

А К Т

**технического состояния объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой («Дом артистов»)), расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Романова, 35,
включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр)
по состоянию на 08.09.2015 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,
инженер 1-й категории – Власкина Елизавета Валерьевна,

составили настоящий акт в том, что сего числа нами произведен визуальный осмотр объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой («Дом артистов»)), расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Романова, 35 (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. Постановлением администрации Новосибирской области от 18.12.2000 г. № 1127 Памятник включен в Реестр и отнесен к категории памятника архитектуры регионального значения.

Расположен в границах территории объекта культурного наследия № Т28-5, 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. Жилой многоквартирный дом, построенный в 1930-е годы по проекту архитекторов Б.А.Гордеева и С.П.Тургенева, расположен в историческом центре города. Дом предназначался главным образом для театральных работников и поэтому был известен в городе как «Дом артистов». С 1941 по 1944 годы здесь жил известный ученый и музыковед И.И.Соллертинский, о чем свидетельствует мемориальная доска на фасаде. Здание занимает островное положение внутри квартала, не является частью какого-либо комплекса и архитектурно не связано с другими домами.

Здание является ярким примером архитектуры 30-х годов. В стилевом отношении его архитектурную направленность можно отнести к переходной стадии между конструктивизмом 1920-х годов и советским классицизмом 1930-1950-х годов. Пятисекционный дом имеет форму плана, близкую к Г-образной и делится на два объема – северный и южный.

Габариты здания в плане 56 х 11 м. Под зданием имеется подвал.

1.3. Функциональное назначение Памятника не изменилось, за исключением перевода некоторых жилых помещений, расположенных на первом этаже и в подвале, в нежилые.

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:
 - 1) материал стен (кирпич);
 - 2) отделка цоколя;
 - 3) рустовка стен первого этажа;
 - 4) гладкая штукатурка стен 2-5 этажей;
 - 5) элементы декора фасадов (в т.ч. кессонирование стен восточного фасада, архитектурное оформление оконных проемов 1-го этажа);
 - 6) габариты и конфигурация проёмов;
 - 7) рисунок переплётов окон и витражей лестничных клеток;
 - 8) габариты, конфигурация и ограждение балконов;
 - 9) габариты и конфигурация стропильной крыши, покрытие кровли из листового металла;
 - 10) материал и диаметр водосточных труб.
3. Цветовое решение фасадов.
4. Оформление интерьера:
 - 1) габариты и конфигурация междуэтажных лестниц;
 - 2) деревянное ограждение лестниц.

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 г. № 646.

Общее состояние: удовлетворительное.

3.1. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов:

- а) Общее состояние: удовлетворительное.
- б) Фундаменты: ленточные из бутового камня. Визуально осадка не наблюдается. Состояние удовлетворительное.
- в) Цоколи и отмостки около них: цоколь кирпичный, облицован штукатуркой «под шубу», окрашен в серый цвет. На цоколе восточного фасада местами наблюдается отпадение отделочного слоя (фото 5.28), требуется ремонт. Отмостка асфальтобетонная по всему периметру здания. Общее состояние удовлетворительное.
- г) Стены: стены кирпичные, оштукатурены и окрашены, в объеме первого этажа по всему периметру выполнена рустовка. Местами наблюдается отслоение окрасочного слоя, на западном и южном фасадах, а также на северо-восточном углу – локальное отпадение штукатурного слоя (фото 5.27, 5.29, 5.30), требуется ремонт. Общее состояние удовлетворительное.
- д) Крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы): крыша двускатная стропильная, кровля из листового металла по тесовой обрешетке, окрашена суриком. Местами наблюдается отпадение отделочного слоя карниза на восточном фасаде (фото 5.33) Водосток наружный организованный, водосточные трубы металлические круглого сечения, окрашены суриком. Металл кровли и водосточных труб поврежден коррозией. Требуется замена покрытия

кровли и водосточных труб по согласованному в установленном порядке проекту. Общее состояние элементов крыши и кровли 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): объемно-планировочное решение отличается простотой и целесообразностью. В оформлении использованы классицистические архитектурные мотивы. Главной особенностью здания является кессонирование фасадов. На стенах имеются прямоугольные ниши, последовательно уменьшающиеся и углубляющиеся в толщу стены. Эти ниши-кессоны обрамляют окна и в своей совокупности образуют широкие горизонтальные пояса, контрастирующие с вертикальными лентами окон-витражей в лестничных клетках. Лестничные клетки, выступающие из плоскости стены в виде своеобразных эркеров, придают фасадам пластическую насыщенность и выразительность. Простенки окон верхнего этажа украшают вертикальные филенки. Первый этаж отделен поясом-карнизом и контрастирует с остальными этажами рустовкой и цветом. Карниз кровли имеет большой вынос и поддерживается сдвоенными кронштейнами.

В настоящее время цветовое решение фасадов следующее:

- цоколь – серый;
- стены – персиковый;
- элементы декора (обрамление оконных ниш и оконных проемов первого этажа, филенки, карниз) – белый;
- оконные блоки – белый, коричневый и цвет дерева;
- витражи лестничных клеток – цвет дерева;
- водосточные трубы – сурик.

Состояние декора удовлетворительное.

з) Балконы, козырьки: на фасадах расположены балконы: железобетонные прямоугольные в плане плиты, обрамленные металлическим уголком, ограждение металлическое решетчатое, поручень деревянный. На потолочной части некоторых плит наблюдается отпадение окрасочного слоя, поручень на некоторых ограждениях частично сгнил и раскрошился (фото 5.31), требуется ремонт.

На входах в нежилые помещения установлены современные козырьки из современных материалов (фото 5.14, 5.16, 5.21) (согласованы в установленном порядке, арх. № 217, 2011г.; арх. № 91, 2010г.; арх. № 153, 2010г.). Козырек на фото 5.15 – материалы согласования в установленном порядке в архиве НПЦ отсутствуют.

и) Приемки, крыльца: световые приемки прямоугольной в плане формы, стенки кирпичные, оштукатурены и окрашены, часть световых приемков накрыты металлическими решетками или крышками из поликарбоната, часть не имеют покрытия, требуется установить металлические решетки.

В здании имеются приемки спуска в подвал крытые и открытые. Стенки приемков кирпичные, оштукатуренные и окрашенные, покрытие односкатное, выполнено из ондулина (фото 5.19 и 5.20) (согласовано в установленном порядке, арх. № 74, 2002г. и арх. № 215, 2002г.)

Все крыльца современные, бетонные и из металлокаркаса, покрытие площадок и ступеней выполнено из керамогранита (фото 5.21, 5.14, 5.15, 5.16) (согласовано в установленном порядке, арх. № 153, 2010г., арх. № 217, 2011г., арх. № 145, 2006г., арх. № 91, 2010г.). На двух крыльцах установлено металлическое решетчатое ограждение (фото 5.14 и 5.21). Состояние крылец и приемков удовлетворительное.

