

АКТ

**технического состояния объекта культурного наследия регионального значения
«Комплекс жилых домов кооператива «Печатник» (проф. арх. Коршунов)»,
1929-1930: 4 -х этажный кирпичный жилой дом», расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Трудовая, 1 (Красный проспект, 31), включенного в
единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации (далее – Реестр),**

г. Новосибирск

25.03.2019

Мы, нижеподписавшиеся: представитель государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Новосибирской области (далее – Инспекция):
и.о. начальника – Медведева Елена Геннадьевна (тел. 222-43-70),
представители государственного автономного учреждения Новосибирской области «Научно-производственный центр по сохранению историко-культурного наследия Новосибирской области» (далее – НПЦ):
начальник – Артюкова Татьяна Александровна (тел. 222-13-07),
главный инженер-начальник отдела использования памятников - Южанин Андрей Эмилевич (тел. 227-17-68),
ведущий инженер отдела использования памятников – Коссовская Ольга Владимировна (тел. 227-17-68)
составили настоящий акт в том, что в феврале 2019 года произведен визуальный осмотр объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Комплекс жилых домов кооператива «Печатник» (проф. арх. Коршунов)», 1929-1930: 4-х этажный кирпичный жилой дом», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Трудовая, 1 (Красный проспект, 31) (далее – Памятник).

В результате визуального осмотра установлено:

1. Сведения о виде Памятника, его индивидуальных особенностях, техническом состоянии, функциональном назначении и намечаемом использовании:

1.1. Памятник включен в Реестр и отнесен к категории памятника архитектуры регионального значения на основании решения исполнительного комитета Новосибирского областного Совета народных депутатов от 16.02.1987 № 53. Расположен в границах территории объекта культурного наследия № Т 1-17/1, утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п. Границы охранной зоны объектов культурного наследия № 1 утверждены постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па.

1.2. Жилые дома кооператива «Печатник» расположены в квартале, ограниченном Красным проспектом и улицами Советской, Потанинской и Трудовой. Комплекс состоит из трёх зданий: пятиэтажного дома № 7 по ул. Трудовой, который выходит на красную линию застройки Красного проспекта и четырёхэтажных домов № 1 и № 3, расположенных в ряду строчной застройки ул. Трудовой. Проект был разработан профессором Б.А. Коршуновым и трактовался как типовый квартал для застройки центральной части г. Новосибирска. Первоначально в комплексе планировалось разместить шесть жилых зданий. Но полностью реализовать план не удалось, квартал был застроен новыми домами лишь наполовину.

Четырёхэтажный дом по ул. Трудовой, 1, построенный в 1928-1930 г.г., выходит южным фасадом на красную линию ул. Трудовая.

Здание с подвалом имеет Г-образную форму плана с размерами: длина по восточному фасаду 102,9 м; по южному – 28,6 м; ширина корпуса 11,3 м.

Здание представляет историко-культурную ценность, являясь примером жилого дома, характерным для городской застройки 30-х гг. XX века, выполненным в стилистике конструктивизма. Одно из зданий комплекса, запроектированного как «сад-квартал нового типа».

1.3. Функциональное назначение Памятника изменилось. Используется под офисы.

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 собственник или иной законный владелец Памятника обязан 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 по государственной охране объектов культурного наследия Новосибирской области (далее – Управление) от 25.11.2014 № 184:

1. Местоположение и значимость комплекса в композиционно-планировочной структуре исторического центра г. Новосибирска, в центральной части квартала в границах ул. Орджоникидзе, Красного проспекта, северной границы площади Ленина, ул. Потанинской, ул. Советской.

2. Объемно-планировочные характеристики комплекса, соотношение застроенных и незастроенных пространств:

- 1) характер расположения зданий комплекса в пространстве;
- 2) соподчинение сооружений по размерам и планировочному положению;
- 3) силуэтная характеристика ансамбля, высотные параметры комплекса.

3. Архитектурно-стилистические характеристики зданий комплекса (образец архитектуры 1920-30-х гг. в стилистике конструктивизма).

Особенности Памятника, послужившие основанием для включения его в Реестр и подлежащие обязательному сохранению (предмет охраны), утверждённые приказом Управления от 25.11.2014 № 184:

1. Объемно-планировочное решение и габариты здания в плане.

