

А К Т
технического состояния объекта культурного наследия регионального значения
«Жилой комплекс в районе железнодорожного вокзала:
4-этажный кирпичный жилой дом», расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Ленина, 90,
включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр)
по состоянию на 12.04.2017

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),

главный инженер – начальник отдела использования памятников – Южанин Андрей Эмилевич (тел. 227-17-68),

ведущий инженер – Власкина Елизавета Валерьевна (тел. 227-17-65)

составили настоящий акт в том, что сего числа нами произведен визуальный осмотр объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Жилой комплекс в районе железнодорожного вокзала: 4-этажный кирпичный жилой дом», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Ленина, 90 (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 16.02.1987 № 53 Памятник включен в Реестр и отнесен к категории памятника архитектуры регионального значения.

Расположен в границах территории объекта культурного наследия № 36-2/2, утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п. Границы охранной зоны объектов культурного наследия № 36 утверждены постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па.

1.2. Объект культурного наследия находится в историческом центре города, входит в состав жилого комплекса в районе железнодорожного вокзала «Новосибирск-Главный», построенного в 1928–1933 гг., 1938 г. по проекту арх. Б.А. Гордеева, С.П. Тургенева, И.Т. Воронова. Главным юго-западным фасадом здание ориентировано на ул. Ленина, дата постройки 1929-1930 гг. Четырехэтажный кирпичный жилой дом с подвалом имеет в плане асимметричную форму, составленную из двух прямоугольных объемов, смещенных по оси.

Здание представляет собой историко-культурную ценность как образец архитектуры конструктивизма кон. 1920-х – нач. 1930-х гг. и как один из первых примеров многоэтажного жилищного строительства.

Габариты здания: северный объём 43,6 × 10,9 м, южный – 41,6 × 11,3 м.

1.3. В настоящее время Памятник используется под общежитие муниципального маневренного фонда, в части помещений первого этажа и подвала располагаются служебные помещения, сауна и учреждение дополнительного образования «НООГЕН».

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 объекта культурного наследия (комплекса), являющиеся его предметом охраны, утвержденные приказом Управления от 08.07.2016 № 138:

1. Месторасположение объекта культурного наследия «Жилой комплекс в районе Железнодорожного вокзала (арх. Гордеев Б.А.)» (далее – Комплекс):

Комплекс находится в г. Новосибирска в районе площади вокзала станции «Новосибирск-Главный», в юго-восточной части квартала, который ограничен улицами Ленина, 1905 года, Омской, Челюскинцев.

2. Тип планировки: периметральная застройка.

3. Историческое функциональное зонирование: «Сад-квартал» типового коммунального строительства 1920 - 1930-х гг. Осуществленная часть.

4. Характер размещения памятников, входящих в состав Комплекса, в пространстве:

1) памятники расположены параллельно юго-западной (ул. Ленина), юго-восточной (ул. Челюскинцев) и северо-восточной (ул. Омская) границам квартала;

2) угловое симметричное расположение объектов культурного наследия по адресу: г. Новосибирск, ул. Ленина, 88 (ул. Челюскинцев, 5) и ул. Омская, 87 (ул. Челюскинцев, 7), фиксирующее границы квартала.

5. Соотношение застроенной и незастроенной площади в пределах Комплекса, учитывая территорию «сада-сквера», разбитого в 1930-е гг.

6. Архитектурно-стилистические характеристики Комплекса:

1) архитектурные решения объектов культурного наследия по адресу: г. Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Ленина, 88 (ул. Челюскинцев, 5), ул. Омская, 87 (ул. Челюскинцев, 7) и ул. Ленина, 90 основаны на приемах конструктивизма, декоративная отделка фасадов лаконичная;

2) архитектурное решение объекта культурного наследия по адресу: г. Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Омская, 89 основано на использовании неоклассических архитектурных элементов.

7. Ценные элементы застройки и благоустройства:

1) объект культурного наследия (памятник архитектуры) регионального значения «Жилой комплекс в районе Железнодорожного вокзала (арх. Гордеев Б.А.): - 4-х этажный кирпичный жилой дом», расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. Ленина, 88 (ул. Челюскинцев, 5);

2) объект культурного наследия (памятник архитектуры) регионального значения «Жилой комплекс в районе Железнодорожного вокзала (арх. Гордеев Б.А.): - 4-х этажный кирпичный жилой дом», расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. Ленина, 90;

3) объект культурного наследия (памятник архитектуры) регионального значения «Жилой комплекс в районе Железнодорожного вокзала (арх. Гордеев Б.А.): - 4-х этажный кирпичный жилой дом», расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. Омская, 87 (ул. Челюскинцев, 7);

4) объект культурного наследия (памятник архитектуры) регионального значения «Жилой комплекс в районе Железнодорожного вокзала (арх. Гордеев Б.А.): - 4-х этажный кирпичный жилой дом», расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. Омская, 89.

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

1. Объемно-пространственная композиция четырехэтажного здания с подвалом по состоянию на 1929-1930 гг., с близким к прямоугольной форме планом, усложненной отступом от линии застройки по ул. Ленина северной части здания, с нишами на юго-западном фасаде, в том числе высотные отметки по венчающим карнизам и глухим парапетам.

2. Фасады:

1) композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов, включая оконные (с учетом восстановления проемов лестничных клеток) и дверные проемы, парапеты, плоские козырьки над входами, тягу с профилем «валик», балконы с решетчатым ограждением, их месторасположение, форму, размер и оформление по состоянию на 1929-1930 гг.;

2) материал и характер отделки фасадов, элементов декора, гладкая штукатурка с окраской;

4) рисунок переплетов окон по состоянию на 1929-1930 гг. (с учетом восстановленных проемов);

5) крыша по состоянию на 1929-1930 гг., ее конфигурация, в том числе высотные отметки по конькам;

6) кровельный материал по состоянию на 1929-1930 гг., в том числе на парапетах, листовой металл (с учетом восстановления);

7) характер парапетного ограждения вдоль карниза (решетчатое).

3. Цветовое решение фасадов, включая цвет кровельного материала, по состоянию на 1929-1930 гг.

4. Оформление интерьера:

1) местоположение, габариты, конфигурация и характер оформления междуэтажных лестниц с глухим деревянным ограждением.

Утвержденный предмет охраны может быть уточнен при разработке научно-проектной документации и в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ.

3. Техническое состояние Памятника:

Общее состояние Памятника оценено в соответствии с критериями технического состояния объектов культурного наследия, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 29.06.2015 № 646.

Общее состояние: удовлетворительное.

3.1. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов:

а) Общее состояние: удовлетворительное.

б) Фундаменты: под несущими стенами бутовые ленточные. Визуально деформации не наблюдается. Состояние удовлетворительное.

в) Цоколи и отмостки около них: цоколь кирпичный, гладко оштукатуренный и окрашенный. Наблюдаются трещины в штукатурке, высолы, локальное отслоение и отпадение штукатурного слоя, местами оголение кирпичной кладки, (фото 1, 2, 6, 7, 11, 15, 17, 18, 19, 23, 29, 30, 32, 41, 42).

Отмостка асфальтобетонная, на дворовом фасаде вдоль световых примок вырыта канавка для водоотведения.

Общее состояние кирпичной кладки цоколя и отмостки удовлетворительное, состояние отделки цоколя – неудовлетворительное, требуется выполнить ремонт цоколя по согласованному с Управлением паспорту отделки фасадов (шифр 05-328), выполнить ремонт отмостки и принять меры для водоотведения от световых примок на дворовом фасаде.

г) Стены: наружные стены выполнены из керамического полнотелого кирпича, гладко оштукатурены и окрашены. Наблюдается общее загрязнение, отслоение окрасочного слоя на обширных участках, локальное отпадение штукатурного слоя (особенно большие участки на дворовых фасадах), местами оголение кирпичной кладки (фото 1, 6, 7-12, 15, 17, 18, 23, 25-27, 32, 38, 39).