3.2. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов:

а) Общее состояние помещений:

б) Перекрытия (плоские, сводчатые): плоские деревянные по деревянным балкам, над подвалом и в объеме санузлов железобетонные, чердачное – деревянное утепленное. Выполнена отделка современными материалами. Состояние удовлетворительное.

в) Полы: покрыты современными материалами. Состояние удовлетворительное.

г) Стены, их состояние, связи: несущие стены кирпичные, перегородки деревянные, газобетонные и каркасно-обшивные. Выполнена отделка современными материалами. Состояние удовлетворительное.

д) Столбы, колонны: кирпичные колонны квадратного сечения с отделкой современными материалами. Состояние удовлетворительное.

е) Окна и двери: окна деревянные, окрашенные, с двойными отдельными переплетами и из ПВХ профиля со стеклопакетом (см. прил. № 1).

Двери металлические с полимерным покрытием глухие и из дюралюминиевого профиля с полимерным покрытием, со стеклопакетом (согласованы в установленном порядке, арх. № 153, 2010г., арх. № 74, 2002г., арх. № 217, 2011г., арх. № 215, 2002г., арх. № 145, 2006г., арх. № 91, 2010г.).

ж) Лестницы: лестницы железобетонные по металлическим косоурам, двухмаршевые с поворотом на 180°, ступени покрыты мозаичным бетоном, ограждение лестниц сплошное окрашенное, поручень деревянный окрашенный (фото 5.17). На ограждении местами наблюдается отпадение окрасочного слоя, требуется ремонт. Общее 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: территория вокруг здания, тротуары, подъездные пути заасфальтированы. Состояние удовлетворительное.

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

На южном фасаде здания установлена мемориальная доска с барельефом следующего содержания: «В этом доме жил с 1941 по 1944 годы выдающийся советский ученый и музыкальный деятель профессор Иван Иванович Соллертинский» (фото 5.18).

3.7. Наличие информационной надписи: на главном фасаде отсутствует, требуется установить на согласованном с Управлением месте.

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

4.1. На восточном фасаде установлен наружный блок кондиционера (см. прил. № 1).

4.2. На западном фасаде установлены спутниковые антенны (см. прил. № 1).

4.3. Часть окон имеет рисунок переплетов, не соответствующий первоначальному (см. прил. № 1).

4.4. На некоторых балконах установлено остекление (см. прил. № 1).

4.5. В некоторых оконных проемах установлены металлические решетки.

4.6. На фасадах размещены рекламные конструкции (см. прил. № 2).

4.7. Несколько оконных проемов на южном и восточном фасадах преобразованы в дверные (согласовано в установленном порядке, арх. № 153, 2010г., арх. № 145, 2006г., арх. № 217, 2011г., арх. № 91, 2010г.) (см. прил. № 1).

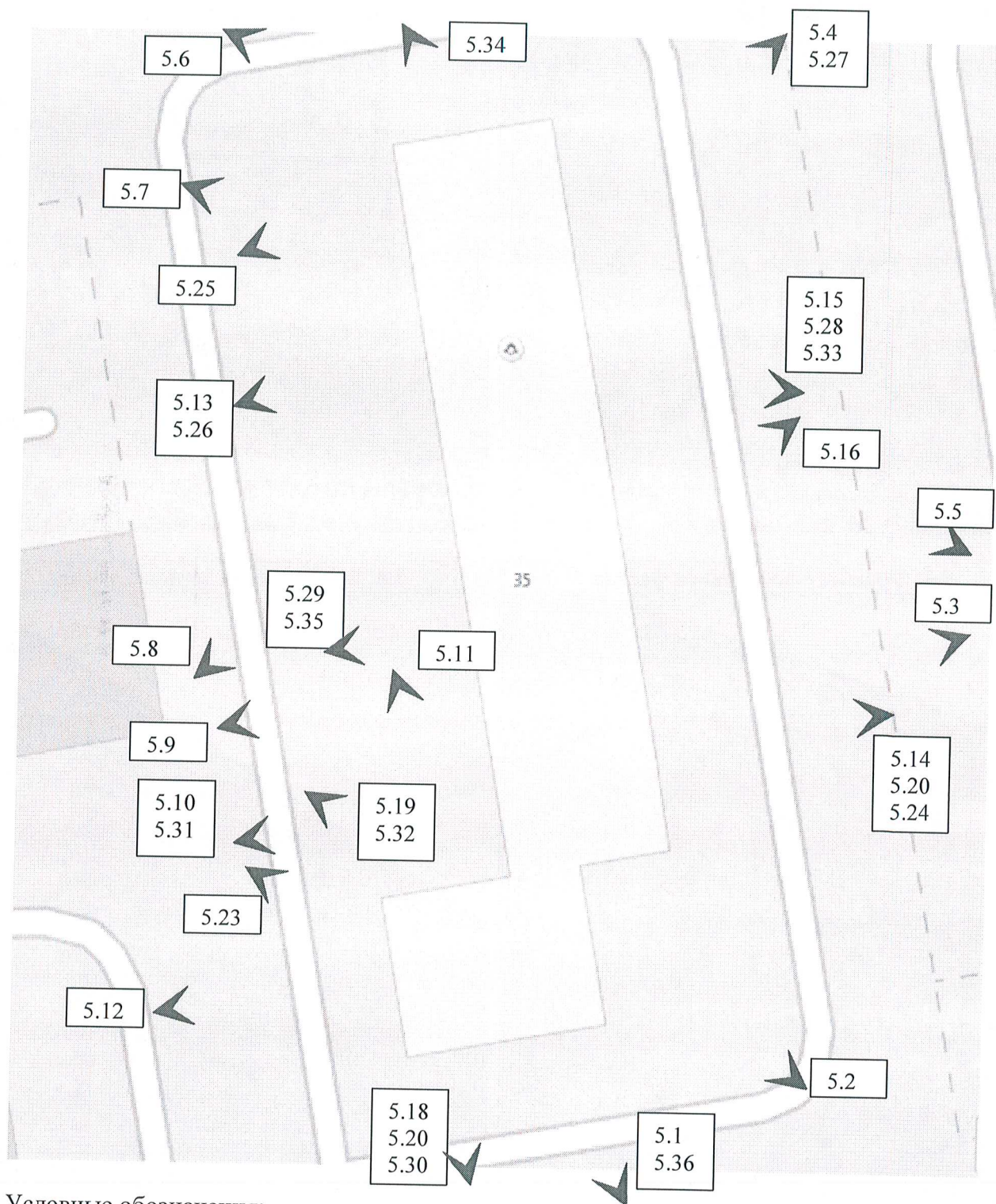
4.8. На южном и восточном фасадах обустроены современные крыльца и козырьки (согласовано в установленном порядке, арх. № 153, 2010г., арх. № 217, 2011г., арх. № 145, 2006г., арх. № 91, 2010г.).

4.9. На дворовом фасаде южного объема обустроен современный крытый приямок спуска в подвал: (согласовано в установленном порядке, арх. № 74, 2002г.).

