



А К Т
технического состояния памятника истории и культуры
и определения плана работ
по памятнику и благоустройству его территории
от 01.08.2005 г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители Научно-производственного центра по сохранению историко-культурного наследия Новосибирской области (далее по тексту – «Госорган»):

(наименование государственного органа охраны памятников)

заместитель начальника – Грес Марина Вадимовна (т.222-35-59), начальник отдела охраны и использования памятников – Южанин Андрей Эмилевич, ведущий архитектор – Черняк Лариса Борисовна (т.227-17-68)

(должность, фамилия, имя, отчество)

с одной стороны, и представители Департамента земельных и имущественных отношений г. Новосибирска (далее по тексту – «Собственник») и Муниципального учреждения «Дирекция заказчика по жилищному хозяйству Центрального района» (далее по тексту «Пользователь»):

(наименование предприятия, учреждения, организации, использующих памятник)

начальник Департамента – Диденко Николай Васильевич (тел. 222-57-34),
директор Дирекции заказчика – Кольчугин Михаил Михайлович (тел. 224-83-26, 224-97-66),

(должность, фамилия, имя, отчество)

с другой стороны, составили настоящий акт в том, что сего числа нами произведен технический осмотр объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) – «5-ти этажный кирпичный жилой дом», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Державина, 8 (Красный проспект, 51/4).

(наименование и адрес памятника)

В результате осмотра памятника установлено:

1. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПАМЯТНИКА

1. Общее состояние памятника: удовлетворительное.

Пятиэтажный кирпичный жилой дом расположен в Центральном районе города, стоит в ряду строчной застройки ул. Державина.

Четвертый корпус комплекса кооператива «Кузбассуголь» - один из шести жилых домов, построенных в 1931 – 1934 гг. по проекту архитекторов Б.А. Гордеева, Д.М. Агеева, Б.А. Биткина в числе первых «жилых кварталов нового типа» первой пятилетки. Изначально прямоугольный в плане объем здания в 1960-е годы был достроен со стороны южного фасада односекционным пятиэтажным блоком. Стены здания кирпичные, отделаны гладкой штукатуркой, на бутовых ленточных фундаментах.

Интересна планировочная схема здания. С каждой лестничной площадки устроены входы в квартиры. Квартиры двухкомнатные, небольшие по площади, с минимальными подсобными помещениями, располагаются в разных уровнях по ходу лестницы. В пристроенном блоке – 2-3 комнатные квартиры.

Под всем объектом имеются помещения подвала.

Общие размеры 60 х 20 м.

Интересный пример «квартала-сада» нового для 1920-х - начала 1930-х гг. типа с наиболее последовательно проведенной идеей жилища с обслуживанием отличается композиционным единством и архитектурной выразительностью зданий, выдержанных в формах конструктивизма.

Решением Новосибирского облисполкома от 16.02.1987г. № 53 объект отнесен к категории памятника архитектуры регионального значения и поставлен на государственную охрану. Расположен на территории групповой зоны охраны № 29, утвержденной решением Новосибирского облисполкома от 16.02.1987г. № 52.

(в пункте дается краткая характеристика состояния здания или комплекса как памятника истории и культуры в целом, справка о датах и истории его сооружения)

2. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов памятника:

а) общее состояние: удовлетворительное.

б) 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 кирпичный, на фасадах южного блока выделен из плоскости стены, оштукатурен «под шубу», окрашен. На фасадах северного блока цоколь не выделен из плоскости стены, на северном и западном фасадах гладко оштукатурен, окрашен; со стороны восточного фасада оштукатурен «под шубу», окрашен. Состояние удовлетворительное.

Отмостка со стороны южного и западного фасадов – бетонная; со стороны восточного фасада – асфальтовая; на северном фасаде – асфальтовая, частично – из мелкогабаритной бетонной тротуарной плитки. Общее состояние отмостки – удовлетворительное.

г) стены:

Наружные стены выполнены из керамического полнотелого кирпича, облицованы гладкой штукатуркой, окрашены в желтый цвет. Общее состояние стен удовлетворительное.

д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы):

Кровля из черного кровельного металла, окрашенного в сурик, по деревянной обрешетке и деревянным наслонным стропилам. Над пристройкой четырехскатная, вальмовая. Над основным объемом – двускатная. Имеются слуховые окна прямоугольного очертания с деревянным заполнением. Обшивка карниза выполнена из шпунтованных досок, окрашена в цвет стен, состояние удовлетворительное. Вдоль карниза установлено металлическое решетчатое ограждение кровли, окрашено. По верху парапета установлены металлические защитные фартуки.

Над входным узлом со стороны восточного фасада выполнена односкатная металлическая кровля, окрашенная в зеленый цвет. Состояние удовлетворительное.

Дефекты кровельного покрытия, приводящие к протечкам, не обнаружены.