Общее состояние кладки стен удовлетворительное, отделки – неудовлетворительное, требуется выполнить ремонт по согласованному с Управлением паспорту отделки фасадов (шифр 05-328).

д) Крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы): крыши двускатные, стропильной конструкции по деревянной обрешетке (фото 47, 48), кровля выполнена из асбоцементного волнистого листа. На скатах имеются слуховые окна прямоугольной конфигурации с односкатным покрытием из асбоцементного листа. В проемах слуховых окон установлены деревянные жалюзийные решетки.

Торцевые фасады, включая фасады в угловых частях соединения объемов, завершены глухими парапетами, в местах соединения объемов со стороны юго-восточного фасада парапет ступенчатой формы (фото 9). Парапеты кирпичные, оштукатуренные и окрашенные, сверху уложены фартуки из оцинкованного металла. Вдоль продольных карнизов установлено металлическое решетчатое ограждение.

Водосток наружный, организованный, трубы круглого сечения из оцинкованного металла.

Состояние удовлетворительное, требуется восстановление металлической фальцевой кровли.

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

ж) Внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах): композиция фасадов асимметрична, их оформление лаконично. Высокий цоколь (до уровня низа оконных проёмов первого этажа) на всех фасадах, кроме дворовых, отделен от плоскости основного фасада горизонтальной тягой с профилем «валик». Со стороны ул. Ленина плоскость фасада декорирована вертикалями ниш, в которых находятся лоджии (в нише южного объема на первом этаже располагается балкон). Наружные грани ниш скруглены, что создает эффект плавного перехода плоскости основного фасада в углубление ниши. Смещение двух основных объемов здания акцентировано горизонтальными лентами Г-образных балконов. По оси торцевых фасадов расположены балконы, имеющие в плане форму полукруга. Юго-западный и северо-восточный фасады завершены ступенчатым карнизом.

В настоящее время цветовое решение фасадов следующее:

- цоколь дворовых фасадов – охристый, остальных фасадов – серый;
- стены и карниз – охристый;
- окна – сурик и белый;
- крыша, водосточные трубы – серый;
- ограждение балконов и лоджий – серый.

з) Балконы, козырьки: на юго-западных фасадах, приблизительно по центру южного и северного объемов имеются две вертикали ниш, в которых располагаются лоджии прямоугольной в плане конфигурации (фото 1, 2, 4, 14, 38); на торцевых фасадах размещены балконы полукруглой в плане формы (фото 5, 6, 16, 36, 37); на 3-м и 4-м этажах западного угла южного объема имеются Г-образные балконы, на 2-м этаже под ними – балкон прямоугольной в плане формы (фото 3, 13); на юго-восточном фасаде северного объема – балконы прямоугольной в плане формы (фото 9, 35).

Ограждение балконов и лоджий металлическое решетчатое, с внешней стороны закрытое экраном из профилированного оцинкованного металла, у большинства ограждений деревянный поручень утрачен, а древесина сохранившегося поручня рассохлась повсеместно, решетка ограждений деформирована. Наблюдается деформация плиты лоджии второго этажа южного объема, для предотвращения дальнейшего развития деформации выполнено усиление металлической балкой (фото 38). На нижней поверхности плит всех балконов и лоджий

наблюдаются многочисленные очаги локального отслоения и отпадения отделочного слоя, разрушение бетона по краям плит, местами оголение арматуры (фото 35-38). Под деформированной балконной плитой второго этажа северо-западного фасада подведена металлическая балка, опирающаяся на две металлические стойки (фото 37). На угловом балконе 5 этажа западного фасада отсутствует участок решетки металлического ограждения.

Состояние балконов неудовлетворительное, требуется ремонт лоджий и балконов, а также восстановление (замена) деревянного поручня ограждения всех балконов и лоджий.

и) Приемки, крыльца: световые приемки глубокие с бортиком, протяженные, расположены вдоль главного и дворового фасадов обоих блоков (фото 17, 32, 41, 42). Стены приемков кирпичные (оштукатурены), бортик невысокий $h=10-15$ см, выполнен в большинстве приемков из кирпича (оштукатурен), в некоторых приемках – из бетона, днище бетонное. По верху приемков имеются металлические решетки. Штукатурный слой стен дворовых приемков и бортиков имеет значительные повреждения, на участке в северном объеме – частичное разрушение кирпичной кладки бортика (фото 41).

На северо-западном фасаде обустроено современное крыльцо (фото 1, 6, 16): металлический каркас, площадка и ступени заполнены мелкоформатной тротуарной плиткой, ограждение декоративное решетчатое металлическое, поручень из металлической трубы (согласовано в установленном порядке, арх. № 119, 2012).

На главном фасаде (северный блок) в приемке выполнен спуск в подвал с покрытием из поликарбоната и профилированного металла (фото 2, 24), также выполнены два навеса из поликарбоната (материалы согласования в установленном порядке в архиве НПЦ отсутствуют).

На юго-восточном фасаде (южный объем) и на дворовом (северный объем) организованы крытые приемки спуска в подвал (фото 5, 21, 22): стенки кирпичные, оштукатуренные и окрашенные, покрытие односкатное, в южном объеме выполнено из железобетонной плиты, в северном объеме – из листового металла по деревянной обрешетке. На стенках приемка южного объема имеется отпадение штукатурного слоя на большой площади.

Со стороны главного и дворового фасадов на входах в здание устроены крыльца прямоугольные в плане: на главном фасаде – сборные железобетонные ступени и плита уложены по металлическим балкам и косоурам, бетонный слой имеет повреждения (фото 19, 20); ограждение сварное из стальных труб, окрашено масляной краской, некоторые звенья отсутствуют; на дворовом фасаде железобетонная плита и ступени уложены по кирпичным оштукатуренным стенкам, ограждение отсутствует (фото 23). Штукатурный слой имеет значительные повреждения, наблюдается оголение кирпичной кладки, выпадение кирпичей.

Общее состояние удовлетворительное, требуется ремонт всех элементов.

3.2. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов:

а) Общее состояние помещений: удовлетворительное.

б) Перекрытия (плоские, сводчатые): над подвалом монолитное железобетонное, междуэтажное – деревянное по железобетонным ригелям и деревянным прогонам, чердачное – деревянное утепленное. Потолки оштукатурены по дранке, побелены, в некоторых помещениях подшиты современными материалами. Общее состояние удовлетворительное.

в) Полы: в помещениях подвала полы бетонные, в остальных помещениях полы деревянные, выполнена отделка современными материалами, в санузлах, в кухнях и в душевых – керамическая плитка. Общее состояние полов удовлетворительное.

г) Стены, их состояние, связи: внутренние несущие стены кирпичные, внутренние перегородки деревянные, каркасно-обшивные, оштукатуренные по дранке, выполнена отделка современными материалами, в санузлах, в кухнях и в душевых – керамическая плитка. На стенах в объеме лестничных клеток северной и южной лестниц наблюдается локальное отпадение окрасочного и штукатурного слоев. Общее состояние удовлетворительное, требуется ремонт лестничных клеток.

д) Столбы, колонны: внутренний несущий каркас представлен монолитными железобетонными колоннами квадратного сечения. Визуально дефекты не обнаружены. Состояние удовлетворительное.

е) Окна и двери: окна и балконные блоки деревянные с двойными раздельными переплетами и из ПВХ профиля со стеклопакетом, часть заполнений оконных проемов выполнена без сохранения первоначального рисунка переплетов (см. прил. № 1).

Входные двери двупольные, деревянные и металлические окрашенные и с полимерным покрытием. Внутренние двери деревянные окрашенные, металлические с полимерным покрытием, в глухих полотнах и с остеклением.

