию на 01.11.1996г.,
выполненные городским Бюро технической инвентаризации**

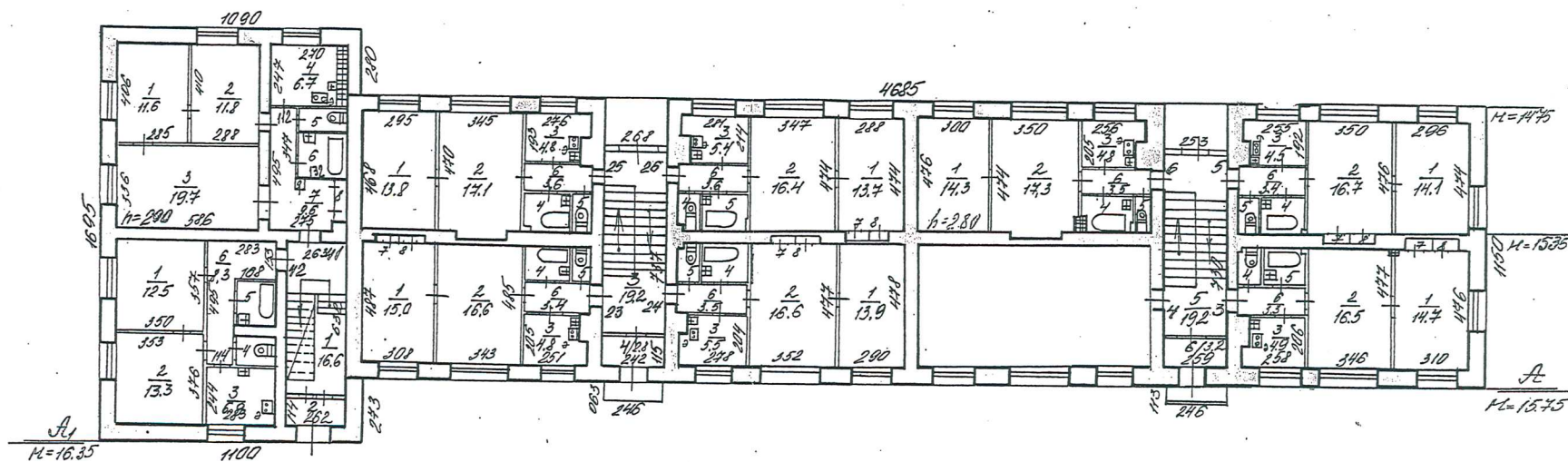
7MD HE

полуподвал, подвал



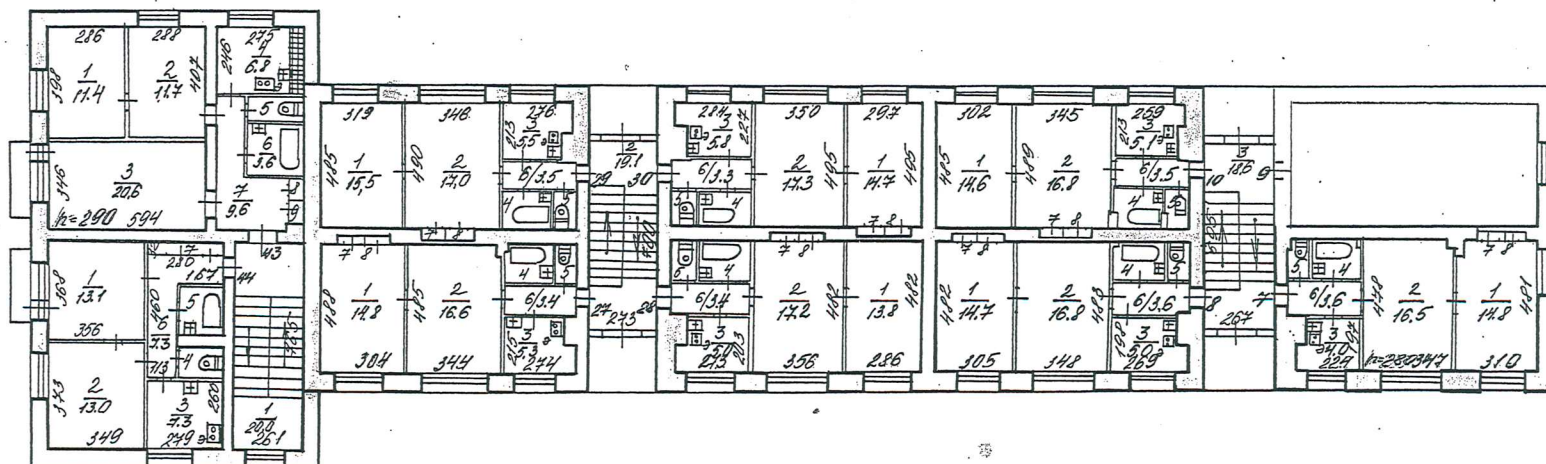
ЛДХ	Городское	МНВ. М.
2 Ф	ТЕХНИЧЕСКОЕ ИИ . Т.	124
Лист	№ 1	А. А. 1
19-1	по ул. Красный пр. 5/13	М. 1-200
Ф. А.	и пол-милл	С. О.
8.01.99	инст.-инж	персона П. В. Тош
	Книг. в инст.	Селин В. А. Шиб
	Машин бюро	Тришкова Б. Т.
		4