2. Фасады:

- 1) материал стен (кирпич);
- 2) отделка цоколя;
- 3) отделка стен;
- 4) габариты и конфигурация балконов;
- 5) рисунок ограждения балконов;
- 6) габариты и конфигурация проёмов;
- 7) рисунок переплётов окон;
- 8) габариты и конфигурация стропильной крыши, покрытие кровли из листового металла;

9) материал и диаметр водосточных труб.

3. Цветовое решение фасадов.

4. Оформление интерьера:

- 1) габариты и конфигурация междуэтажных лестниц.

Утверждённый предмет охраны может быть уточнён 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: 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, облицован камневидной штукатуркой и окрашен. Наблюдаются трещины, локальное отпадение штукатурного и окрасочного слоев (фото 17,18). Общее состояние цоколя удовлетворительное. Требуется выборочный ремонт.

Отмостка асфальтобетонная (фото 17). Состояние удовлетворительное.

г) стены: Наружные стены выполнены из керамического полнотелого кирпича, облицованы камневидной штукатуркой с окраской. Выполнена горизонтальная расшивка поверхностей по уровням оконных проёмов. Местами имеются повреждения штукатурного слоя и шелушение окрасочного (фото 18,19). На стенах всех фасадов установлены кондиционеры, проложены кабели и трубы воздухопроводов (фото 1,3,7,8,10,13-15,23). На южной стене наблюдается конструкция крепления демонтированной рекламы, вандальные надписи (фото 1). Общее состояние стен и отделки удовлетворительное. Требуется выборочный ремонт и окраска фасадов заново.

д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы): Крыша двускатная. Кровля из оцинкованной стали, фальцевая без окраски, по деревянной обрешетке и деревянным стропилам (фото 20). Карнизная подшивка кровельных свесов выполнена из перфорированных софитных панелей, расположенных перпендикулярно стене (фото 21). На скатах имеются слуховые окна прямоугольной конфигурации с заполнением жалюзийными решётками (фото 1,3,7,8,10).

Водосток наружный организованный. Водосточные трубы круглого сечения, выполнены из оцинкованного металла без окраски.

Ремонт конструкций крыши и полная замена кровли осуществлена в 2015 году.

Общее состояние конструкций крыши и кровли удовлетворительное.

ж) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах): Фасады лишены декора. Здание образовано двумя объёмами, расположенными под прямым углом друг к другу. Угол прикрывания объёмов зданий, акцентирован высокими парапетными стенками (фото 1). Торцевые фасады завершены треугольными щипцами (фото 11,13). Входы в здание со стороны восточного фасада располагаются в ризалитах, завершённых парапетами, значительно выступающими над карнизом кровли. На южном, западном и северном фасадах расположены прямоугольные балконы с решётчатым металлическим ограждением.

Состояние удовлетворительное.

з) козырьки, балконы, лоджии: На южном, западном и северном фасадах расположены балконы. Балконные плиты прямоугольные бетонные, установлены по стальным консольным балкам. На плитах местами наблюдается отслоение штукатурного слоя (фото 21). Ограждение решётчатое металлическое.

Общее состояние балконов удовлетворительное. Требуется выборочный ремонт балконных плит.

Над входом в северо-западном углу (со стороны двора) установлен современный козырек из металлических конструкций с окраской (фото 10). Окрасочный слой повреждён. Общее состояние тамбуров и козырька удовлетворительное. Требуется окрасить заново козырёк.

и) прямки, крыльца: Световые прямки окон подвала в плане прямоугольные с кирпичными оштукатуренными стенками. На прямках поверху невысоких кирпичных бортиков установлены металлические крышки либо решётки (фото 22). Некоторые прямки поверх решёток закрыты подручным материалом (фанера, деревянные доски, 23). Отделочный слой стенок прямков и бортиков на отдельных участках имеет отслоения и разрушения. Общее состояние прямков удовлетворительное, требуется выборочный ремонт стенок и бортиков.

Через некоторые прямки организованы спуски в подвал. Два спуска со стороны восточного фасада (фото 5,6) и по одному с северного (дворовой части), западного и южного фасадов (фото 2,12,16). Стенки и бортики кирпичные, оштукатурены либо гладкой штукатуркой, либо камневидной. Покрытия и навесы (там, где они есть) выполнены из металла, различны по конструкциям (плоские, скатные). По верху некоторых бортиков установлено металлическое решётчатое ограждение с окраской. Наблюдается локальное повреждение отделочного слоя бортиков и стенок, следы ржавчины на ограждении, отсутствие отдельных его элементов.