5. Фототаблица:

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ объекта культурного наследия, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Романова, 35

↑ С



Условные обозначения:

◀ 5.1 - точка фотофиксации и номер фотографии

5.1. Южный фасад



5.2. Вид с ул. Романова



5.3. Фрагмент восточного фасада



5.4. Фрагмент восточного фасада



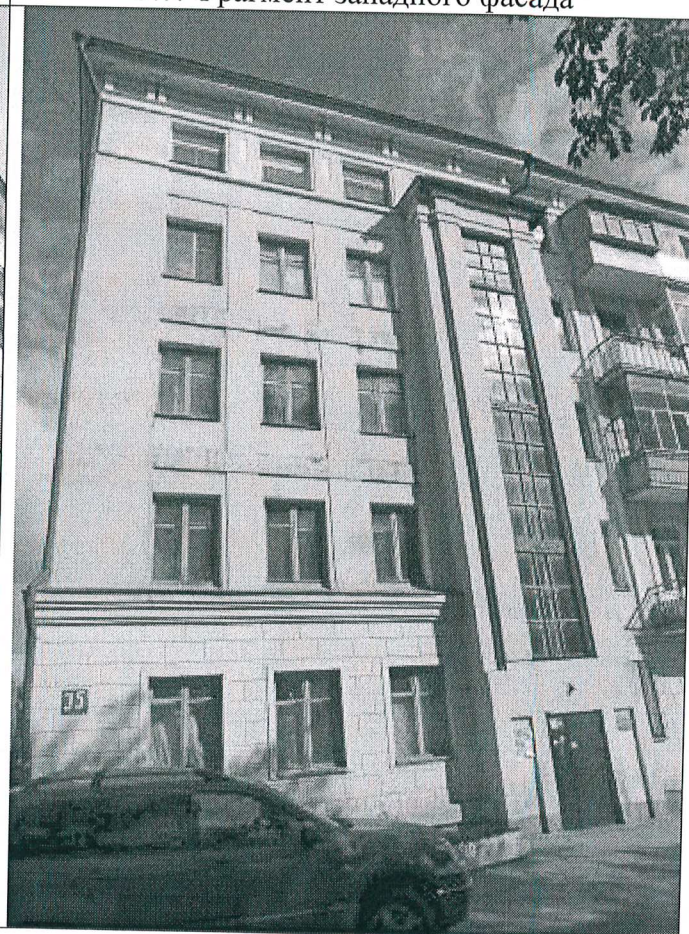
5.5. Восточный фасад



5.6. Северный фасад



5.7. Фрагмент западного фасада



5.8. Вид западного фасада



5.9. Фрагмент западного фасада



5.10. Фрагмент западного фасада



5.11. Северный фасад, южный объем



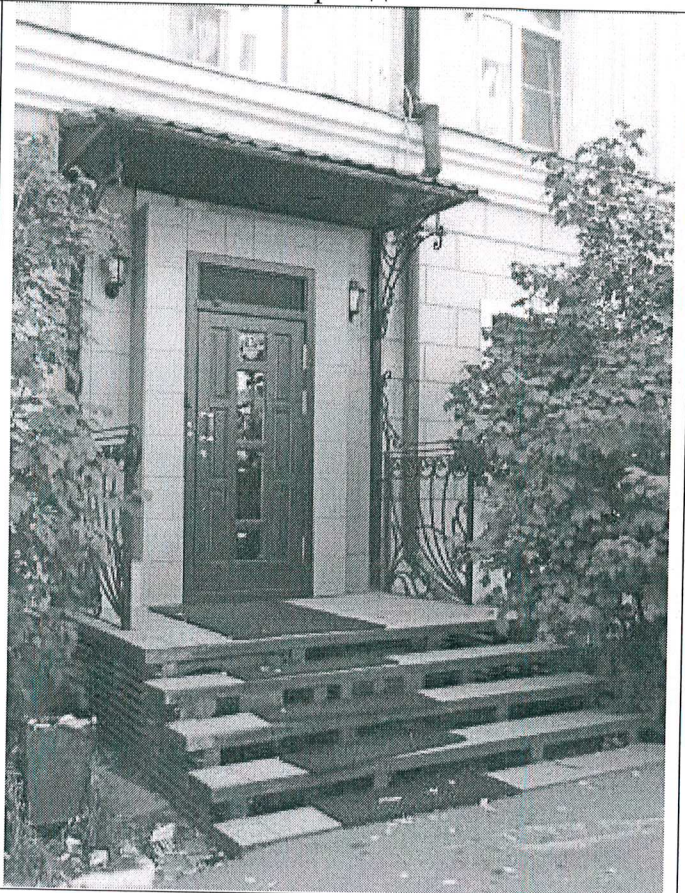
5.12. Западный фасад, южный объем



5.13. Вход в подъезд



5.14. Вход в нежилые помещения, восточный фасад



5.15. Вход в нежилые помещения, восточный фасад



5.16. Вход в нежилые помещения, восточный фасад



5.17. Интерьер лестничной клетки



5.18. Мемориальная доска



5.19. Прямо́к спуска в подвал, дворовый
фасад, южный объём



5.20. Прямо́к спуска в подвал, восточный
фасад



5.21. Вход в нежилые помещения, южный
фасад



5.22. Интерьер чердачного помещения



5.23. Световые приямки, западный фасад,
южный объём



5.24. Световой приямок, восточный фасад



5.25. Декор карниза



5.26. Ризалит лестничной клетки



5.27. Северо-восточный угол



5.28. Цоколь восточного фасада



5.29. Дефект отделки ризалита лестничной
клетки



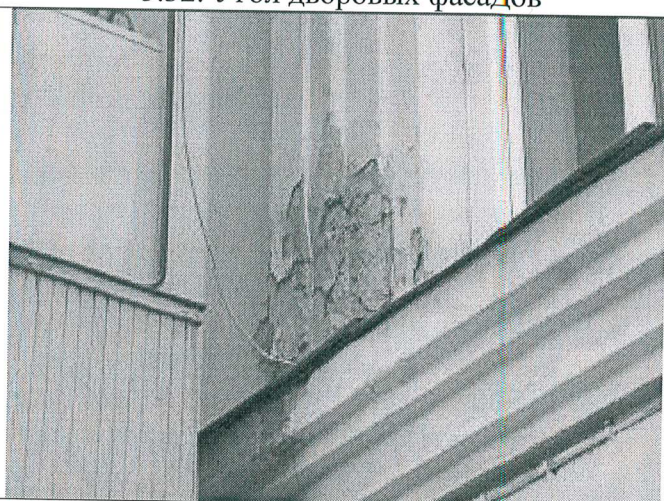
5.30. Дефект отделки южного фасада



5.31. Балкон на западном фасаде



5.32. Угол дворовых фасадов



5.33. Дефекты карниза



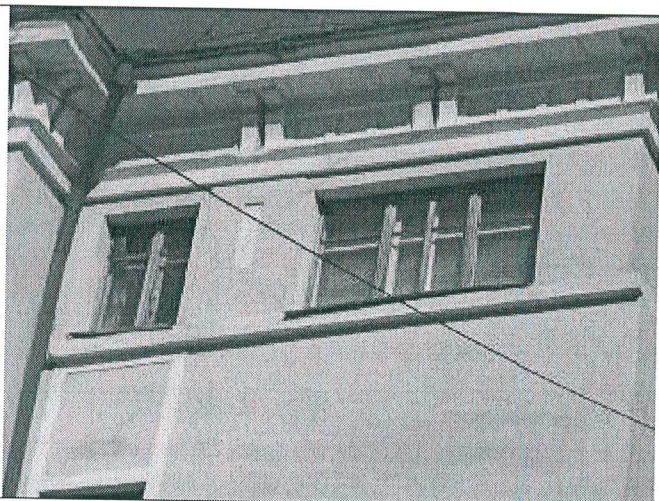
5.34. Первоначальное окно, северный фасад