Водосток наружный организованный. Водосточные трубы круглого сечения, выполнены из оцинкованной стали, состояние удовлетворительное.

Со стороны западного фасада имеется наружная противопожарная металлическая лестница.

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

ж) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах):

Архитектурный стиль здания – конструктивизм в период первого пятилетнего плана индустриализации страны. В соответствии со стилевой направленностью фасады весьма лаконичны и лишены каких-либо декоративных форм.

Т-образный в плане дом, с лестничными клетками, прорезающими объем поперек, выходящими на фасады глубокими лоджиями, расчленяющими его на три части.

Здание оштукатурено и окрашено. Высокий парапет ограничивает крышу со стороны северного фасада. Рисунок оконных переплетов с мелким членением, что характерно для конструктивизма.

Цветовое решение фасадов в настоящее время следующее:

- цоколь – серый;
- стены – желтые;
- откосы окон – белые;

- окна – белые, коричневые и др.;
- двери – коричневые.

з) балконы, козырьки:

На южном фасаде здания располагаются балконы, на западном и восточном фасадах располагаются лоджии - прямоугольные в плане, плиты железобетонные; торцы лоджий обшиты оцинкованной листовой сталью. Ограждения балконов и лоджий, поручни – металлические, решетчатые, окрашены; состояние удовлетворительное.

Часть балконов и лоджий застеклена. Остекление разностилевое: материал и рисунок переплетов разнообразен.

На двух входах в подъезды установлены козырьки с металлическим каркасом, металлическими ажурными кронштейнами, двускатной кровлей из оцинкованной стали по деревянной обрешетке. На одном из входов в подъезд установлен односкатный металлический козырек, окрашен в коричневый цвет.

Общее состояние козырьков – удовлетворительное.

Поздние наслоения: 1. Некоторые лоджии застеклены, что вносит дисгармонию и нарушает общую композицию фасадов здания-памятника.

и) прямки, крыльца:

На двух входах в подъезды выполнены небольшие крыльца (1 ступень) из бетона; на одном входе в подъезд крыльцо отсутствует, вход осуществляется с уровня отмостки. На одном из входов в здание со стороны северного фасада крыльцо (1 ступень) облицовано керамической плиткой; на другом - небольшой приямок с бетонными ступенями, облицованными декоративной бетонной плиткой, стены спуска облицованы мрамором.

Со стороны западного фасада выполнен современный входной узел со стенами из кирпича под расшивку швов, площадкой из бетона. Состояние удовлетворительное.

Световые прямки окон подвала в плане прямоугольные, достаточно глубокие, с кирпичными стенками, оштукатуренными «под шубу». Поверх невысоких бортиков установлены металлические решетки и крышки. Общее состояние удовлетворительное.

Утраты: 1. В связи с приспособлением помещений подвала часть световых прямков утрачена.

Поздние наслоения: 1. В связи с реконструкцией оконного проема в дверной организован приямок входа со стороны ул. Державина.

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

а) общее состояние: удовлетворительное.

В здании была изменена внутренняя планировка в связи с приспособлением части жилого здания под административные функции.

б) перекрытия (плоские, сводчатые): Перекрытие над подвалом – железобетонные плиты, междуэтажные перекрытия – деревянные, чердачное – деревянное, утепленное по балкам. Потолки в большей части помещений окрашены матовыми красками, побелены, подшиты декоративными плитами типа «Армстронг». Общее состояние потолков – удовлетворительное.

в) полы: дощатые по лагам; в сан.узлах – керамическая плитка; в кабинетах, коридорах – линолеум, вестибюлях первого этажа, в подъезде пристройки – бетонный пол мозаичного состава.

Общее состояние полов удовлетворительное.

г) стены, их состояние, связи: Несущие стены кирпичные, оштукатуренные, окрашены и побелены. Перегородки – кирпичные, деревянные каркасно-обшивные, из газобетона «Сибит», из гипсокартона. В некоторых помещениях стены облицованы пластиковыми панелями, обшиты

гипсокартоном под окраску, наклеены обои; в санузлах – облицованы керамической плиткой. В лестничных клетках стены в верхней части – побелены, в нижней – окрашены масляной краской.

Состояние стен удовлетворительное.

д) столбы, колонны: отсутствуют.

е) двери и окна:

Наружные двери: одно- и двупольные, глухие и остекленные, металлические. В качестве облицовки применена обшивка деревянной рейкой.

Внутренние двери: пластиковые, деревянные филенчатые, щитовые с облицовкой шпоном, деревянной рейкой и т.п.

Большинство окон с двойным остеклением с деревянными переплетами, окрашены масляной краской в белый и коричневый цвета. В отдельных проемах произведена замена деревянных оконных блоков на блоки из ПВХ со стеклопакетами, с сохраненным и измененным первоначальным рисунками переплетов. Под окнами установлены сливы из оцинкованной стали. В некоторых проемах 1-го этажа установлены металлические решетки с разнообразным рисунком; наружные жалюзи, окрашенные в коричневый цвет.

