

А К Т
технического состояния памятника истории и культуры
и определения плана работ
по памятнику и благоустройству его территории
от 03.03.2008 г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители ОГУ «Научно-производственный центр по сохранению историко-культурного наследия Новосибирской области» (далее – «НПЦ»):

(наименование государственного учреждения охраны памятников)

заместитель начальника – Грес Марина Вадимовна (т/ф 222-13-07); специалист 1-й категории, инженер – Волков Вадим Владимирович (т. 227-17-68)

(должность, фамилия, имя, отчество)

с одной стороны, и представители ТСЖ «Челюскинцев-5» (далее по тексту – «Пользователь»):

(наименование предприятия, учреждения, организации, использующих памятник)

председатель правления – Вернов Сергей Леонидович (т. 212-83-52)

(должность, фамилия, имя, отчество)

с другой стороны, составили настоящий акт в том, что сего числа нами произведен технический осмотр памятника истории и культуры «Четырехэтажный кирпичный жилой дом» в составе жилого комплекса в районе Железнодорожного вокзала (1928-1933гг.), расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул.Ленина,88 (ул.Челюскинцев, 5).

(наименование и адрес памятника)

В результате осмотра памятника установлено:

I. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПАМЯТНИКА

1. Общее состояние памятника: удовлетворительное.

Четырехэтажный кирпичный жилой дом с подвалом расположен в Железнодорожном районе города. Здание занимает угловое положение на пересечении улиц Ленина и Челюскинцев.

Здание построено в 1928 – 1933 гг. Является одним из четырех зданий (по ул. Ленина и ул. Омская), которые входят в жилой комплекс в районе железнодорожного вокзала, построенный по проекту архитектора Б.А.Гордеева: “квартал нового типа” — жилое строительство первой пятилетки. Творческой группой, возглавляемой Б.А.Гордеевым, были запроектированы в 30-е годы несколько зданий в нашем городе с использованием композиционных приемов конструктивизма.

В 2005 году был выполнен ремонт фасадов.

Решением Новосибирского облисполкома от 16.02.1987 г. № 53 здание поставлено на государственную охрану как памятник архитектуры регионального значения. Входит в групповую охранную зону № 38, утвержденную решением 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: Под наружные и внутренние несущие стены – фундаменты бутовые ленточные. Визуально деформации не выявлены. Состояние удовлетворительное.

в) цоколи и отмостки около них:

Цоколь кирпичный, не выделен из плоскости стен, гладко оштукатурен и окрашен. На дворовом фасаде наблюдаются локальные повреждения штукатурного слоя: трещины, сколы. Местами наблюдается отпадение и отслоение окрасочного слоя. Общее состояние удовлетворительное.

Отмостка асфальтобетонная и бетонная. Имеются локальные повреждения: трещины, выбоины. Состояние удовлетворительное.

г) стены: кирпичные, гладко оштукатурены и окрашены. Местами наблюдаются грязевые потеки, следы намокания (в уровне балконов), волосяные трещины и локальные повреждения окрасочного слоя. Общее состояние стен удовлетворительное.

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

Крыша здания двускатная, чердачная. На скатах расположены слуховые окна прямоугольной конфигурации с деревянным жалюзийным заполнением.

Стропильная система деревянная наслонная. Местами была произведена замена и укрепление деревянных несущих элементов в связи с произошедшим пожаром.

Кровля выполнена из волнистых асбоцементных листов, уложенных по рубероиду. Карнизная часть и водосточные желоба выполнены из оцинкованного листового металла. По верху парапетов установлены защитные металлические фартуки. Водосток наружный организованный. Водосточные трубы круглого сечения выполнены из оцинкованного металла. Водосточные элементы местами засорены. Местами наблюдаются следы замокания деревянных конструкций (в частности, в местах выхода вент.систем через кровлю), кирпичной кладки вдоль карниза.

На кровле (вдоль карниза) имеется стальное ограждение.

Общее состояние несущих и ограждающих элементов крыши здания удовлетворительное.