5.35. Первоначальные балконный блок и окно на дворовом фасаде



5.36. Первоначальные окна южного фасада



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 06.10.2004г., выполненный городским Бюро технической инвентаризации	—
6.2	Проект «Размещение помещений офиса», выполненный ЗАО «Тезис»	Арх. № 74, 2002г.
6.3	Проект «Реконструкция подвальных помещений под салон красоты», выполненный «Горжилпроект»	Арх. № 215, 2002г.
6.4	Рабочий проект «Реконструкция и перепланировка квартиры № 32 под офис туристической фирмы «Пеликан визит», выполненный ООО «Мастерская архитектора Плужникова»	Арх. № 145, 2006г.
6.5	Рабочий проект «Переустройство и перепланировка квартиры № 31 под юридическую консультацию», выполненный ООО «АПМ Фефелова В.В.»	Арх. № 91, 2010г.
6.6	Рабочий проект «Переустройство и перепланировка квартиры № 1 под магазин непродовольственных товаров», выполненный ООО «АПМ Фефелова В.В.»	Арх. № 153, 2010г.
6.7	Научно-проектная документация «Перепланировка части помещений 1-го этажа ОКН «Дом жилой», выполненная Новосибирским филиалом ОАО «СИ «Сибспецпроектреставрация»	Арх. № 217, 2011г.
6.8	Проект «Приспособление нежилых помещений 1-го этажа под современное использование. Центр красоты», выполненный ОАО «СИ «Сибспецпроектреставрация» Новосибирский филиал	Арх. № 44, 2012г.

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 Памятника.

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 (3 стр.).

Приложение № 2. Фотофиксация элементов наружной рекламы и вывесок (3 стр.).

Приложение № 3. поэтажные планы (6 листов).

Представитель Управления:



М.П.

Титова М.В.

Представители ННЦ:



М.П.

Грес М.В.

Коссовская О.В.

Власкина Е.В.

СХЕМЫ ФАСАДОВ
объекта культурного наследия, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Романова, 35