Общее состояние дверей и окон удовлетворительное.

- | | |
|----------------|--|
| Утраты: | <ol style="list-style-type: none">1. Два оконных проема со стороны северного фасада, один – со стороны западного фасада на первом этаже реконструированы в дверные.2. Часть оконных проемов подвала заложены кирпичом.3. Заложены кирпичом нижние части четырех оконных проемов на западном фасаде.4. Заложена дверной проем бывшего входа в квартиру из лестничной клетки. |
|----------------|--|

- | | |
|---------------------------|--|
| Поздние наслоения: | <ol style="list-style-type: none">1. Пробит дверной проем во внутренней несущей стене в связи с приспособлением помещений 1-го этажа.2. Заложена дверной проем бывшего входа в квартиру из лестничной клетки. |
|---------------------------|--|

ж) лестницы: Внутренние лестницы двухмаршевые с поворотом на 180,⁰ железобетонные. Ограждения маршей: металлические решетчатые, окрашенные масляной краской. Поручни деревянные, окрашены масляной краской. Состояние лестниц удовлетворительное.

з) лепные, скульптурные прочие декоративные украшения: отсутствуют.

4. Живопись (монументальная и станковая): отсутствует.

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

6. Сад, парк, двор, ворота и ограда: Двор озеленен. Со стороны западного фасада разбиты газоны с пешеходными дорожками, выложенными мелкой тротуарной бетонной плиткой. Устроен вход в овощехранилище. Подъездные пути заасфальтированы. Состояние удовлетворительное.

7. Прочее: Здание полностью благоустроено (центральное отопление, горячее водоснабжение, водопровод, канализация, электроснабжение). Электропроводка – скрытая.

Информационная надпись (охранная доска) на главном фасаде памятника отсутствует.

II. ПЛАН РЕМОНТНО-РЕСТАВРАЦИОННЫХ РАБОТ И БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

В целях сохранения памятника и создания нормальных условий для его использования «Собственник» обязан провести следующие работы:

№№ n/n	Наименование исследовательской, проектно-сметной и технической документации	Сроки выполнения	Примечание
1.1	Технический паспорт БТИ (по состоянию на 07.07.1986г.)		
1.2	Паспорт отделки фасадов (Шифр 05-98), выполнен ПСО КЖКХ Мэрии г. Новосибирска		Согласован с «Госорганом» 07.04.05 г.

№№ n/n	Наименование реставрационных, ремонтно- восстановительных и производственных работ	Сроки выполнения	Примечание
2.1	Регулярный осмотр водосточков и ремонт при необходимости.	до 15 мая ежегодно	
2.2	Получить у «Госоргана» охранную доску и установить ее на главном фасаде.	Сентябрь 2007 г.	См прим. п.3

ПРИМЕЧАНИЯ:

- Ремонтно-реставрационные работы на памятнике выполнять по согласованной «Госорганом» проектной документации и рекомендациям его специалистов.
- Все работы на здании-памятнике и его территории допускается производить после получения у «Госоргана» соответствующего письменного разрешения и осуществлять под наблюдением архитектурного надзора «Госоргана».
- Охранную доску изготавливает «Госорган», а «Собственник» производит оплату за её изготовление в 15-дневный срок по предъявленному «Госорганом» счету и устанавливает на главном фасаде памятника.

III. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКА

1. Помещения здания-памятника «Собственником» могут быть использованы только под функции, определенные охранным обязательством, с соблюдением условий, предусмотренных «Положением об охране памятников истории и культуры», утвержденного постановлением Совета Министров СССР от 16.09.82г. № 865.

2. Все подлинные материалы научных и технических обследований памятника, его обмеров и фотофиксаций, проектно-сметная документация на проведение ремонтно-реставрационных работ, выполненные по заказу «Собственника» («Пользователя»), а также материалы инвентаризации строения (технический паспорт), по мере их изготовления, передаются «Собственником» в одном экземпляре в Научно-производственный центр по сохранению историко-культурного наследия Новосибирской области

(наименование государственного органа охраны памятников)

в 10-дневный срок после их получения, безвозмездно.

- Не допускать изменение объема памятника (пристройки, надстройки).
- Остекление балконов и лоджий запрещено.
- Замена окон на памятнике разрешается при условии сохранения (точного повторения) первоначального рисунка окон и профиля переплетов.
- Размещение рекламоносителя на фасадах по согласованию с «Госорганом».

Представитель "Собственника":

М.П.

Диденко Н.В.

Представитель "Пользователя":

М.П.

Кольчугин М.М.

Представители "Госоргана":

М.П.

Грес М.В.

Южанин А.Э.

Черняк Л.Б.