Состояние окон и дверей удовлетворительное.

ж) Лестницы: в здании имеются три трехмаршевые лестницы с поворотом на 90° (фото 43-46). Ступени сборные железобетонные, уложены на металлические Z-образные косоуры. Проступи мозаичные. Междуетажные площадки железобетонные монолитные по металлическим косоурам, полы площадок цементные. Ограждение лестниц и площадок деревянное глухое, окрашенное. Поручень деревянный профилированный окрашенный. Наблюдаются незначительные стертости проступей и площадок в ходовых местах, местами раскрашивание цементной стяжки площадок, потертости краски на ограждении. Лестничные марши спусков в подвал набраны сборными железобетонными ступенями, имеются сколы.

Общее состояние лестниц удовлетворительное, требуется ремонт площадок, лестниц и ограждения.

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: со стороны главного фасада разбиты газоны, устроена детская площадка с малыми архитектурными формами, выполненными из дерева. На прилегающей к памятнику дворовой территории размещены металлические гаражи. Проезды заасфальтированы. Состояние удовлетворительное.

3.6. Прочее: здание полностью благоустроено (центральное отопление, водопровод, канализация, электрификация).

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

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

4.1. Выполнена перепланировка помещений.

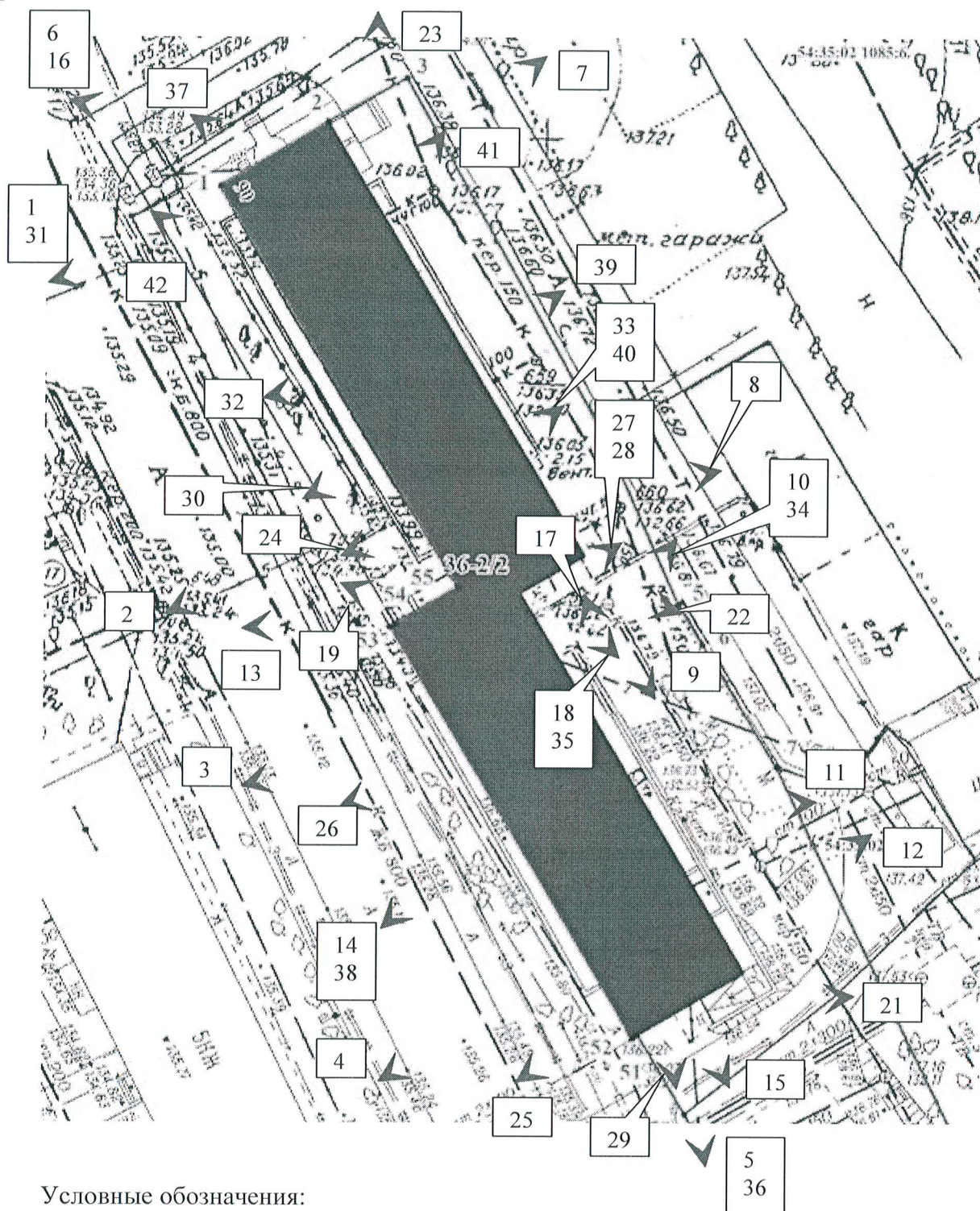
4.2. В световых прямых северного объема 5 оконных проемов заложены, в световых прямых юго-западного фасада два оконных проема преобразованы в дверные, выполнены два навеса из поликарбоната над световым прямым, выполнен дополнительный прямой спуска в подвал, над которым установлена ограждающая конструкция (фото 2, 24) (см. прил. № 1, схема 1) (материалы согласования в установленном порядке в архиве НПЦ отсутствуют).

4.3. Несколько оконных проемов первого этажа заложены (см. прил. № 1): два оконных проема на северо-восточном фасаде, два оконных проема на юго-западном фасаде (установлены фальш-окна) (согласовано в установленном порядке, арх. № 119, 2012) (см. прил. № 1).

5. Фототаблица:

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ
объекта культурного наследия, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Ленина, 90

↑ С



Условные обозначения:

◀ 1 - точка фотофиксации и номер фотографии

4.4. Оконные проемы на первом этаже юго-восточного и северо-западного торцевых фасадов преобразованы в дверные (см. прил. № 1, схемы 2, 3) (материалы согласования в установленном порядке в архиве НППЦ отсутствуют).

4.5. Утрачены витражи лестничных клеток (см. прил. № 1, схемы 1, 3, 6, 8).

4.6. На северо-западном торцевом фасаде обустроено современное крыльцо, часть стены по периметру входной двери облицована бетонной плиткой (см. прил. № 1, схема 2) (материалы согласования в установленном порядке в архиве НППЦ отсутствуют).

4.7. Большая часть поручней ограждений лоджий и балконов утрачена, на ограждении лоджий и балконов установлены поздние экраны из профилированного металла.

4.8. В некоторых оконных проемах установлены металлические решетки.

4.9. На стене лоджии 4-го этажа южного объема установлен наружный блок кондиционера (см. прил. № 1, схема 6).

4.10. На юго-западном фасаде размещено рекламное электронное табло, на юго-восточном фасаде размещен баннер (см. прил. № 2).

4.11. Утрачен главный вход, который был расположен на юго-западном фасаде южного объема и вел в подвальные помещения (см. прил. № 1, схема 5).