Схема 1. Северный фасад, южный объем

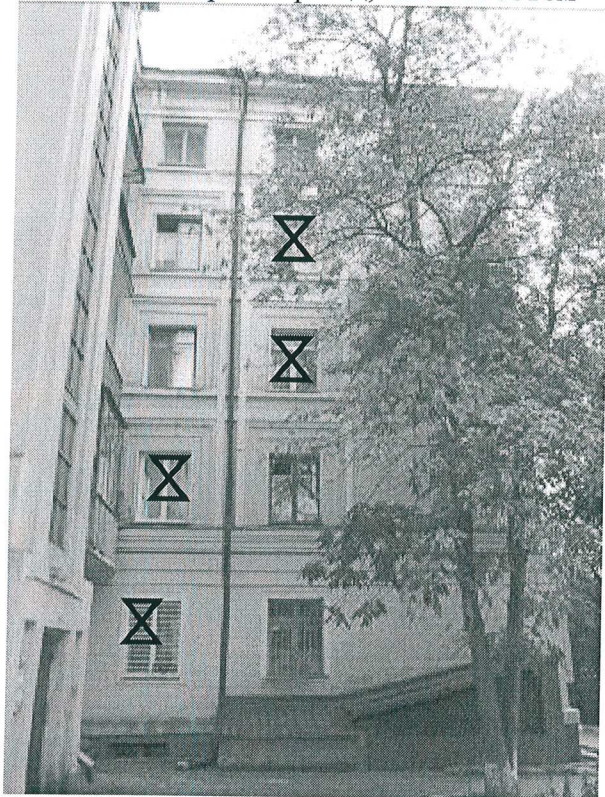


Схема 2. Западный фасад, южный объем

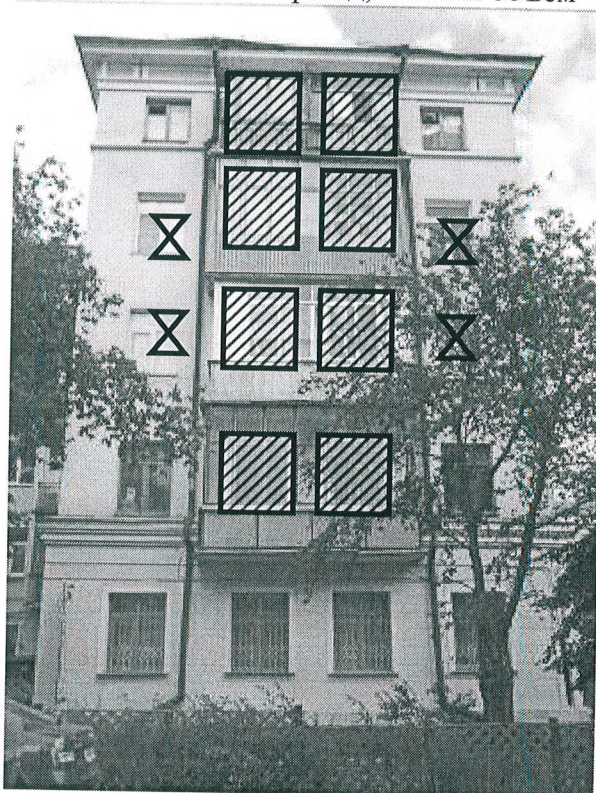


Схема 3. Северный фасад

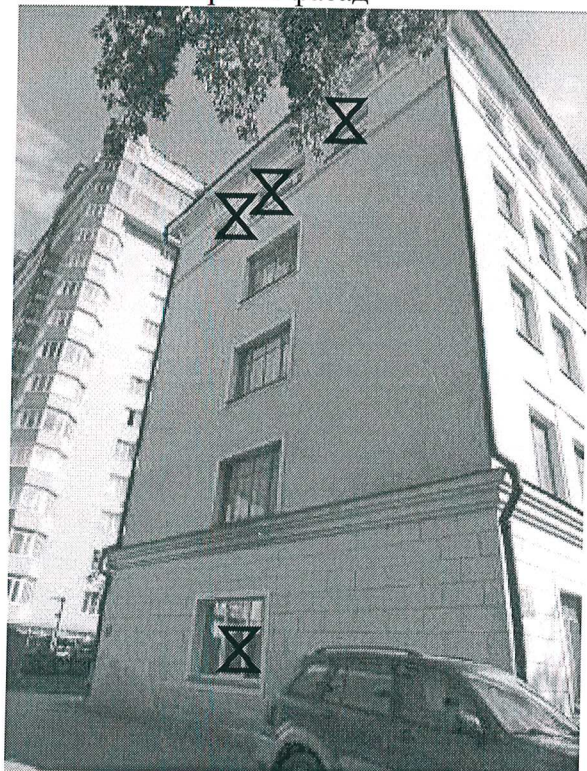


Схема 4. Фрагмент западного фасада



Схема 5. Фрагмент западного фасада

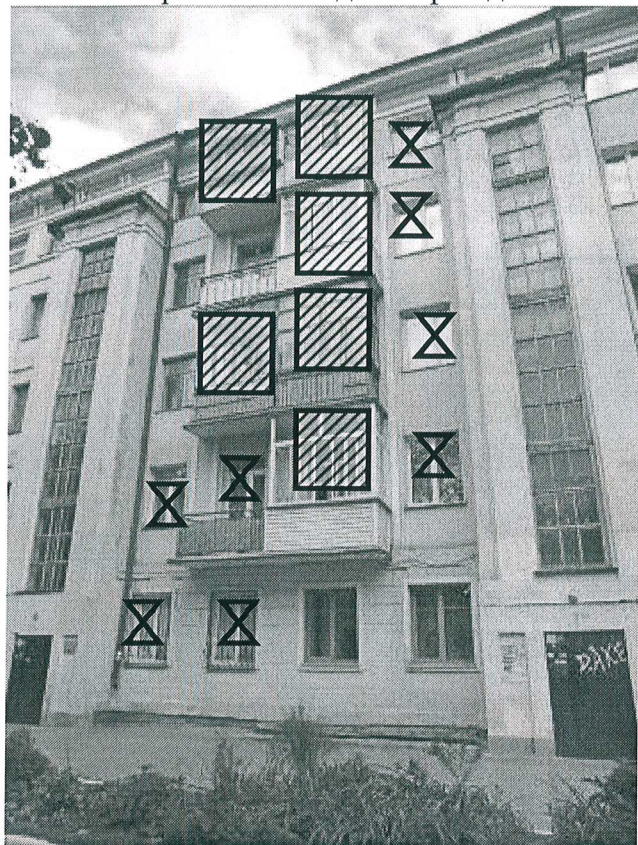


Схема 6. Фрагмент западного фасада

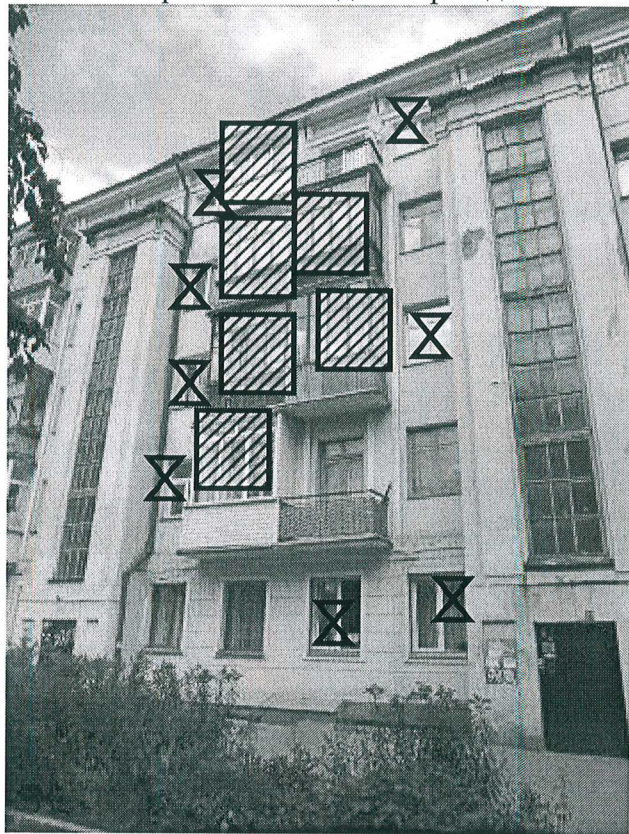


Схема 7. Фрагмент западного фасада



Условные обозначения:



заполнение оконных проемов, не соответствующее первоначальному облику;



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



устройство входа в оконном проеме;



поздние наслоения.

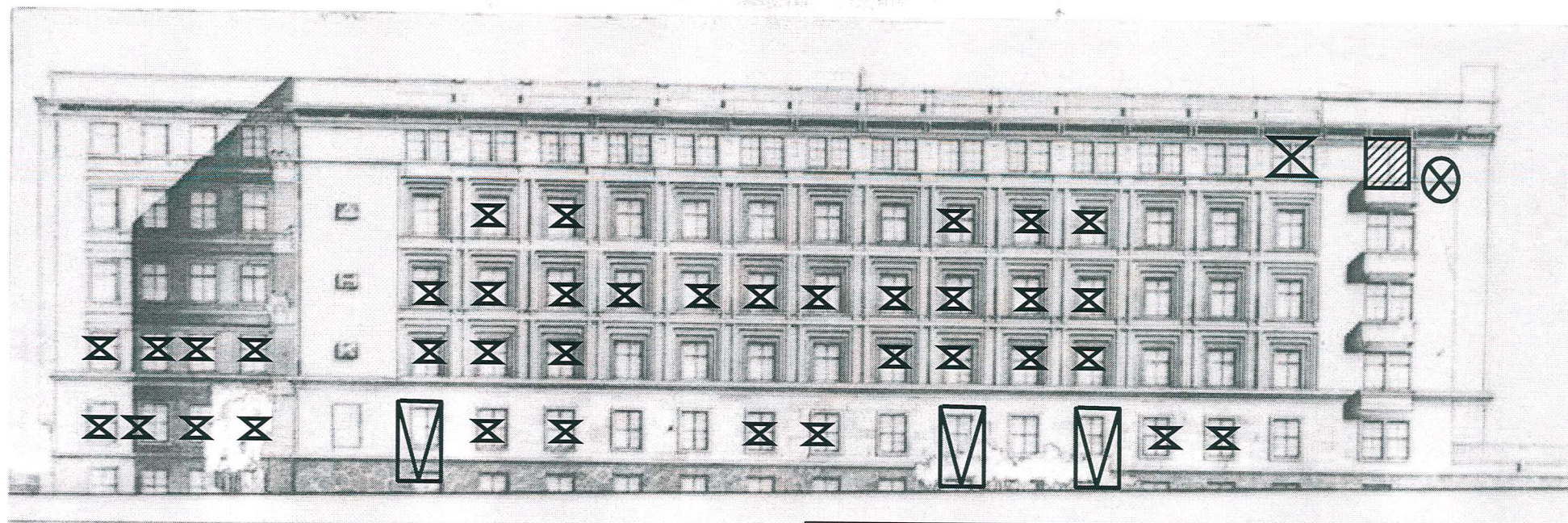
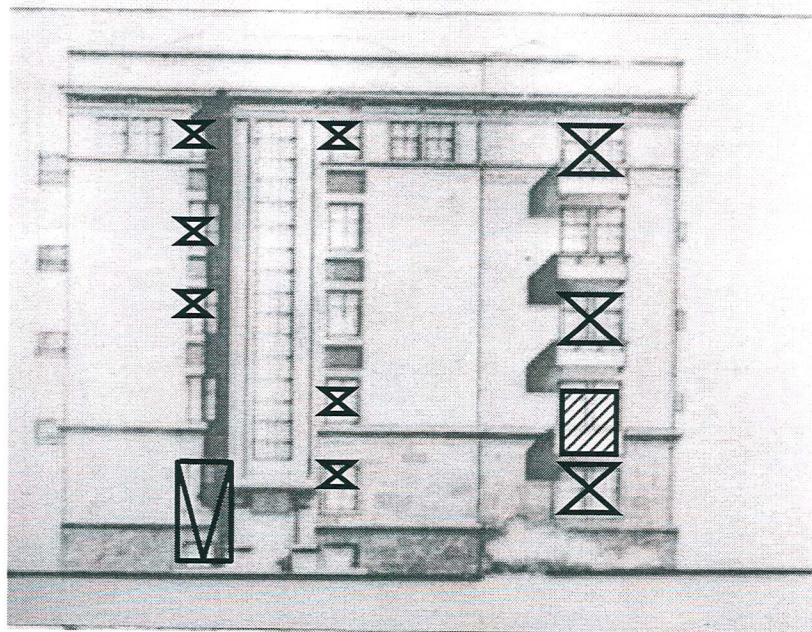