Со стороны южного фасада спуск в подвал оформлен выносным тамбуром современной конструкции (фото 2). Выполнен из кирпича с наружной отделкой плиткой. Плитка местами отпала.

Общее состояние световых прямков и прямков спусков в подвал удовлетворительное. Требуется выборочный ремонт.

Крыльца отсутствуют.

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

а) общее состояние: Удовлетворительное.

В здании была изменена внутренняя планировка в связи с приспособлением жилых помещений под административные функции.

б) перекрытия (плоские, сводчатые): Перекрытия междуэтажные и чердачное деревянные, над подвалом - железобетонное. Потолки оштукатурены и отделаны современными материалами: плитка типа «Армстронг», ГКЛ. В одном из помещений лестничной клетки на потолке 4-ого этажа наблюдаются следы протечек (фото 27). В некоторых помещениях подвала отделка потолков нарушена (фото 30). Общее состояние удовлетворительное. Требуется выборочный ремонт отделки потолков в помещениях лестничной клетки и подвала.

в) полы: Полы дощатые по лагам с отделкой линолеумом и бетонные в подвале, облицованные современной керамической и керамогранитной плиткой (фото 25). Линолеум истерт в местах проходов, наблюдаются следы ремонтов покрытия.

Общее состояние полов удовлетворительное.

г) стены, их состояние, связи: Несущие стены кирпичные оштукатуренные. Внутренние перегородки кирпичные, ГВЛ по металлическому каркасу. Отделка современная разнообразная: пластиковые панели (фото 25), обои, окраска масляной краской, керамическая плитка (санузлы). Обои местами повреждены и загрязнены. В некоторых помещениях подвала стены имеют трещины и локальное отпадение штукатурного слоя, поражение грибом, повреждение окрасочного слоя (фото 31). Общее состояние стен удовлетворительное. Требуется лечение стен подвала от грибка, выборочный ремонт стен и отделки.

д) столбы, колонны: Отсутствуют.

е) двери и окна: Все двери современные. Наружные двери выполнены из дюралюминиевого профиля со стеклопакетами однопольные и двухпольные, глухие, металлические (фото 2,4,5,9,10,12). Внутренние двери различны по конструкциям и материалу, гладкие и филёнчатые (фото 25).

На входах на первый этаж восточного фасада и в подвал южного фасада устроены современные выносные тамбуры, выполненные из различного материала: кирпич, пластик, металл и стекло (фото 4,9).

Окна по всем фасадам заменены на блоки из ПВХ профиля со стеклопакетом и выполнены без сохранения первоначального рисунка переплётов. Под всеми окнами имеются сливы из оцинкованной стали без окраски. В некоторых оконных проемах установлены металлические решетки с разнообразным рисунком и рольставни (фото 1,10,15).

Общее состояние окон удовлетворительное.

ж) лестницы: Внутренние лестницы двухмаршевые с поворотом на 180,⁰ ступени железобетонные у некоторых лестниц облицованы керамогранитной плиткой (фото 24,26). На ступенях второстепенной лестницы наблюдаются выбоины и околы (фото 28), на окрашенных ступенях истёртости краски. Ограждения: деревянное сплошное окрашенное или обшитое ламинированными панелями (фото 24) и металлическое решётчатое с деревянным профилированным поручнем (фото 26). Окрашенные детали сплошного ограждения имеют дефекты окрасочного слоя (фото 24,29). Деревянные поручни незначительно повреждены.

Наружные лестницы спуска в подвал бетонные, с отделкой ступеней современными материалами или без отделки (фото 5). На ступенях без отделки бетон крошится.

Общее состояние лестниц удовлетворительное. Требуется выборочный ремонт повреждённых ступеней и окраска ограждений внутренних лестниц.

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: Небольшой участок территории со стороны южного фасада огорожен невысоким деревянным решётчатым забором (фото 1). Рядом с оградой установлен киоск «Срочный ремонт обуви». Подъездные пути заасфальтированы. Общее состояние удовлетворительное.