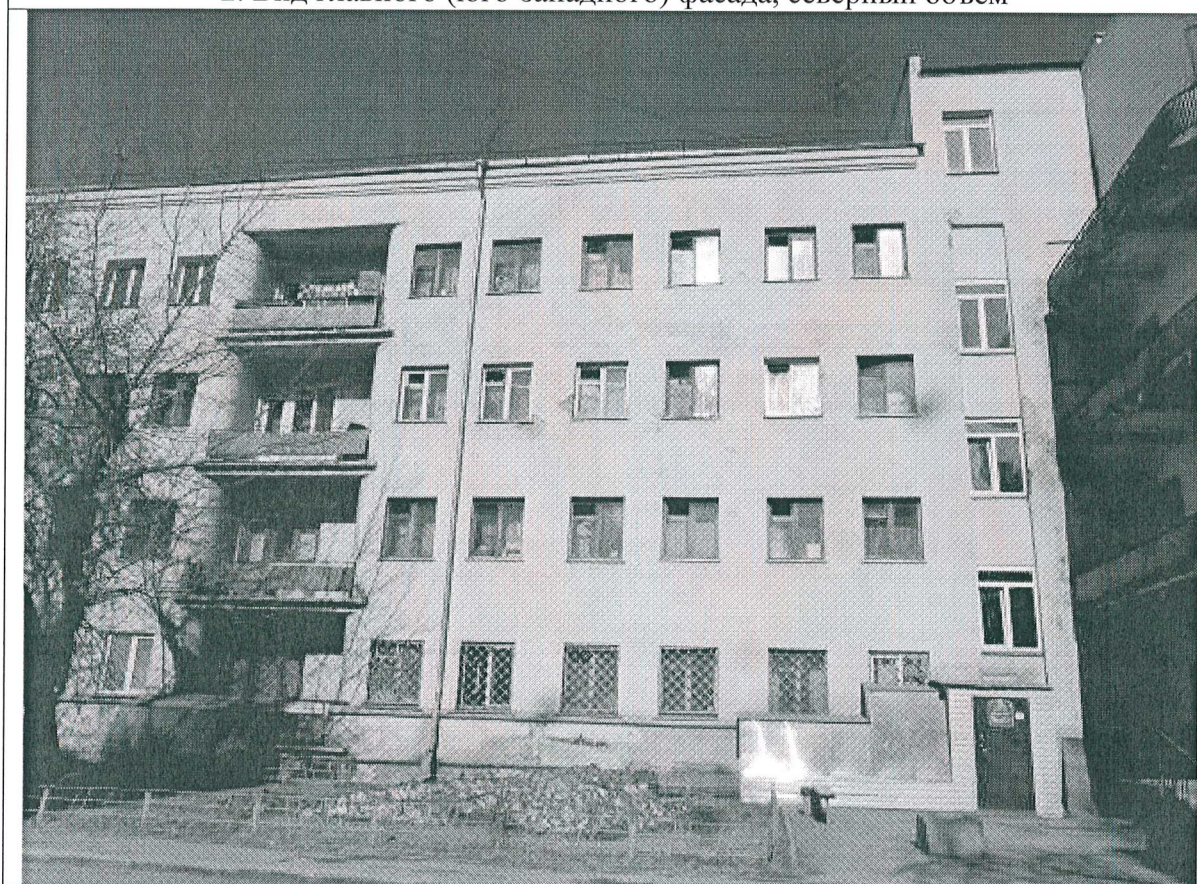
4.12. В северном объеме выполнен более поздний эвакуационный выход с выносным тамбуром (см. прил. № 1, схема 7).

4.13. Лоджия в нише первого этажа в южном объеме преобразована в балкон.

1. Вид главного (юго-западного) фасада, северный объем



2. Вид главного (юго-западного) фасада, северный объем



3. Вид главного (юго-западного) фасада, южный объем



4. Вид главного (юго-западного) фасада, южный объем



5. Юго-восточный торцевой фасад



6. Северо-западный торцевой фасад



7. Вид северо-восточного фасада, северный объем



8. Вид северо-восточного фасада, северный объем



9. Юго-восточный фасад северного объема



10. Вид северо-восточного фасада, южный объем



11. Вид северо-восточного фасада, южный объем



12. Вид северо-восточного фасада, южный объем



13. Угловые балконы



14. Лоджии



15. Входная дверь, юго-восточный фасад



16. Входной узел на северо-западном фасаде



17. Световые прямки на северо-восточном (дворовом) фасаде южного объема



18. Эвакуационный выход, юго-восточный (дворовый) фасад северного объема



19. Входной узел главного входа



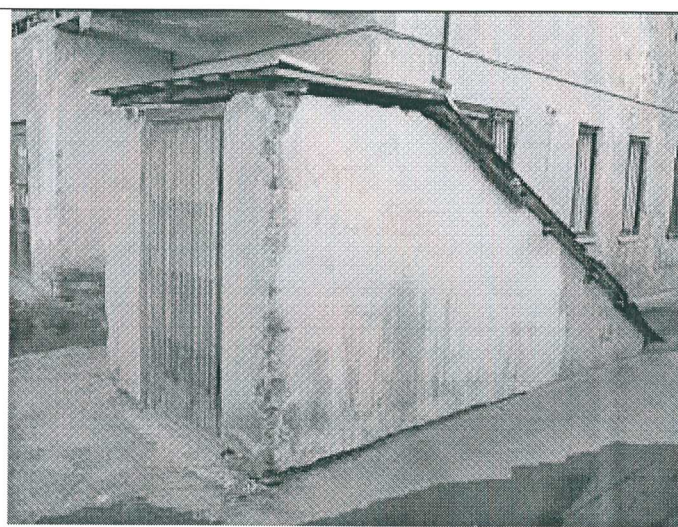
20. Дефекты ступеней лестницы главного входа