1 zmanc



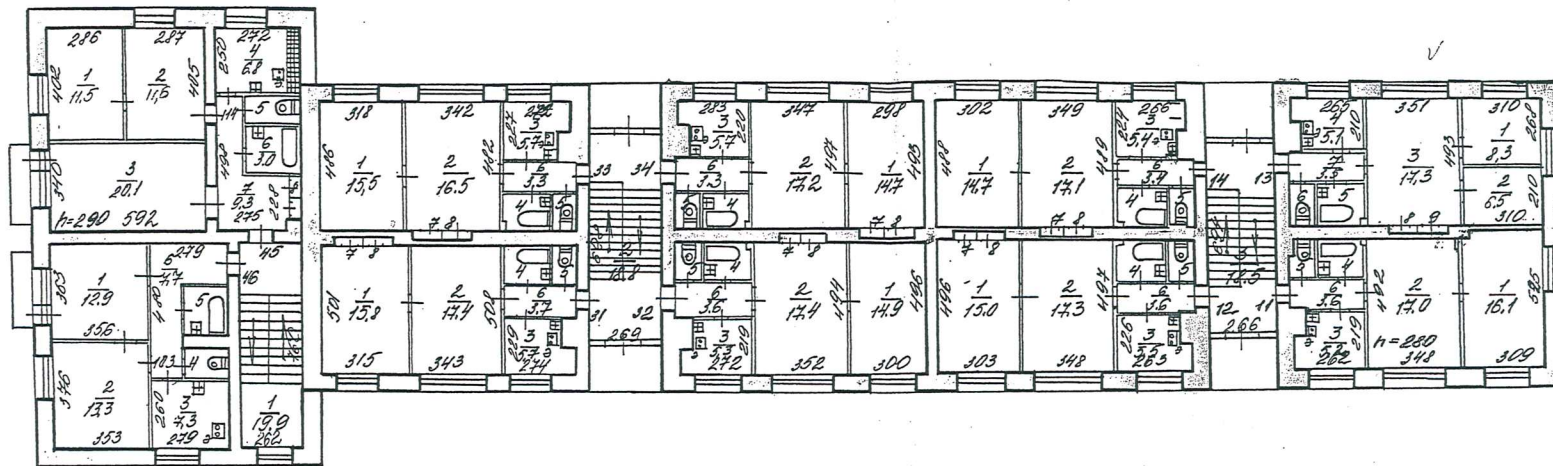
А.И.Х.	<i>Городское</i>	Бюро	Кв. №
Д.Ф.	ТЕХНИЧЕСКОЕ ИМ	Т.	<i>124</i>
Л.С.Т.	ПО ТОВАРИЩ. Л.Н. НЗ.		
	СТРОИТЕЛЬ. К.А.1		
2	ВО УЛ. Красной др. №	№ 1: 200	
	ЧОП "ХИМ"		
В.А.Т.	И ПОДМАШИНА	С. П. О.	
<i>Р.О.97</i>	<i>инж.-инс</i>	<i>Попов Г.Ф. Дир</i>	
	<i>инж. В.Игуд</i>	<i>Савинов В.Игуд</i>	
	<i>Надчик бюро</i>	<i>Требина Б.Т</i>	

2 smanc



А.А.А	Бюро	И.в. №
Р.Р.Р	Техническое ин т.	124
И.И.И	ПОСТАНОВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛ. Т.А.	М 1: 200
Е.Е.Е	по ул. Красной г. № 5/3	
	И.П.О.	
8.01.94	инж. Б.И.И. Попов Г.А. Раб. Лавинко В.А. Раб. Научн. Бюро Третьяков Е.Т.	

