



А К Т
технического состояния памятника истории и культуры
и определения плана работ
по памятнику и благоустройству его территории
от 20.07.2005 г.

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

(наименование государственного органа охраны памятников)

начальник Центра – Блукке Геннадий Павлович, тел. 222-13-07; начальник отдела охраны и использования памятников – Южанин Андрей Эмилевич, тел. 227-17-68; ведущий специалист – архитектор – Черняк Лариса Борисовна, тел. 222-46-60

(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)

(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) «Жилой дом общества политкаторжан», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Фрунзе, 8.

(наименование и адрес памятника)

В результате осмотра памятника установлено:

I. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПАМЯТНИКА

1. Общее состояние памятника: удовлетворительное.

Пятиэтажный кирпичный дом (с обширным подвалом) расположен в Центральном районе города. Северным (торцевым) фасадом выходит на красную линию застройки ул. Фрунзе. В плане здание Г-образное, основные габариты – 61,30х16,37 м, ширина корпуса 10,95 м.

В мае 1929 года бывшими политическими ссыльными, прошедшими царские ссылки и каторги, жилищные условия которых были очень тяжелыми, был организован строительный кооператив «Политкаторжанин». В 1930 году началось строительство Музея каторги и ссылки и 60-квартирного жилого дома (по проекту архитектора Б.А. Гордеева). На строительстве работали все - и взрослые, и дети. В значительной степени дом строился на средства членов Общества бывших политкаторжан и ссыльнопоселенцев. Через два года, зимой 1933 года, состоялось новоселье.

Архитектурный стиль здания – конструктивизм периода действия первого пятилетнего плана индустриализации страны. В плане здание представляет собой два прямоугольника, сдвинутых относительно друг друга. Фасады, в соответствии со стилевой направленностью, лишены каких-либо декоративных форм.

Решением Новосибирского облисполкома от 18.07.1990 г. № 282 здание поставлено на государственную охрану как памятник истории регионального значения. Входит в групповую зону охраны № 29, утвержденную решением Новосибирского облисполкома от 16.02.1987 г. № 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*:

Под несущими стенами фундаменты ленточные на естественном основании, выполнены в бутовой кладке из рваного гранитного камня на известковом растворе. Визуально наблюдается осадка фундаментов, которая привела к раскрытию трещин на фасадах.

Общее состояние фундаментов удовлетворительное.

в) *цоколи и отмостки около них*:

Цоколь кирпичный высокий (до низа оконных проемов 1-го этажа), оштукатурен «под шубу» с расшивкой, окрашен. В некоторых местах сопряжения цоколя с отмосткой наблюдаются трещины, отслоение отделочного слоя цоколя. Общее состояние удовлетворительное.

Отмостка в большей части здания асфальтовая; на входах в здание со стороны южного фасада выполнены участки отмостки из мелкогабаритной тротуарной плитки; на небольших участках отмостка выполнена из бетона. Общее состояние удовлетворительное.

г) *стены здания* кирпичные, гладко оштукатурены и окрашены известковым раствором. Местами наблюдаются вертикальные трещины глубиной раскрытия от волосных до 1–2 мм.

В верхней части южного фасада; в местах примыкания кровли входных узлов прямых спусков в подвал и козырьков к стенам здания со стороны восточного фасада наблюдается отслоение и отпадение штукатурного слоя; по всему зданию наблюдается неоднородность окрасочного слоя, следы потеков.

Общее состояние кладки стен удовлетворительное. **Необходим выборочный ремонт облицовки стен, окраска согласно паспорту отделки фасадов, утвержденному «Госорганом».**

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

Крыша здания двускатная, чердачная. Кровля из оцинкованной стали. Карнизный свес большой (около 0.5 м), снизу подшит досками, окрашен: окрашенный слой нарушен, в некоторых местах наблюдаются участки значительного увлажнения подшивки карниза, **требуется устранить причину намокания и восстановить окрасочный слой.** На скатах крыши имеются слуховые окна прямоугольного очертания, заполнение проемов - деревянная жалюзийная решетка. На момент осмотра кровли жалюзийные решетки были удалены, **необходимо их установить.** Вдоль карниза установлено решетчатое металлическое ограждение. По фронтонам здания имеются кирпичные оштукатуренные парапеты, по верху которых установлены защитные фартуки.

Несущие конструкции крыши здания – деревянные наслонные. Стропила, ригели, раскосы и затяжки выполнены из окантованных бревен. В ходе визуального осмотра участки, пораженные гнилью, не обнаружены.

По коньку кровли установлены конструкции (в виде фанеры) для лучшей вентиляции чердака.

Со стороны восточного фасада существующие входы в подвал перекрыты односкатными крышами с кровельным покрытием из рубероида; окрашенного кровельного профлиста; кровельного железа, окрашенного суриком. Деревянная обрешетка и кровельное покрытие одного из входов имеют дефекты и **требуют ремонта.** На кровле двух спусков в подвал устроены водоотводящие лотки, один из которых сломан.

Водосток наружный, организованный. Водосточные трубы круглого сечения выполнены из кровельного металла, окрашены серебрянкой (некоторые участки – суриком). Стойки деформированы, поражены коррозией.