21. Прямок спуска в подвал, юго-восточный фасад



22. Прямок спуска в подвал, северный объем



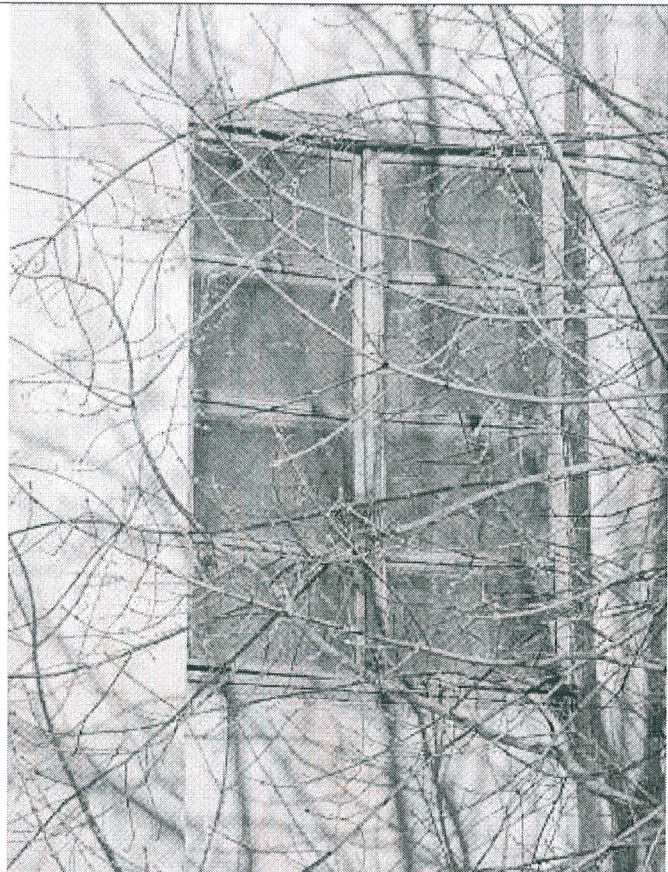
23. Эвакуационный выход, северный объем



24. Прямок спуска в подвал, северный объем



25. Окно лестничной клетки



26. Первоначальное окно жилых помещений



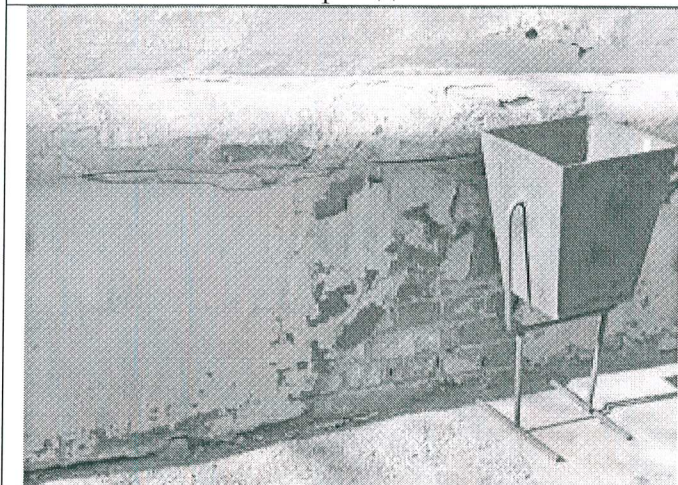
27. Первоначальное окно



28. Дефекты отделки стены, дворовый фасад



29. Дефекты отделки цоколя, юго-восточный фасад



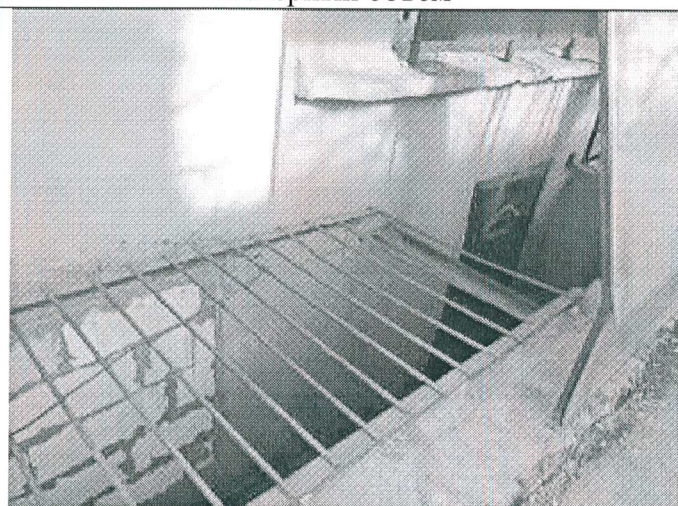
30. Дефекты отделки цоколя, юго-западный фасад



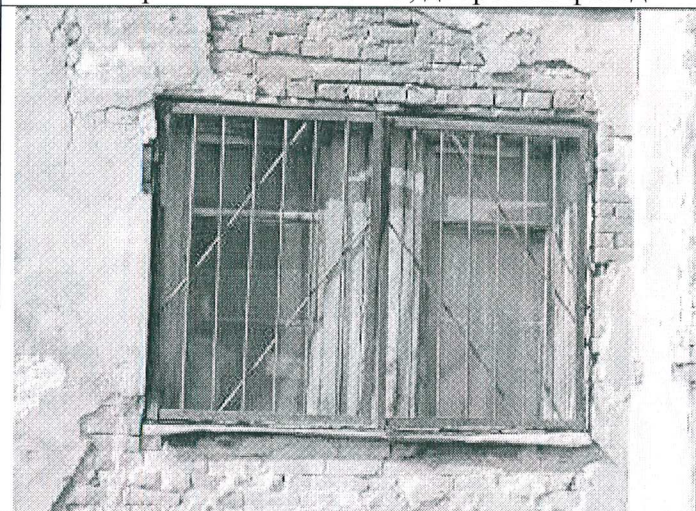
31. Отпадение отделочного слоя на юго-западном фасаде, северный объем



32. Световой приямок на юго-западном фасаде, северный объем



33. Первоначальные окна, дворовый фасад



34. Первоначальные окна, дворовый фасад



35. Балкон на юго-восточном фасаде северного объема



36. Балкон на юго-восточном торцевом фасаде, 4-й этаж



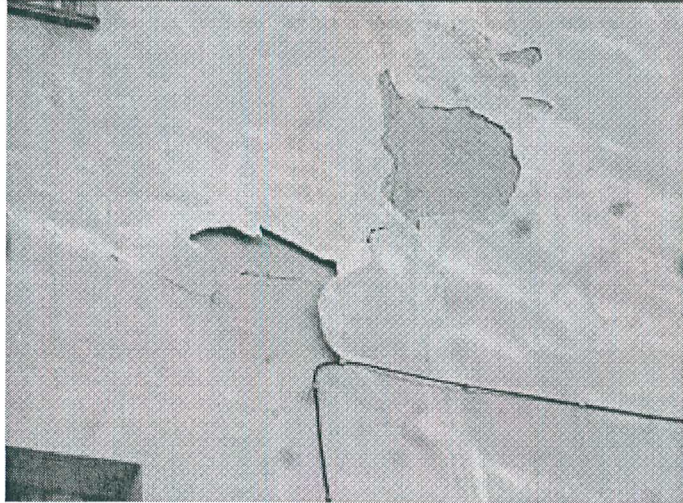
37. Балкон на северо-западном фасаде, второй этаж



38. Лоджия, 2-й этаж южного объема



39. Дефекты отделки стен, дворовый фасад



40. Дефекты отделки стен, дворовый фасад



41. Дефекты бортика светового приямка, дворовый фасад



42. Световые приямки, главный фасад



43. Главная лестничная клетка, южная часть северного объема



44. Северная лестничная клетка северного объема



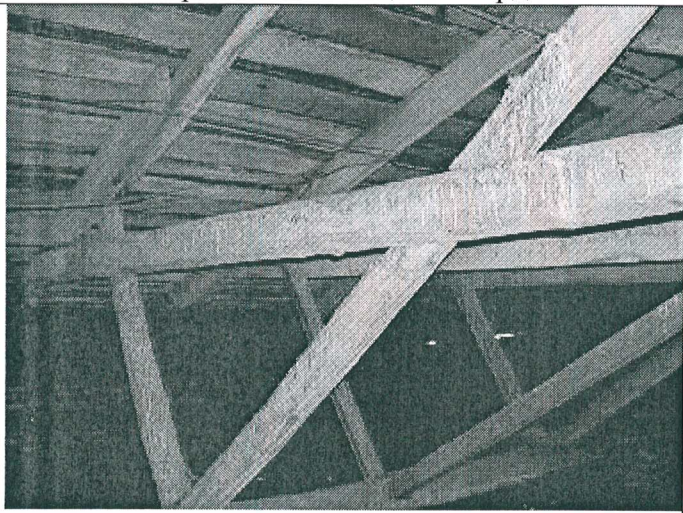
45. Южная лестничная клетка южного объема, спуск в подвальные помещения



46. Южная лестничная клетка южного объема



47. Фрагмент помещения чердака



48. Фрагмент помещения чердака



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 24.12.2008, выполненный ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»	—
6.2	Паспорт отделки фасадов, выполненный МКП города «ЖКХ» (шифр 05-328)	Арх. № А-753, 2005

6.3	Проект приспособления под современное использование части нежилых помещений 1-го этажа для нужд ООО «ТОК-ХАРЦ» (шифр 53-05/12), выполненный ООО «СибСтрой»	Арх. № 119, 27.08.2012
6.4	Проект приспособления жилых комнат № 2, 3, 4, 15 и коридора № 11 в жилое помещение (квартиру) № 1, выполненный ООО «Заря»	Арх. № 10, 03.02.2015

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 им до собственников или иных законных владельцев помещений в Памятнике.

Приложение № 1. Схемы утрат и поздних наслоений (4 стр.).

Приложение № 2. Фотофиксация элементов наружной рекламы и вывесок (4 стр.).

Приложение № 3. поэтажные планы (6 листов).

Представитель Управления:

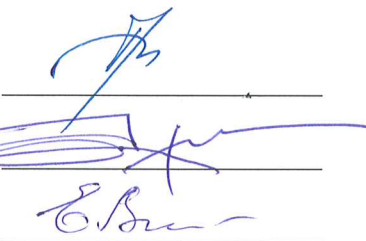
М.П.