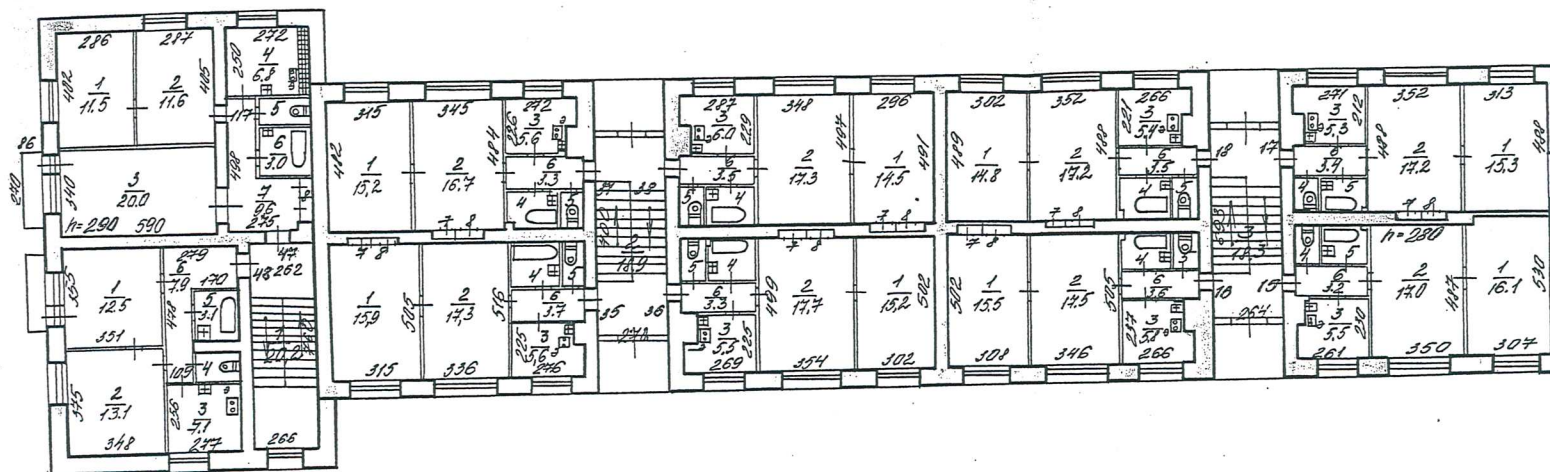
3 этаж



на возведение построек
Лит. переписки кв. 13
Разрешения не продъявлено

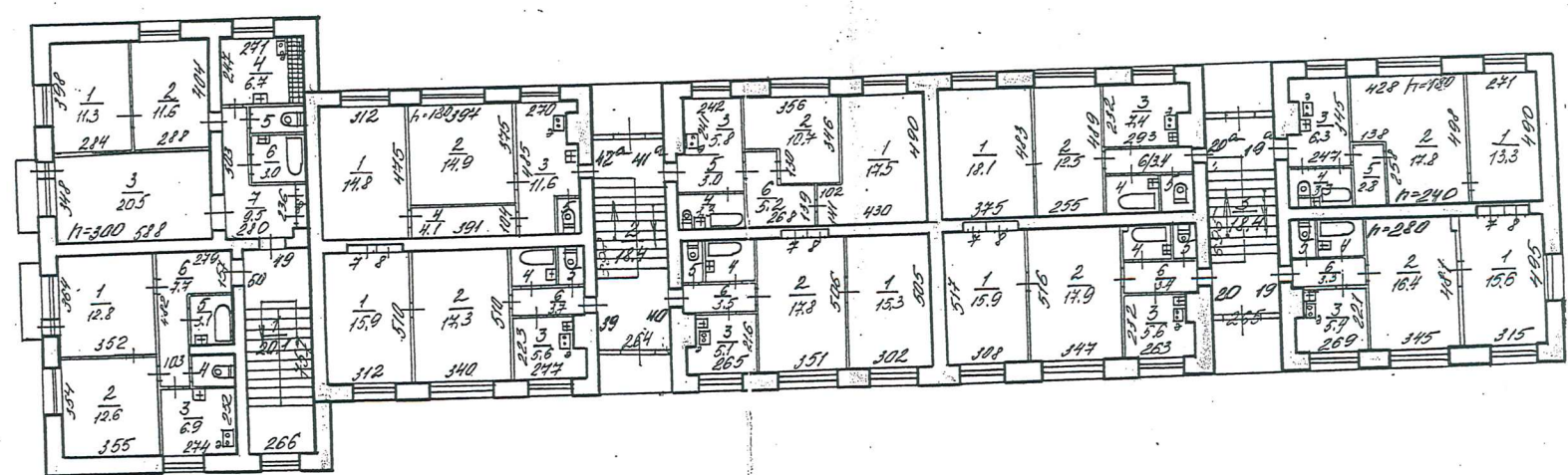
А.И.Х	Городское Бюро	Инв. №
Т.Х.	Техническое ин.	124
Л.СТ	Постройки на Строит. инт. А.И.	по ул. Красной № 5/13 М 1:200
Л.СТ	Исполнитель	О.И.О.
Л.СТ	Инж. С.И.И.	Логова Г.В. Поф
Л.СТ	Нач. бюро	Савина В.А. Поф
Л.СТ		Трунчик Б.Т.

4 zmanc



Ж.И.Х	Городское Бюро	Инв. №
Р 77	ИНЖЕНЕРНИЙ Т.	124
Лист	ИС ТЕПЛОТОВАЯ НА СТРОИТЕЛЬство А.А. по ул. Кривой, д. 22 г. Челябинск	M 1-200
Дата	Исполнитель	Ф. И. О.
2.01.94	инж. и.и.б. Попов П.В.	Рез.
	инж. с. игад	Солонина Л.Т. Влад
	Нач-к бюро	Рейнко В.Т.

5 этаж



на возведение построек на территории участка Лит. № 41, 42, 43, 44		
Разрешения не предъявлено		
Л. № 1	Городское Бюро техническое ин. т.	Инв. № 124
Лист	По территории пл. н. на строении инт. № 1	М 1:200
Дата	по ул. Красной пл. № 2	
Исполнитель	И. И. О. 1	
Инж. Б. И. Г. В.	Потомов Т. В.	
Нач. Бюро	Савинский А. А.	
	Трунчев В. Т.	