Схема 8 (вверху). Восточные фасады.

Схема 9 (внизу). Южные фасады.



Выполнил: Власкина Е.В.

**ФОТОФИКСАЦИЯ ЭЛЕМЕНТОВ НАРУЖНОЙ РЕКЛАМЫ
И ВЫВЕСОК**

**на объекте культурного наследия, расположенном по адресу:
г. Новосибирск, ул. Романова, 35**

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.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фотофиксация выполнена Власкиной Е.В.

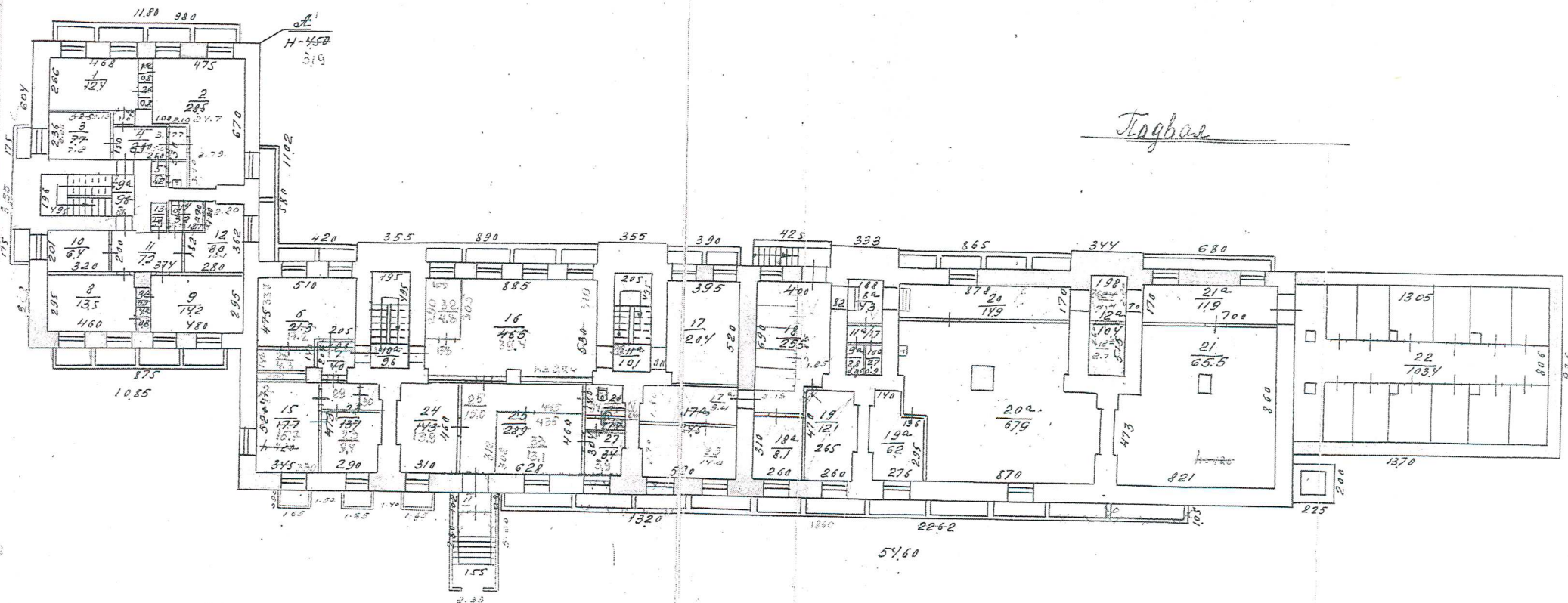
Приложение № 3 к акту
технического состояния
от 08.09.2015г.

ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ
объекта культурного наследия, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, Романова, 35
по состоянию на 06.10.2004г.,
выполненные городским Бюро технической инвентаризации

Городское бюро технической инвентаризации

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Датер. А " участка № 4-9 квартала № 94
Улица Романова № 35 район Центральный
гор. Новосибирск