М.В. Титова

Представители ННЦ:

М.П.

М.В. Грес

А.Э. Южанин

Е.В. Власкина

СХЕМЫ УТРАТ И ПОЗДНИХ НАСЛОЕНИЙ
объекта культурного наследия, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Ленина, 90

Схема 1. Юго-западный фасад, северный объем



Схема 2. Северо-западный фасад



Схема 3. Юго-восточный фасад



Схема 4. Юго-западный фасад, северный объем (в двух оконных проемах фальш-окна)



Схема 5. Юго-западный фасад, южный объем



Схема 6. Юго-западный фасад, южный объем



Схема 7. Юго-восточный фасад, северный объем



Схема 8. Северо-восточный фасад, северный объем (в двух оконных проемах фальш-окна)



Условные обозначения:



заполнение оконных проемов, не соответствующее первоначальному облику;



утраты;



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



поздние наслоения;



устройство входа в оконном проеме.

**ФОТОФИКСАЦИЯ ЭЛЕМЕНТОВ НАРУЖНОЙ РЕКЛАМЫ
И ВЫВЕСОК**

**на объекте культурного наследия, расположенном по адресу:
г. Новосибирск, ул. Ленина, 90**

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. Юго-восточный фасад



Фото 2. Юго-восточный фасад



Фото 2. Юго-западный фасад (северный объем)



Фото 3. Северо-западный фасад



Фото 4. Юго-западный фасад (северный объем)

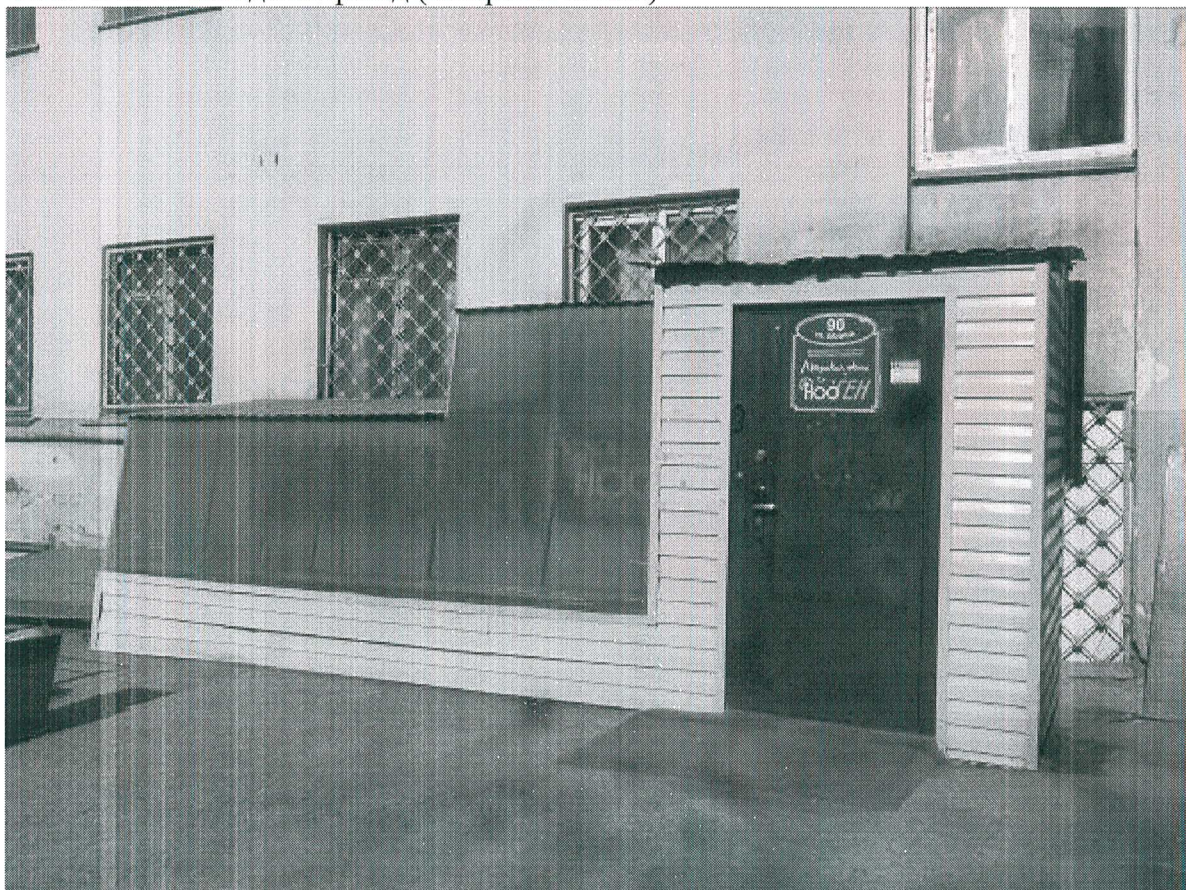


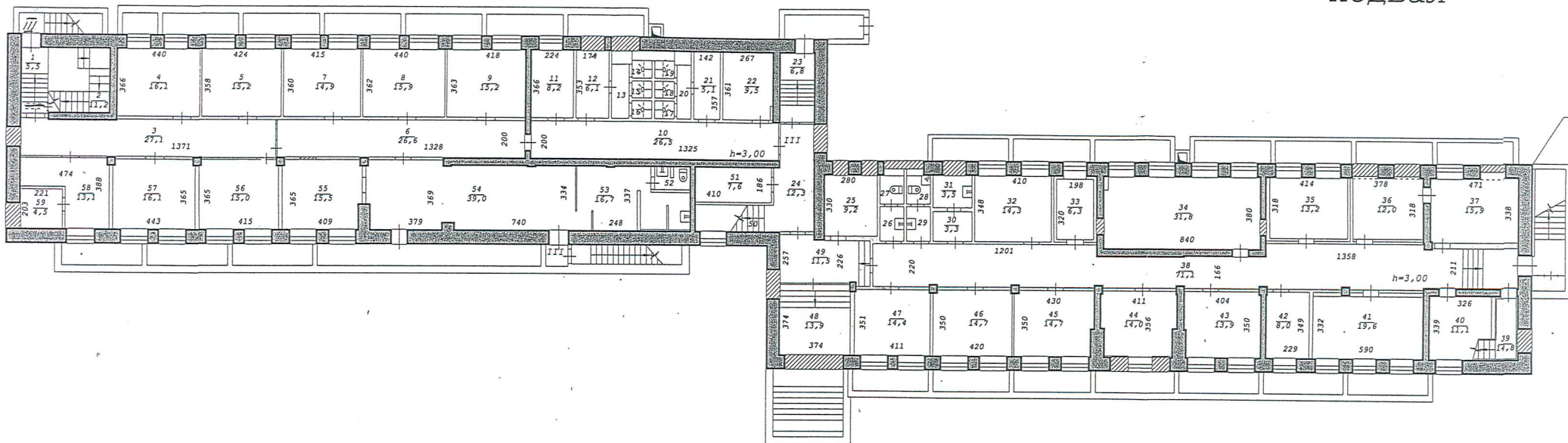
Фото 5. Фрагмент фото 4.



Фотофиксация выполнена Власкиной Е.В.