3.6. Прочее: Здание полностью благоустроено (центральное отопление, горячее водоснабжение, водопровод и канализация, электроосвещение). Электропроводка скрытая.

3.7. Наличие информационной надписи: Отсутствует. Требуется установить.

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

4.1. В здании была изменена внутренняя планировка в связи с приспособлением здания под современное использование.

4.2. Все окна выполнены из ПВХ профиля со стеклопакетом. Рисунок переплётов не соответствует первоначальному. (Фото 1,3,7,8,10,13-15. Материалы согласования в архиве НПЦ отсутствуют).

4.3. Выполнен новый спуск в подвал со стороны южного фасада с организацией дверного проёма и выносным тамбуром (Приложение № 2, схема 1. Согласован 03.01.2002 г.).

4.4. На входах на первый этаж восточного фасада устроены современные выносные тамбуры, выполненные из различного материала: кирпич, пластик, металл и стекло (Приложение № 2, схемы 2,3,4. Тамбур в левой части восточного фасада согласован 12.05.2005 г. Материалы согласования тамбура в правой части восточного фасада отсутствуют).

4.5. В части окон установлены решётки (фото 1,10,15) и рольставни (Приложение № 2, схема 7. Материалы согласования в архиве НПЦ отсутствуют).

4.6. На разных фасадах установлены наружные блоки кондиционеров (Приложение № 2, схемы 1-8. Материалы согласования в архиве НПЦ отсутствуют).

4.7. Выполнен современный козырёк над входом в углу между северной (дворовой) и западной стенами (Приложение № 2, схема 5).

4.8. В процессе приспособления здания под современное использование была заложена часть окон в подвале. Утрачены (заложены кирпичом) окна лестничных клеток и входы в бывшие подъезды в ризалитах восточного фасада (Приложение № 2, схемы 2,3).

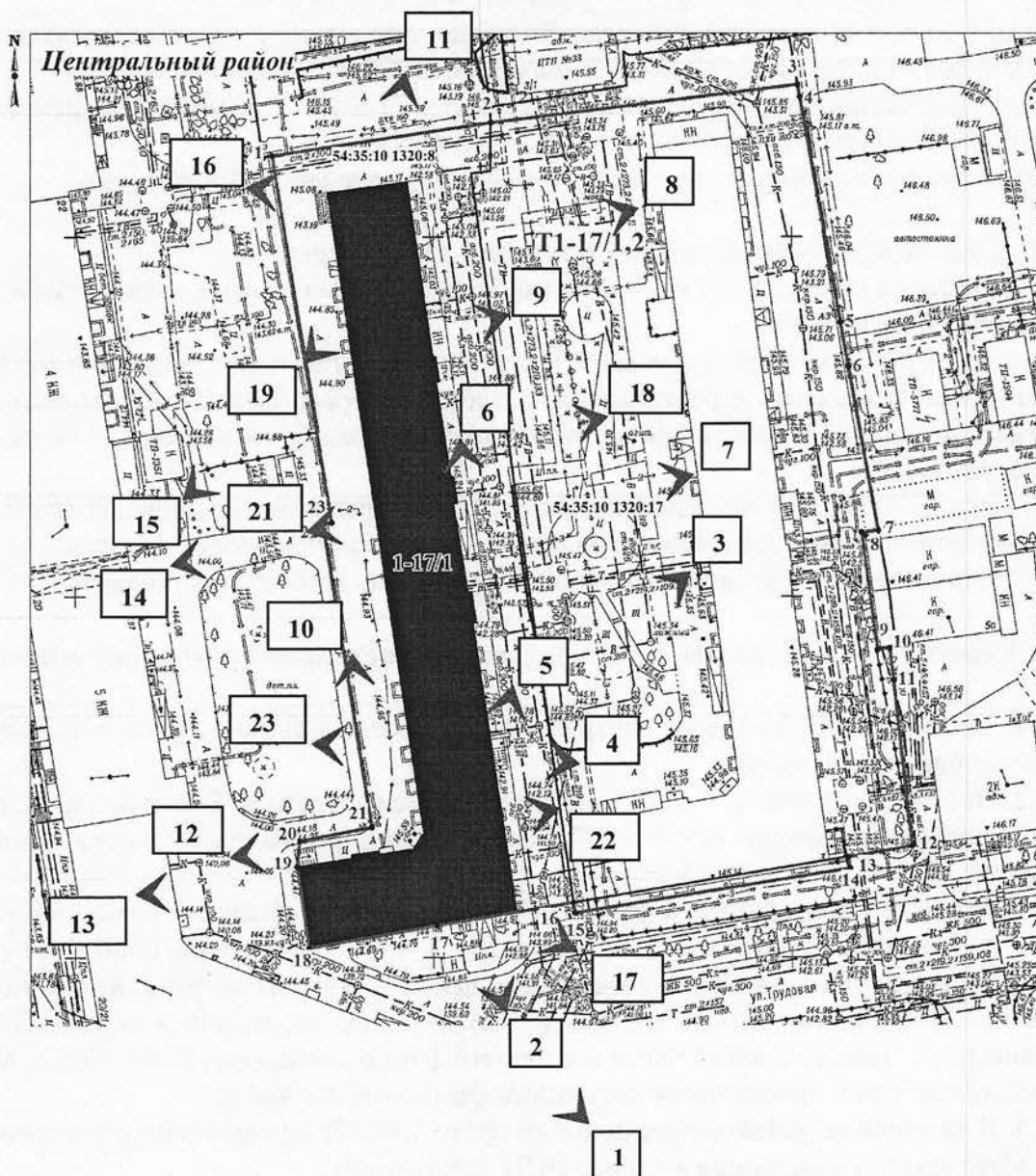
4.9. На крыше установлена спутниковая антенна (Приложение № 2, схемы 2,3. Материалы согласования в архиве НПЦ отсутствуют).