Масштаб 1:200
Размеры в м
Площадь в кв. м

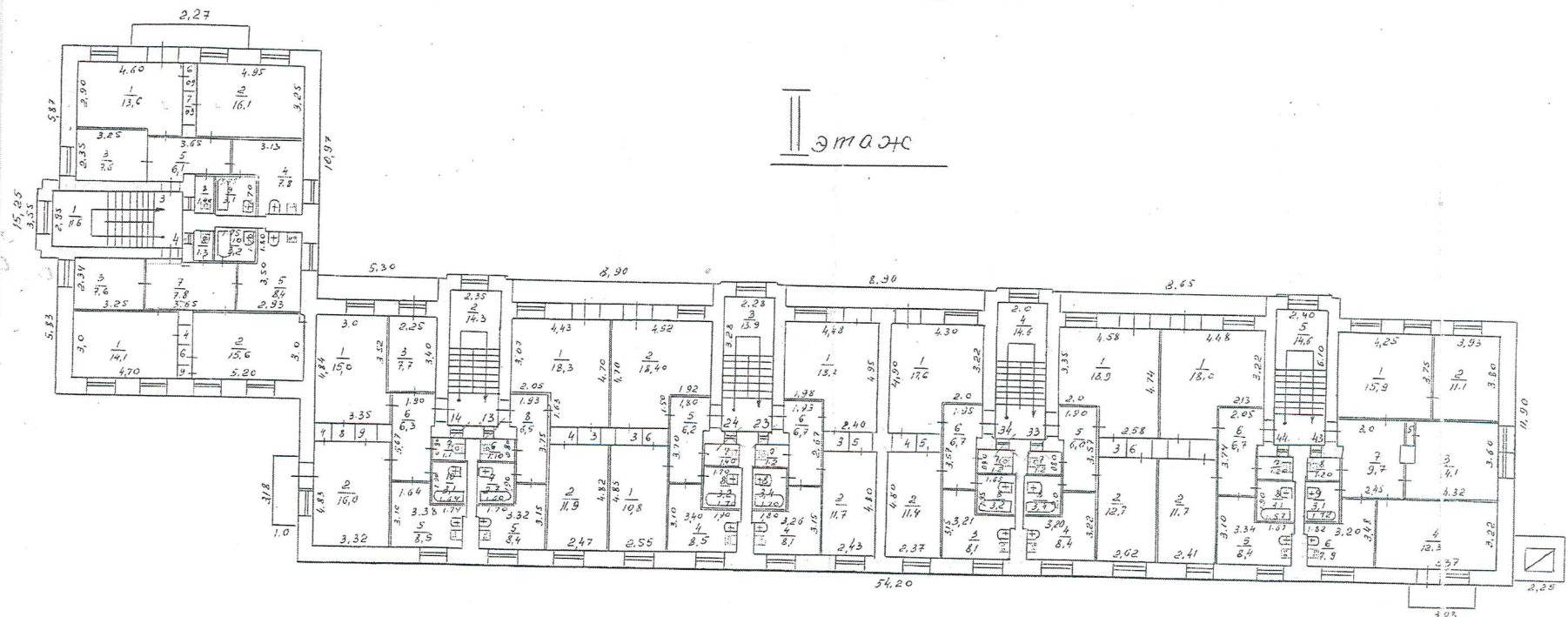
ОБСЛЕДОВАТЕЛЬ
С.М. ФОРМИН
16.09.72

Перепланировка Б.И.
С.О. 07.90 Виснер
Общ. площадь 304.07
м²

10.01.83
Тов. общ.
Сильченко
Перепланировка к-т. № 2, 4, 13
2, 3, 5, 17, 122
17.2.83 Шабалин

Дата 21.1.1976г
План составил: Т.К. Кривоша
Проектировал: Б.И. Виснер
Исполнил: Б.И. Виснер
Без изменений
25.1.77 Шабалин

Городское бюро технической инвентаризации
П. ЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 Литер. Б участка № 4-9 квартала № 94
 Улица Романова № 35 район Центральный
 гор. Новосибирск



Масштаб 1:200
 Разм. по М.
 Площадь в м²

СКАНЕР
 Дата 24.01.2006
 Ф.И.О. Буникова

Начислен. с.м.
 Тех. устр.-6.2015.75. Дата 25/10/77
 План составил Миронова
 Проектировал Бунин
 Нач. БТИ

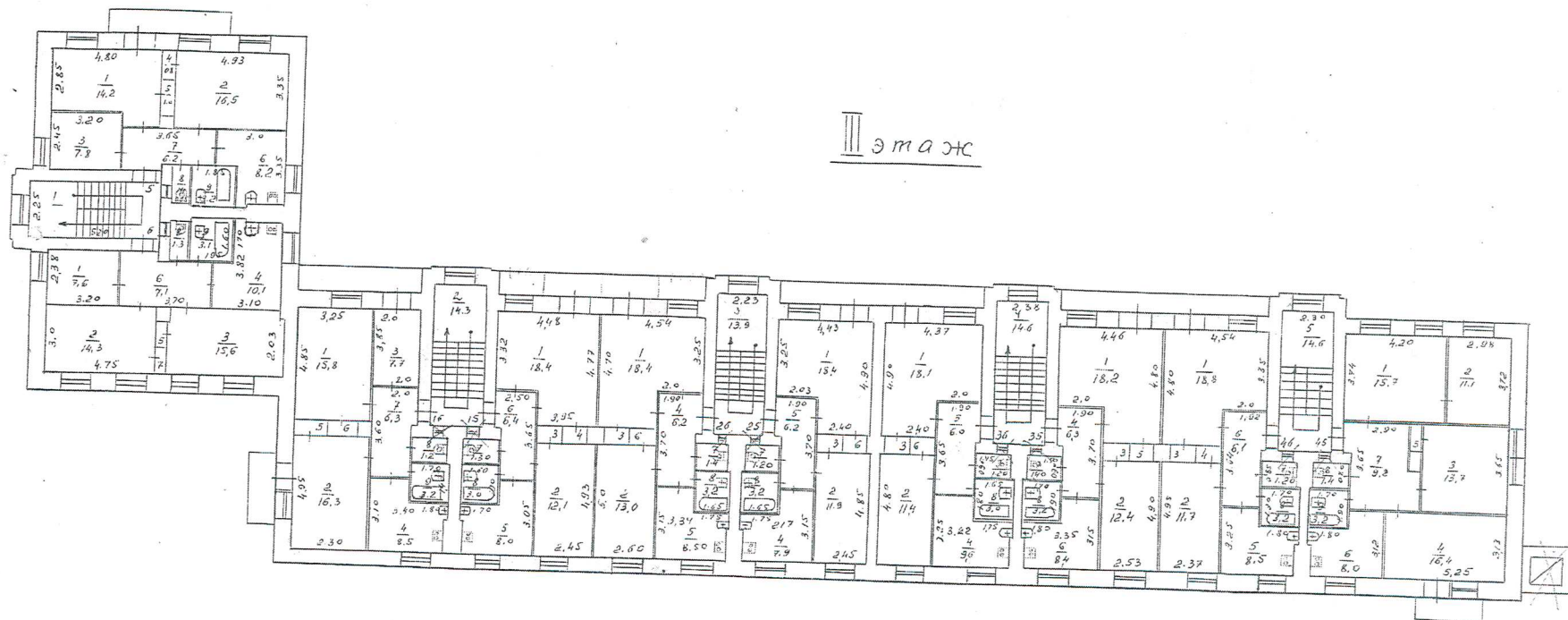
Городское бюро технической инвентаризации

Литер. № БД участка № 4-9 квартала № 94

Улица Романова № 35 район Центральный.

гор. Новосибирск

III



Продолжительность 1:200
Размеры в м.
Площадь в м²

Мамасев, сам. тов.
усть-б., ф. 18, д. 20.
степ. белоглазого.