Приложение № 3 к акту
технического состояния
от 12.04.2017

ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ
объекта культурного наследия, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Ленина, 90
по состоянию на 24.12.2008, выполненные
ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»

$$\frac{\text{ЛМТ}}{H=3}$$


поз. №№ 35, 36, 41, 42, 45

(литера, квартира, комната)

не утвърждана

Дата 24.12.08 Подпись 

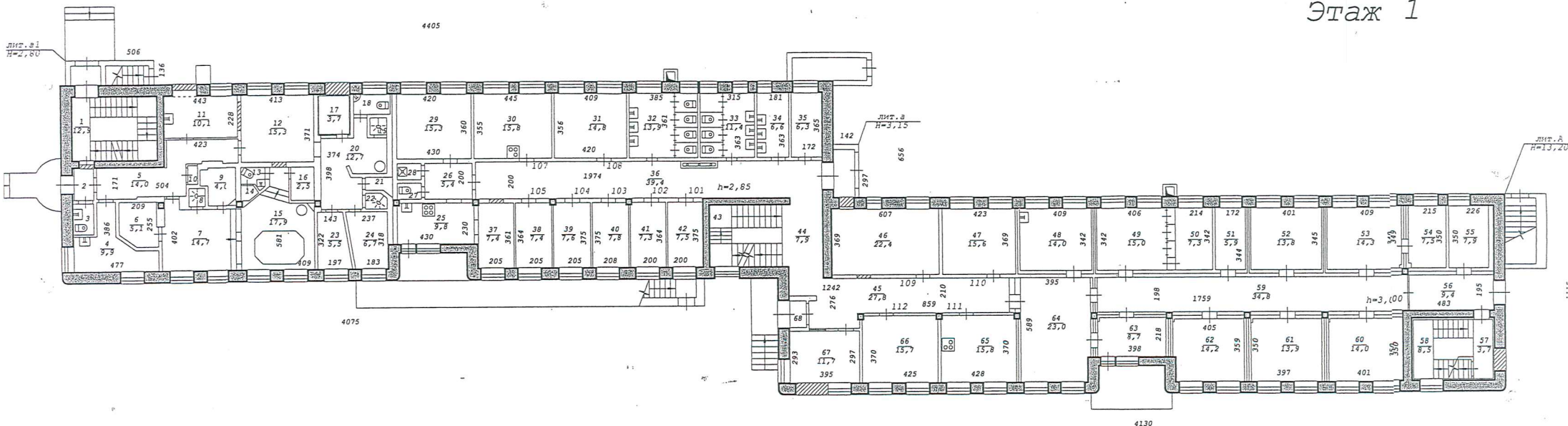
Лист № 1	Позтажный пла ч на строение лит. _____ 41
-------------	--

г.Новосибирск

08	инженер ст. техник	Миц Сем	Кова О.А. нова Н.А.
----	-----------------------	------------	------------------------

Нач. отдела	Рыбко Т.Т.
-------------	------------

Этаж 1

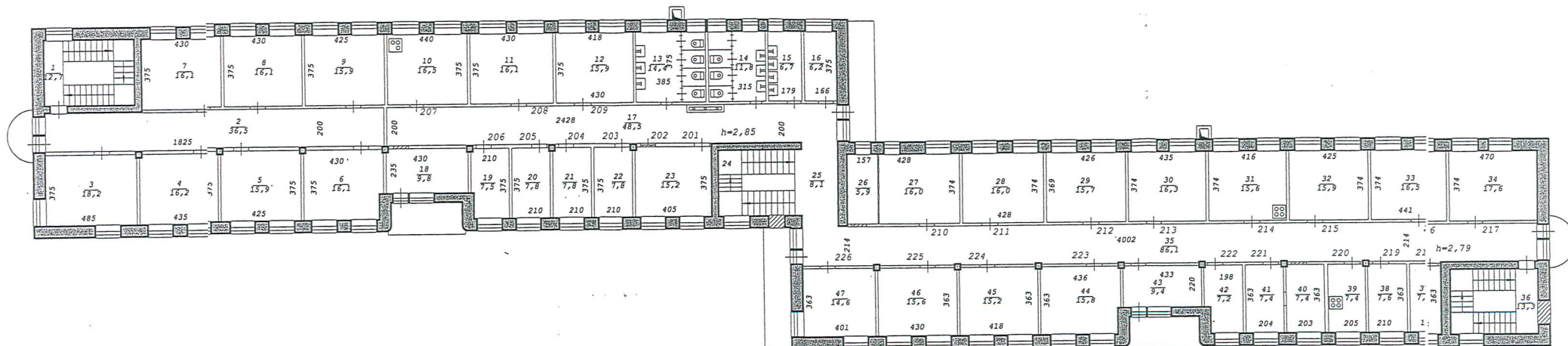


Перепланировка
 поз. № 2-25, 37, 48-51, 53-55,
 63, 64, 67, пом. № 109
 (литера, квартира, комната)
 не утверждена
 Дата 24.12.08 Подпись *Мель*

Переустройство
 поз. № 3, 4, 8, 11, 13, 18, 19,
 22, 25, 48
 (литера, квартира, комната)
 не утверждена
 Дата 24.12.08 Подпись *Мель*

Новосибирский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федерально"		
Лист № 2	Постажный план на строения лит. А ул. <u>Ленина</u> № <u>90</u> г.Новосибирск	
Дата 24.12.08	Исполнитель инженер ст. техник Вед. спец. Нач. отдела	Ф.И.О. Милукова О.А. Семенова Н.А. Чеколда В.Г. Рыбалко Т.Т.

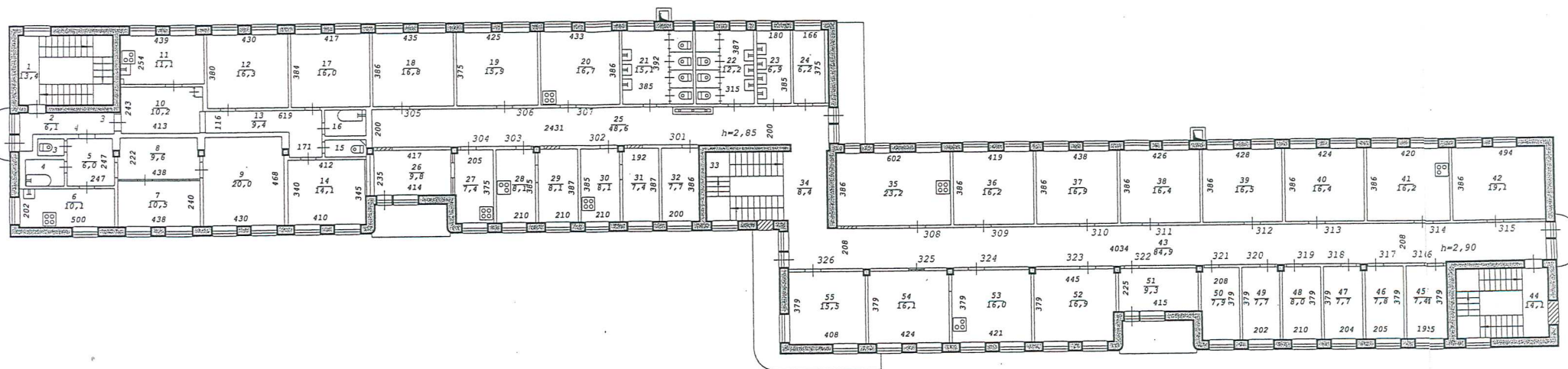
Этаж 2



Перепланировка
пом. № 201, 202, 210, 221
(литеры, квартиры, комнаты)
не утверждена
Дата 24.12.08 Подпись *Левина*

ФГУП "Ростех"		Новосибирский филиал	
Лист № 3		Инвентаризация-Федеральное БТИ	
Стр. 3		Постатный план на	
ул. <u>Ленина</u>		№ <u>90</u>	
г. Новосибирск		М1:200	
Дата	Исп.	Итель	Ф.И.О.
24.12.08	ИИ	Милукова О.А.	<i>Милукова</i>
	СТ.	Семенова Н.А.	<i>Семенова</i>
	Вед.	Чеколда В.Г.	<i>Чеколда</i>
	Нач.	Рыбалко Т.Т.	<i>Рыбалко</i>