4.10. Изменена геометрия завершения угла парапета на южном фасаде (фото 1).

4.11. На стенах фасадов на тамбуре и входных дверях размещена реклама и вывески (Приложение № 3).

5. Фототаблица:

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ ПАМЯТНИКА

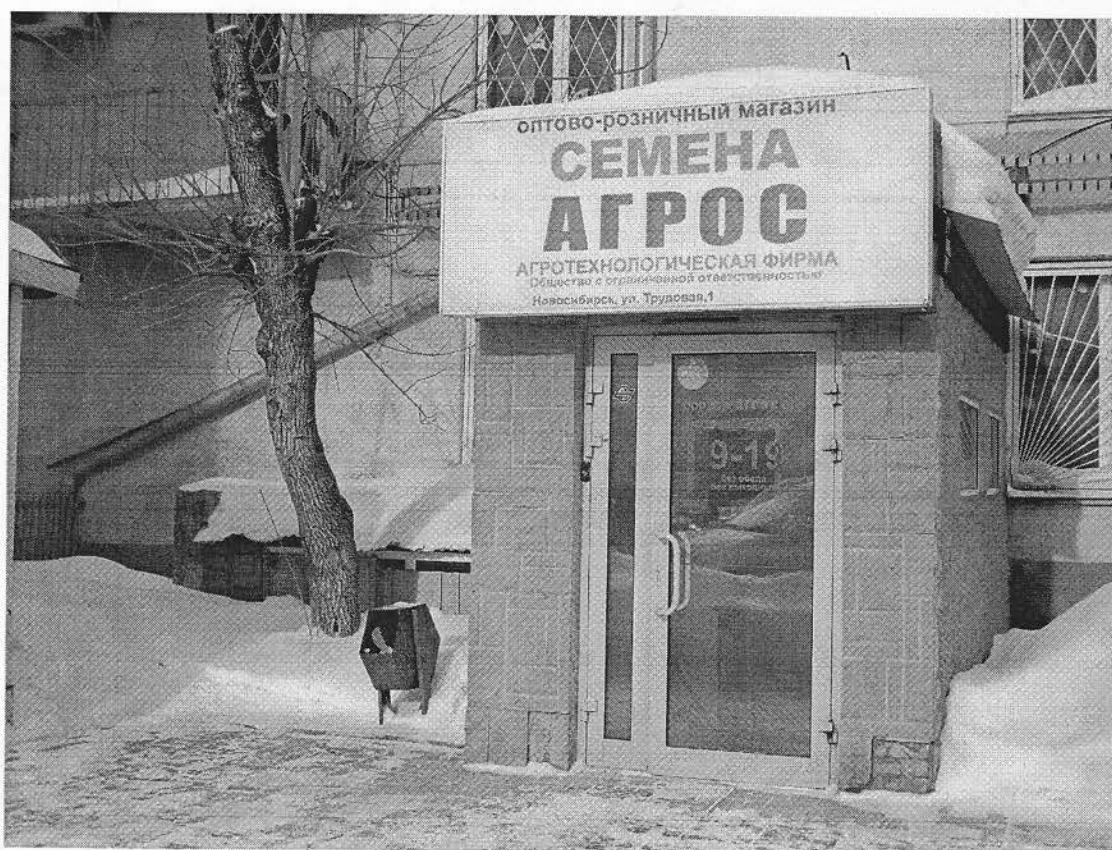


Условное обозначение:

◀ 7 - точка фотофиксации и номер фотографии



1. Южный фасад.



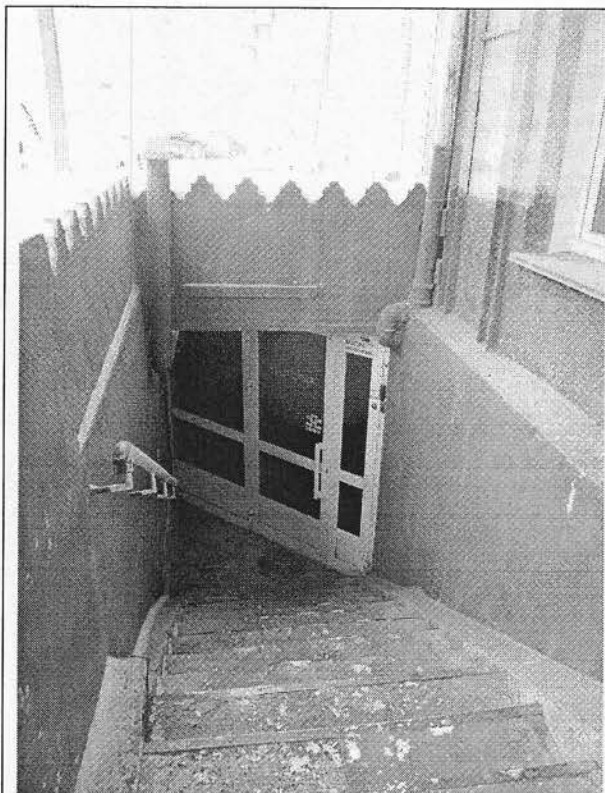
2. Фрагмент южного фасада с видом на выносной тамбур спуска в подвал.



3. Левая часть восточного фасада.



4. Выносной тамбур входа на 1-ый этаж и козырёк над спуском в подвал левой части восточного фасада.



5. Спуск в подвал левой части восточного фасада.



6. Спуск в подвал средней части восточного фасада.



7. Средняя часть восточного фасада.



8. Правая часть восточного фасада.



9. Выносной тамбур входа на первый этаж правой части восточного фасада.



10. Северный фасад (дворовая часть).



11. Северный фасад.



12. Прямо́к спуска в подвал на северном фасаде (дворовой части).