Дата 25/XI-1977г.
План составлен Миронова
Проз. в бригаде
Нав.-к БИМ

Date 25/XI-1977

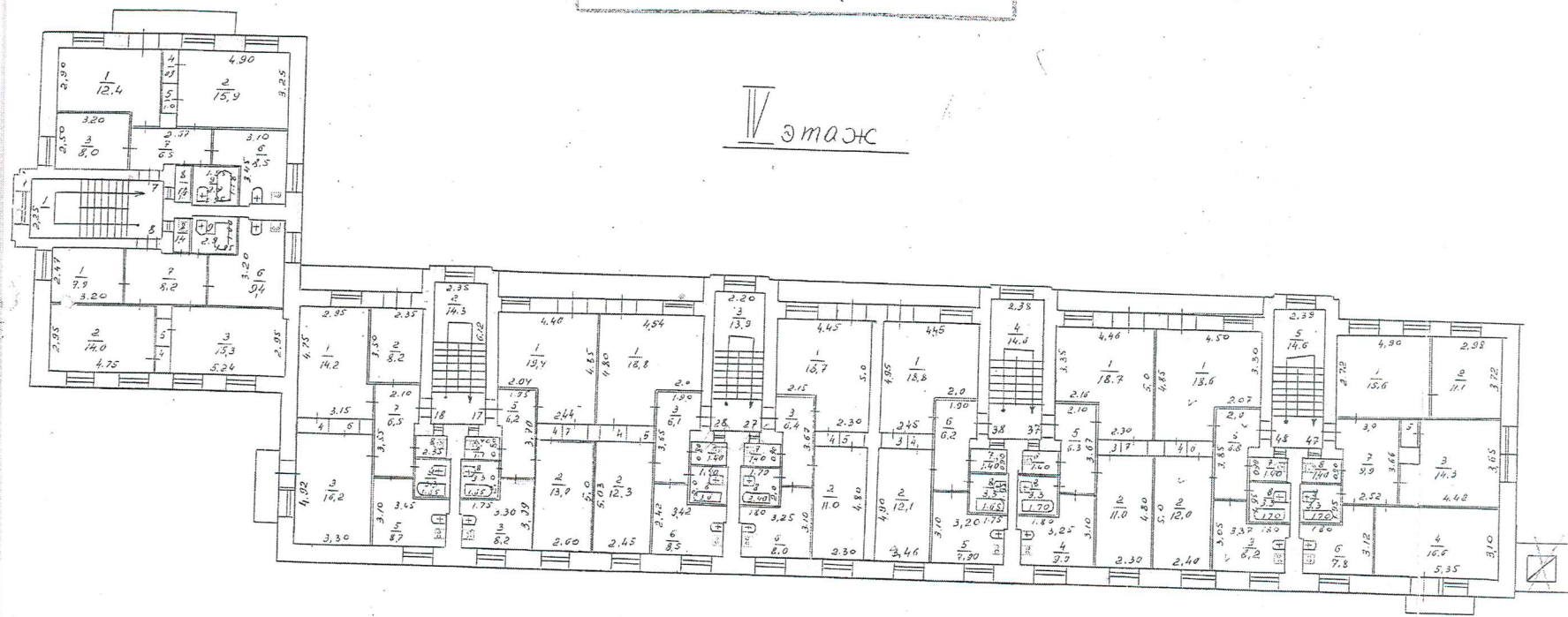
План составлен Миронова

Игорь А. ГОРБАТОВ

44-38861-614

Городское бюро технической инвентаризации
П. ОТ. ЖИЛЫ ПЛАТ
 Интер. БД участка № 4-9 квартала № 94
 Улица Романова № 35 район Центральный
 гор. Новосибирск

V этаж

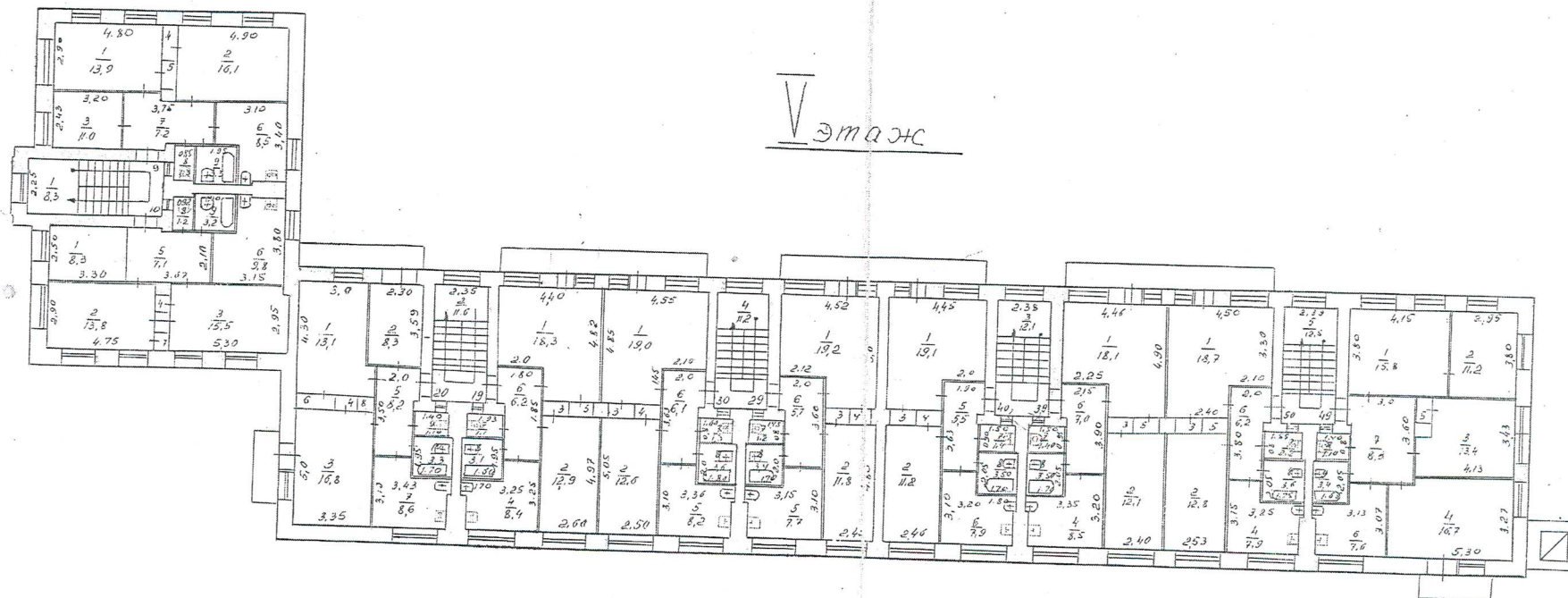


Масштаб 1:200
 Разработчик
 Площадь в м²

Новосибирск, 25.11.1977г.
 Дата 25/11-1977г.
 План составил: Миронова
 Проверил бригадир
 Нач-к БТИ

Городское бюро технической инвентаризации
П. Э. Т. И. Б. И. П. Л. А. Ч.
 Литер. БН * участка № 4-9 квартала № 94
 Улица Романова № 35 район Центральный
 гор. Новосибирск

Этаж



Масштаб 1:200
 Размеры в см.
 Площадь в м²

Начесан. сани. тех. упр. в.
 2018 г. 11.10.1977 г. Дата 25/XI-1977
 План составил Миронова
 Проз. ч. бригады
 Нач-к БТИ