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

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

Здание решено в традиционных для 1930-х годов формах конструктивизма. Зрительное восприятие построено на гармоничной игре объёмов. Балконы расположены в полунишах фасада. Торцы здания завершены высокими кирпичными парапетами. Углы боковых стен лоджий заовалены. Стены здания гладко оштукатурены и окрашены.

В настоящее время цветовое решение фасадов следующее:

Цоколь – светло-серый;

Плоскость стен – жёлтый (охра);

Оконные рамы – белый;

Балконное ограждение – коричневый.

Общее состояние удовлетворительное.

з) козырьки, балконы, лоджии:

Имеются железобетонные балконы и лоджии. По углам здания в уровне 2-4 этажей расположены прямоугольные в плане балконы. Остальные балконы и лоджии прямоугольные. Ограждение балконов и лоджий металлическое решетчатое, с глухим экраном из стального

профилированного листа. По краям балконных плит установлены защитные оцинкованные листы с капельниками. Визуально выявлены следующие дефекты: местами нарушение окрасочного слоя, повреждение бетонного слоя балконных плит. Общее состояние железобетонных плит балконов удовлетворительное.

Козырьки над входами в подъезды плоские железобетонные. Над современными входами козырьки выполнены из современных материалов. Состояние удовлетворительное.

Утраты: Первоначальные экраны ограждения балконов и лоджий не сохранились.

и) прямки, крыльца:

По периметру здания расположены световые прямки и прямки спусков в подвал. Световые прямки в основном узкие, стенки прямков кирпичные, оштукатурены и окрашены. Часть световых прямков закрыты металлическими наклонными решетками. Стенки прямков спусков в подвал бутовые и кирпичные, оштукатурены цементно-песчаным раствором, окрашены. Прямо́к спуска в подвал с северо-восточного торца здания имеет крытое цельнометаллическое ограждение и покрытие. Ступени прямков бетонные, гранитные. Наблюдаются повреждения бетонного и окрасочного слоёв стенок прямков. Общее состояние удовлетворительное.

Крыльца в основном современные бетонные и металлические. Часть бетонных крылец облицована керамической плиткой. Состояние удовлетворительное.

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

а) общее состояние: удовлетворительное.

б) перекрытия (плоские, сводчатые):

Над подвалом монолитное железобетонное, выше – деревянное по железобетонным ригелям и деревянным прогонам. Потолки оштукатурены по дранке, побелены, в некоторых помещениях подшиты современными материалами. Чердачное перекрытие утеплено шлаком.

Общее состояние перекрытий здания удовлетворительное.

в) полы:

В помещениях подвала полы бетонные, бетонные мозаичные. Наблюдаются локальные трещины и сколы бетона. В подъездах полы облицованы керамической восьмигранной плиткой с вставками четырехгранной плитки меньшего размера, в первом подъезде полы облицованы современной плиткой. В квартирах и помещениях полы деревянные окрашенные, линолеумные. В некоторых помещениях наблюдается повреждения деревянных полов: износ дощатого настила, повреждение окрасочного слоя. Общее состояние полов удовлетворительное.

г) стены, их состояние, связи:

Внутренние несущие стены – кирпичные, оштукатурены, окрашены, подшиты современными материалами. Внутренние перегородки деревянные, каркасно-обшивные, оштукатурены по дранке, окрашены масляной краской, побелены, подшиты современными материалами. Общее состояние стен и перегородок удовлетворительное. Местами наблюдается повреждение штукатурного (отпадения и сколы) и окрасочного слоёв.

Общее состояние стен удовлетворительное.

д) столбы, колонны: отсутствуют.

е) двери и окна:

Наружные двери современные металлические, деревянные обшитые рейкой, ПВХ со стеклопакетом, однопольные и двухпольные. Внутренние двери деревянные, каркасно-обшивные, окрашены масляной краской, металлические. В некоторых квартирах сохранились оригинальные двухпольные деревянные двери. Общее состояние дверей удовлетворительное.