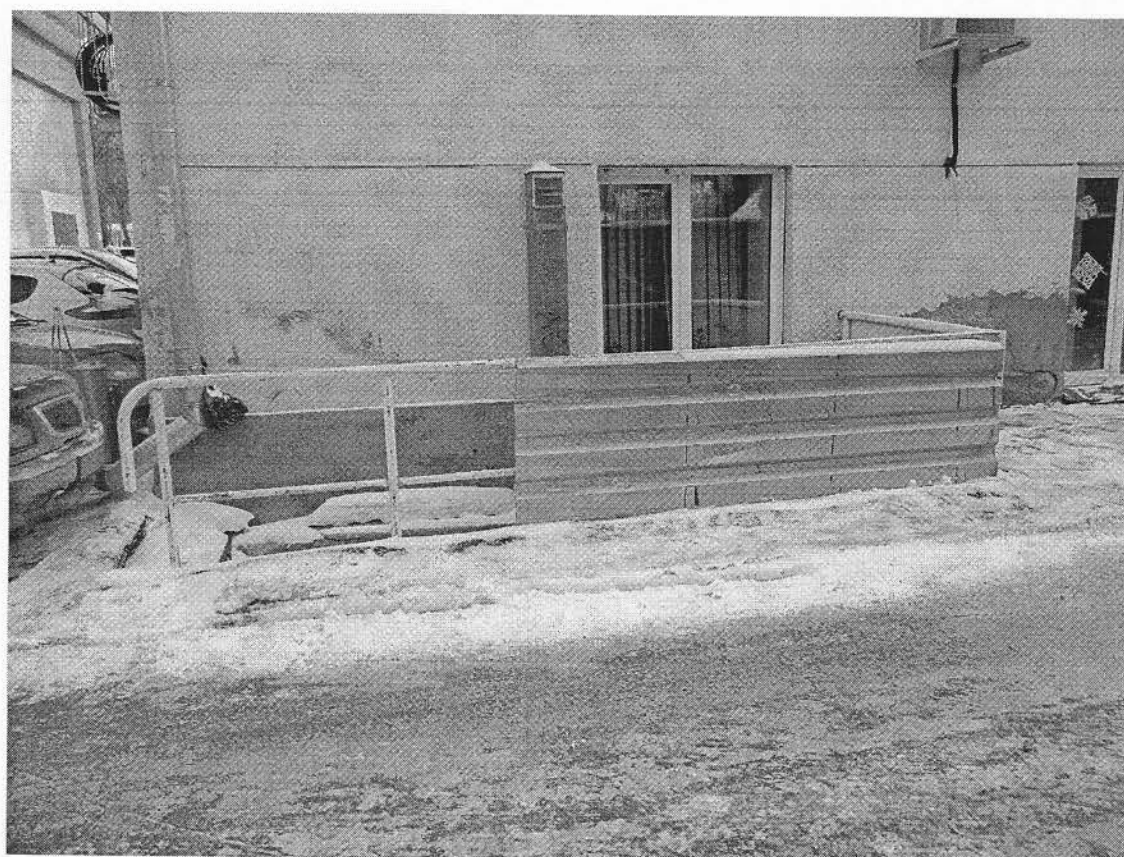
13. Правая часть западного фасада.