Общее состояние крыши удовлетворительное. **Требуется выборочный ремонт и окраска водосточных стояков и водоотводящих лотков.**

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

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

Основными характерными элементами декора являются: деревянные витражи лестничных клеток, рисунок оконных переплетов, решетчатое деревянное ограждение балконов из горизонтальных реек.

Цветовое решение фасадов здания-памятника:

1. Кровля – светло-серая (оцинкованная сталь).
2. Стены объема – розовый колер.
3. Оконные переплеты – красно-коричневый, белый цвет.
4. Цоколь – темно-серый цвет.

5. Уличные двери – зеленого, красно-коричневого цвета.
Общее состояние фасадов удовлетворительное.

з) *балконы, козырьки*: Плиты балконов железобетонные, торцы обшиты оцинкованной листовой сталью. На нижней поверхности балконных плит наблюдается отслоение и отпадание отделочного слоя, **необходимо его восстановить**. Ограждение решетчатое, деревянное. На некоторых балконах ограждение выполнено из оцинкованной стали (профилированной и листовой).

- Поздние наслоения:**
1. Некоторые балконы остеклены, что вносит дисгармонию и нарушает целостность восприятия и общую композицию здания-памятника.
Рисунок и материал переплетов разнообразен.
 2. Первоначальное решетчатое ограждение балконов местами обшито металлическим листом в виде глухого ограждения.

Козырьки железобетонные, прямоугольного очертания, наблюдается разрушение бетонной кромки, на некоторых козырьках – повреждение защитного слоя бетона, оголение рабочей арматуры; в местах примыкания к стенам происходит замокание и разрушение. **Необходим ремонт.**

и) *приямки, крыльца*: Световые приямки подвала прямоугольные в плане, достаточно глубокие. Стенки кирпичные, снаружи оштукатурены, изнутри и поверху облицованы керамической плиткой (местами наблюдается отпадание). Днище бетонное. Приямки закрыты металлическими решетками, некоторые из них – отсутствуют, **необходимо их восстановить**. На некоторых приямках бортики имеют дефекты в виде трещин и отпадания штукатурного слоя и кусков кирпичной кладки.

Общее состояние приямков удовлетворительное, **требуется произвести выборочный ремонт.**

Со стороны восточного фасада располагаются три приямка спуска в подвал, стены которых выполнены из кирпича: на одном - под расшивку швов, на двух других - оштукатурены под «шубу», окрашены в цвет цоколя. Стены приямков спуска имеют в некоторых местах дефекты в облицовочном слое, **требуют выборочного ремонта.**

Со стороны западного фасада на входах в здание организованы два крыльца современной конструкции: стенки крылец облицованы штукатуркой «под шубу», окрашены в цвет цоколя; ступени и площадка облицованы керамической плиткой; ограждение металлическое решетчатое, окрашено в красно-коричневый цвет; поручни – деревянные и металлические. Состояние удовлетворительное.

- Поздние наслоения:**
1. В связи с реконструкцией оконного проема в дверной организован приямок входа со стороны восточного фасада.
 2. В результате реконструкции оконных проемов в дверные на западном фасаде выполнены современные крыльца.

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

а) *общее состояние*: удовлетворительное.

б) *перекрытия (плоские, сводчатые), потолки*:

Перекрытия чердачные и межэтажные – деревянные, железобетонные. Чердачное перекрытие утеплено шлаком.

Здание имеет обширные подвалы. В северной части здания подвалы построены в два яруса. В подвалах потолки помещений оштукатурены и окрашены водэмульсионной краской, известью.

Общее состояние перекрытий и потолков удовлетворительное.

в) *полы*: в основном дощатые по лагам, в отдельных помещениях и на лестничных клетках облицованы керамической плиткой. В подвалах полы бетонные.
Общее состояние полов удовлетворительное.

г) *стены, их состояние, связи*: Несущие стены выполнены из красного глиняного кирпича, оштукатурены. Внутренние перегородки деревянные каркасно-обшивные, оштукатурены по дранке, кирпичные. В жилых и служебных помещениях стены оклеены обоями, побелены, окрашены. Отделка стен подъездов: покраска и побелка. В некоторых помещениях подвала стены обшиты деревянной рейкой.

Общее состояние стен удовлетворительное.

д) *столбы, колонны*: отсутствуют.

е) *двери и окна*: В жилых помещениях окна в основном деревянные с двойным остеклением, двухстворчатые, окрашены масляной краской. В подъездах остекление витражное, переплеты имеют деформацию, окрашенный слой имеет многочисленные мелкие трещины, с наружной стороны окна загрязнены, часть стекол имеют трещины. **Необходим ремонт витражей лестничных клеток, окраска.** В отдельных проемах произведена замена деревянных оконных блоков на блоки из ПВХ (белого и красно-коричневого цветов) со стеклопакетами с сохраненным, а в большей части – с измененным первоначальным рисунком переплетов.

Наружные двери подъездных тамбуров современные двухстворчатые металлические, обшиты деревянной рейкой, окрашены.