Окна деревянные, рамы окрашены масляной краской, и ПВХ со стеклопакетами. В некоторых оконных проёмах установлены металлические решетки. Деревянные оконные рамы имеют повреждения, нарушения окрасочного слоя, неплотный притвор, местами отсутствует остекление. Общее состояние удовлетворительное.

Утраты и поздние наслоения: Часть оконных проёмов первого этажа переделана в входные узлы

ж) лестницы:

В здании имеются четыре основные двухмаршевые лестницы. Ступени сборные бетонные мозаичные, уложены на ж/б косоуры. Междуетажные площадки железобетонные монолитные, полы площадок плиточные (восьмигранные и четырехгранные плитки). Ограждение лестниц и площадок бетонное глухое по металлическому основанию, окрашено масляной краской, выше четвёртого этажа - металлическое. Поручень деревянный профилированный, окрашенный. Наблюдаются незначительные стертости проступей и площадок в ходовых местах. Наружные лестницы отсутствуют.

Общее состояние лестниц удовлетворительное.

з) лепные, скульптурные и 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:

Подъездные пути заасфальтированы. Имеется внутренний двор.

7. Прочее: Здание полностью благоустроено (центральное отопление, водопровод, канализация, электрификация).

Охранная доска на главном фасаде здания-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 "Пользователь" обязан провести следующие работы:

№№ п/п	Наименование исследовательской, проектно- сметной и технической документации	Сроки выполнения	Примечание
1.1	Фрагмент плана подвала с экспликацией помещений, выполненный ФГУП «Ростехинвентаризация» от 29.08.2006 г.	—	
1.2	Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, 2006 г.	—	

№№ п/п	Наименование реставрационных, ремонтно- восстановительных и производственных работ	Сроки выполнения	Примечание
2.1	Провести ревизию кровли на предмет выявления протечек. Устранить выявленные дефекты в кровле, провести герметизацию в местах сопряжения выхода инж.систем и кровли.	Сентябрь 2008 г.	
2.2	Отремонтировать световые прямки и прямки спусков в подвал	Июль 2009 г.	
2.3	Произвести выборочный ремонт отмостки	Сентябрь 2009 г.	
2.4	Производить текущий ремонт помещений	(по мере необходимости)	
2.5	Провести ремонт или замену поврежденных оконных блоков, восстановить недостающее остекление.	Октябрь 2011 г.	
2.6	Выполнить текущие ремонтно-реставрационные работы по фасадам, включая ремонт балконных ж/б плит	Сентябрь 2012 г.	
2.7	Проводить осмотр водостоков и ремонтировать при необходимости	Май регулярно	
2.8	Получить в НПП эскиз информационной надписи (охранной доски) изготовить и установить её на фасаде здания-памятника. Место установки согласовать с НПП	Апрель 2008 г.	

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Ремонтно-реставрационные работы на памятнике выполнять по согласованной «Госорганом» проектной документации и рекомендациям специалистов НПП.
2. Все работы на здании-памятнике и прилегающей к нему территории допускается производить после получения у «Госоргана» соответствующего письменного разрешения и осуществлять под наблюдением архитектурного надзора НПП.
3. Данный акт технического состояния составлен на 5 лет.

III. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКА

1. Помещения здания-памятника «Пользователем» 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 16.09.1982 г. № 865.

2. Все подлинные материалы научных и технических обследований памятника, его обмеров и фотофиксаций, проектно-сметная документация на проведение ремонтно-реставрационных работ по отдельным конструкциям (помещениям) либо памятнику в целом, выполненные лицензированными исполнителями по заказу «Пользователя», а также материалы инвентаризации строения (технический паспорт), по мере их изготовления, передаются «Пользователем» в одном экземпляре в «НПЦ» в 10-дневный срок после их получения, безвозмездно.

3. Не допускать изменение объема памятника (пристройки, надстройки).

4. Размещение рекламного носителя на фасадах по согласованию с «Госорганом».

Представитель
«Пользователя»:



М.П.

Вернов С.Л.

Представители «НПЦ»:



М.П.

Грес М.В.

Волков В.В.