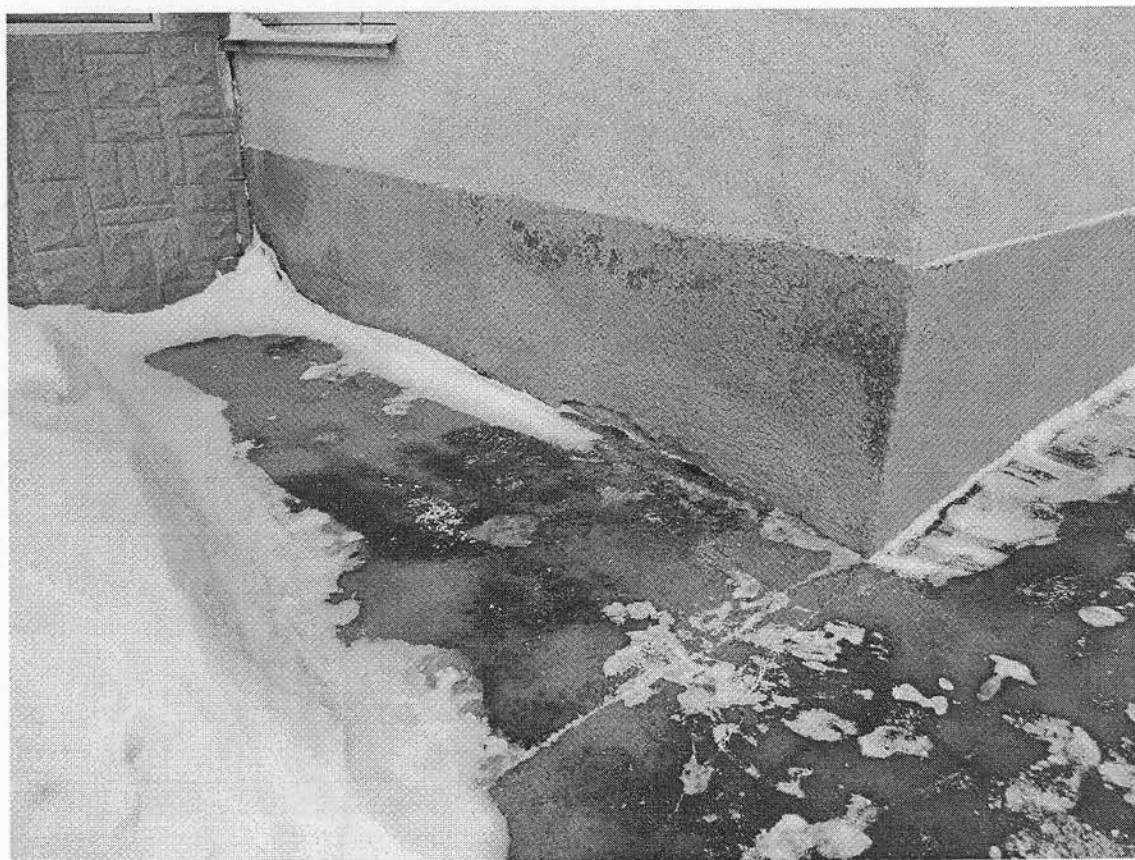
14. Средняя часть западного фасада.