Этаж 3

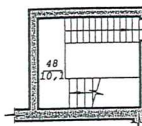


Перепланировка
пом. №№ 3,4,302,303,304,308,
324,325
(литера, квартира, комната)
не утверждена
Дата 24.12.08 Подпись *Мухом*

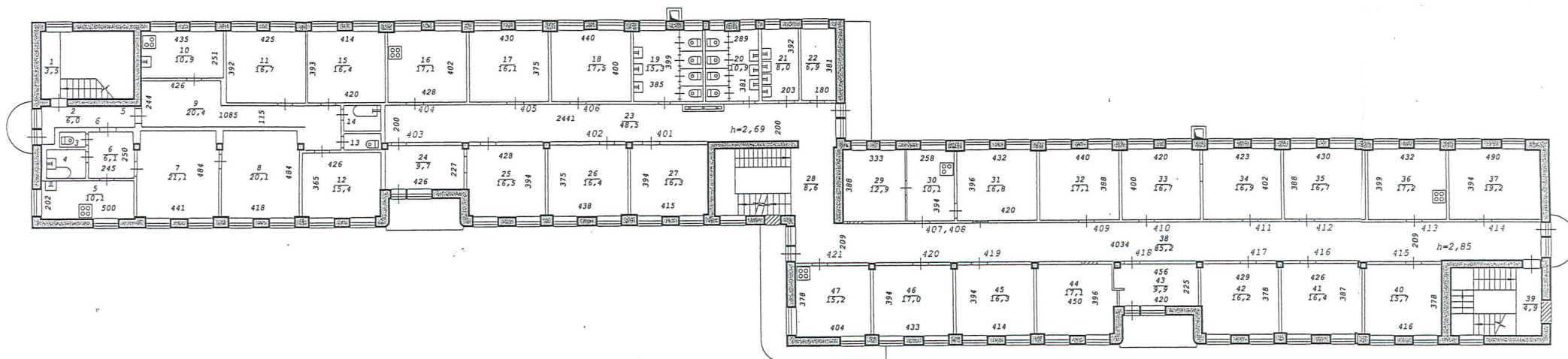
Переустройство
пом. №№ 3,4
(литера, квартира, комната)
не утверждена
Дата 24.12.08 Подпись *Мухом*

Новосибирский филиал ФГУП "Ростехи"		Инвентаризация-Федеральное БТИ	
Лист № 4	строение	Постановка на	М1:20
ул. <u>Ленина</u>	№ <u>90</u>	е лит. <u>А</u>	
Дата 24.12.08	Исполн. <u>ИНЖ. Т.Т.</u>	г.Новосибирск	
Вед. <u>с</u>	ач. <u>с</u>	тель <u>Ф.И.О.</u>	
		ер <u>Мишукова О.А.</u>	<i>Мишукова</i>
		ник <u>Семенова Н.А.</u>	<i>Семенова</i>
		з. <u>Чеколда В.Г.</u>	<i>Чеколда</i>
		целя <u>Рыбалко Т.Т.</u>	<i>Рыбалко</i>

ВЫХОД на чердак



Этаж 4



Перепланировка
пом. № 5, 6, 403, 407, 408, 410,
411, 418
(литера, квартира, комната)
не утверждена
Дата 24.12.08 Подпись *Мель*

Переустройство
пом. № 5, 6
(литера, квартира, комната)
не утверждена
Дата 24.12.08 Подпись *Мель*

Новосибирский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"			
Лист № 5	Постажный план на строение лит. А ул. Ленина № 90 г.Новосибирск		M1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	
24.12.08	инженер ст. техник	Милукова О.А. Семенова Н.А.	
	Вед. спец.	Чеколда В.Г.	
	Нач. отдела	Рыбалко Т.Т.	

СОГЛАСОВАНО:

Проект

Начальник управления по государственной
охране объектов культурного наследия
Новосибирской области

М.П.



А.В. Кошелев

**Требования по сохранению, содержанию и использованию
объекта культурного наследия регионального значения
«Жилой комплекс в районе железнодорожного вокзала:
4-этажный кирпичный жилой дом», расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Ленина, 90,
включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,
по состоянию на 12.04.2017**

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

начальник НППЦ – Грес Марина Вадимовна (тел. 222-13-07),

главный инженер – начальник отдела использования памятников – Южанин Андрей Эмилевич (тел. 227-17-68),

инженер первой категории – Власкина Елизавета Валерьевна (тел. 227-17-65)

составили настоящие требования на основании акта технического состояния объекта культурного наследия регионального значения «Жилой комплекс в районе железнодорожного вокзала: 4-этажный кирпичный жилой дом», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Ленина, 90 (далее – объект культурного наследия), фиксирующего вид объекта культурного наследия, его индивидуальные особенности, техническое состояние, функциональное назначение и использование по состоянию на 12.04.2017.

1. План работ по сохранению объекта культурного наследия.

В целях сохранения объекта культурного наследия и создания нормальных условий для его использования собственники или иные законные владельцы объекта культурного наследия обязаны провести следующие работы:

№№ п/п	Состав (перечень) видов работ по сохранению объекта культурного наследия	Сроки выполнения	Примечание
1	Получить в управлении по государственной охране объектов культурного наследия Новосибирской области (далее – Управление) задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.	Октябрь 2017	
2	В соответствии с заданием Управления выполнить научно-проектную документацию по сохранению объекта культурного наследия. Проектную документацию согласовать с Управлением в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».	Июнь 2018	

3	Выполнить производственные работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с согласованной Управлением проектной документацией, в том числе: - ремонт фасадов, в т.ч. цоколя, балконов и лоджий с восстановлением первоначального ограждения; - ремонт световых приемков и приемков спуска в подвал; - восстановление металлической фальцевой кровли; - восстановление заложённых оконных проемов, витражей лестничных клеток; - восстановление первоначального рисунка оконных переплетов; - оформление входных узлов; - ремонт лестничных клеток, включая ступени лестниц и ограждения.	Июнь 2022	
---	---	-----------	--

2. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия

В целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны объекта культурного наследия собственники или иные законные владельцы объекта культурного наследия обязаны соблюдать следующие требования:

№№ п/п	Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия	Сроки выполнения	Примечание
1	Демонтировать рекламу на фасадах.	Сентябрь 2017	
2	Выполнить демонтаж наружного блока кондиционера, двух навесов из поликарбоната, ограждающей конструкции приемка спуска в подвал на юго-западном фасаде и демонтаж выступающей конструкции ограждения балкона на юго-западном фасаде южного объема, не согласованные в установленном порядке.	Июль 2018	
3	Получить в НПЦ эскиз информационной надписи, изготовить и установить в согласованном с Управлением месте.	Октябрь 2020	
4	Соблюдение режима использования территории объекта культурного наследия, утвержденного постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п.	Постоянно	
5	Соблюдение режима использования земель и градостроительные регламенты в границах охранной зоны объекта культурного наследия, утвержденного постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па.	Постоянно	
6	Обеспечение доступа специалистам Управления и НПЦ во все помещения (в том числе чердака и подвала) для периодического осмотра объекта культурного наследия и контроля за его физическим состоянием.	Систематически	
7	Текущий ремонт помещений.	По мере необходимости	

Общие примечания:

Общие примечания:

1. В случае изменения технического состояния, иных характеристик объекта культурного наследия либо законодательства Российской Федерации план работ по сохранению объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия подлежат переоформлению.

2. Любые действия собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, способные повлечь изменения особенностей объекта культурного наследия (предмета охраны), не согласованные с Управлением, являются угрозой сохранности объекта культурного наследия.

Представители НПЦ:



М.П.

[Handwritten signatures in blue ink over three horizontal lines]

М.В. Грес

А.Э. Южанин

Е.В. Власкина