Входные двери в административные помещения первого этажа со стороны западного фасада выполнены из дюралюминиевых блоков со стеклопакетами, красно-коричневого цвета, остекленные. Входные двери спусков в подвал – глухие, металлические, окрашенные; окрашенный слой одной из дверей нарушен, **необходимо его восстановить.**

Внутренние двери разнообразные: металлические и деревянные, глухие и остекленные, одно- и двупольные; современные.

Общее состояние дверей удовлетворительное.

Поздние наслоения: В связи с приспособлением помещений здания-памятника под современные функции часть оконных проемов первого этажа со стороны западного фасада реконструирована: появились дверные блоки, изменился размер оконных блоков.

ж) лестницы, крыльцо:

В подъездах лестницы двухмаршевые с поворотом на 180°, имеют бетонные ступени по металлическим косоурам. Ограждение лестниц – деревянное на металлических креплениях. Общее состояние лестниц удовлетворительное.

з) *лепные, скульптурные прочие декоративные украшения*: отсутствуют.

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

5. *Сад, парк, двор, ворота и ограда*: Тротуары, подъездные пути заасфальтированы. Со стороны западного фасада имеется небольшой двор, выполнено благоустройство и озеленение. Состояние удовлетворительное.

6. *Прочее*: Здание благоустроено (отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение). Электропроводка – скрытая.

На северном фасаде расположены две мемориальные доски. Информационная надпись (охранная доска) на уличном фасаде здания-памятника отсутствует, **необходимо её установить.**

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:

№№ п/п	Наименование проектной и технической документации	Сроки выполнения	Согласование «Госоргана»
1.1	Паспорт отделки здания, выполненный ПК «Жилкоммун-проект», Шифр 88 - ЖЦ - 88.	–	1991 г.
1.2	Проект реконструкции нежилого помещения под офис в жилом доме по ул. Фрунзе, 8 в Центральном районе г. Новосибирска, выполненный ОАО Новосибирский Промстройпроект, Шифр 823 - 1 - АС.	–	2003 г.
1.3	Проект перепланировки кв. 48 по ул. Фрунзе, 8 под аптеку, выполненный НПЦ по сохранению историко-культурного наследия НСО.	–	2001 г.

№ п/п	Наименование ремонтных, реставрационных и восстановительных работ	Сроки выполнения	Примечание
2.1	Регулярный осмотр водостоков и ремонт при необходимости.	до 15 мая (ежегодно)	
2.2	Произвести ремонт кровли одного из прямков спуска в подвал со стороны восточного фасада.	Сентябрь 2005 г.	
2.3	Окрасить входную дверь одного из спусков в подвал со стороны восточного фасада по рекомендациям «Госоргана».	Июнь 2006 г.	
2.4	Определить и устранить причину намокания обшивки карниза.	Июль 2006 г.	
2.5	Произвести выборочный ремонт стен и бортиков прямков, восстановить отсутствующие металлические решетки прямков.	Сентябрь 2006 г.	
2.6	Получить у «Госоргана» охранную доску и установить ее на главном фасаде.	Октябрь 2006 г.	См. прим. п.3
2.7	Выполнить ремонт козырьков над входами в здание.	Сентябрь 2007 г.	
2.8	Выполнить ремонт витражей лестничных клеток по рекомендациям «Госоргана».	Август 2008 г.	
2.9	Произвести выборочный ремонт облицовки фасадов здания с последующей окраской согласно паспорту отделки фасадов (включая подшивку карниза). <i>Перед окраской фасадов согласовать предварительные выкрасы.</i>	Октябрь 2008 г.	

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Ремонтно-реставрационные работы на памятнике выполнять по согласованной «Госорганом» проектной документации и рекомендациям его специалистов.
2. Все работы на здании-памятнике и его территории допускается производить после получения у «Госоргана» соответствующего письменного разрешения и осуществлять под наблюдением архитектурного надзора «Госоргана».
3. 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 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 16.09.1982г. № 865.

2. Все подлинные материалы обследований, обмеров, фиксации, проектов заключений, отчетов, исполняемые проектными конторами или мастерскими реставрации памятников по заказу «Собственника» («Пользователя»), а также материалы инвентаризации строения (технический паспорт), по мере их изготовления, передаются «Собственником» в Научно-производственный центр по сохранению историко-культурного наследия Новосибирской области.

(наименование государственного органа охраны памятников)

в 10-дневный срок после их получения, безвозмездно.

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

Приложение: _____

Представители «Госоргана»:

Начальник НППЦ по сохранению
историко-культурного наследия
Новосибирской области



(Г.П. Блукке)

Начальник отдела охраны и использования
памятников

(А.Э. Южапин)

Ведущий специалист-архитектор
отдела охраны и использования памятников

(Л.Б. Черняк)

Представитель «Собственника»:

Начальник Департамента земельных и
имущественных отношений
г. Новосибирска

м.п.



(Н.В. Диденко)

Представитель «Пользователя»:

Директор Дирекции заказчика по жилищному
хозяйству Центрального района

м.п.



(М.М. Кольчугин)