15. Левая часть западного фасада.



16. Спуск в подвал левой части западного фасада.



17. Состояние отмостки и цоколя.



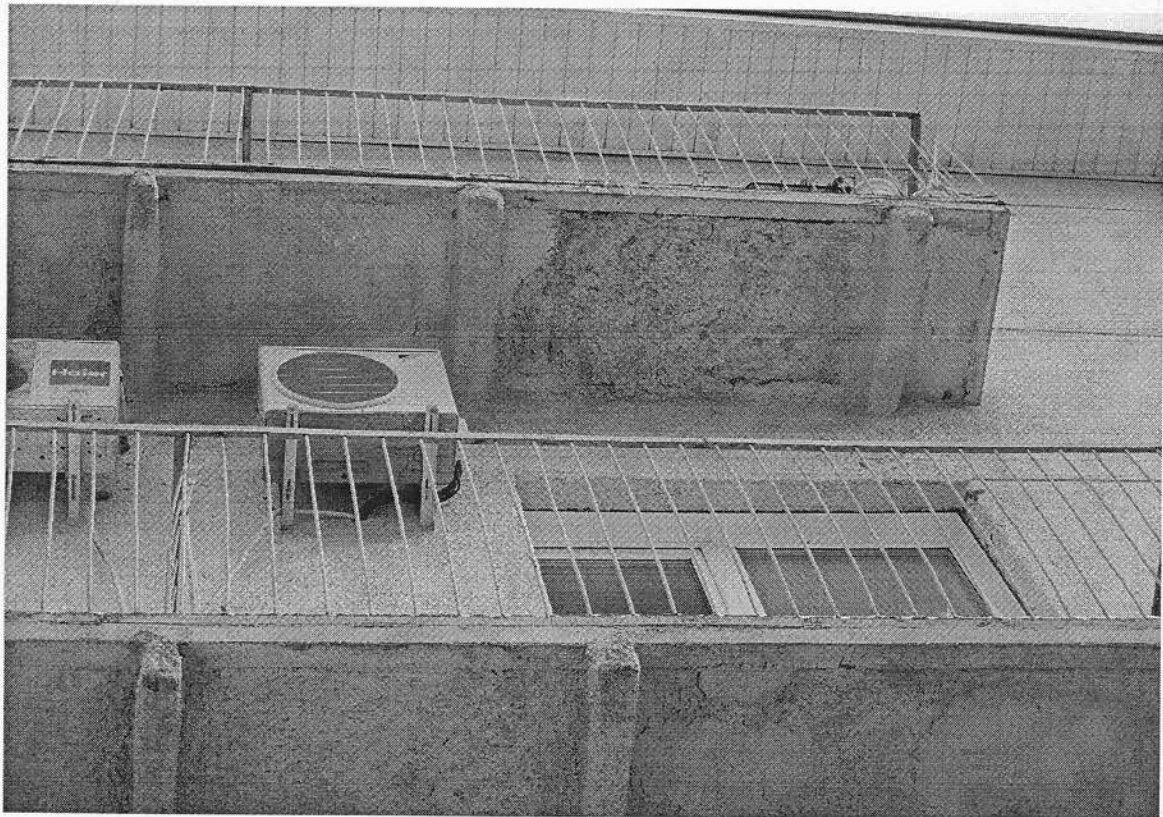
18. Дефекты отделки цоколя и стены.



19. Нарушение отделки откосов окон.



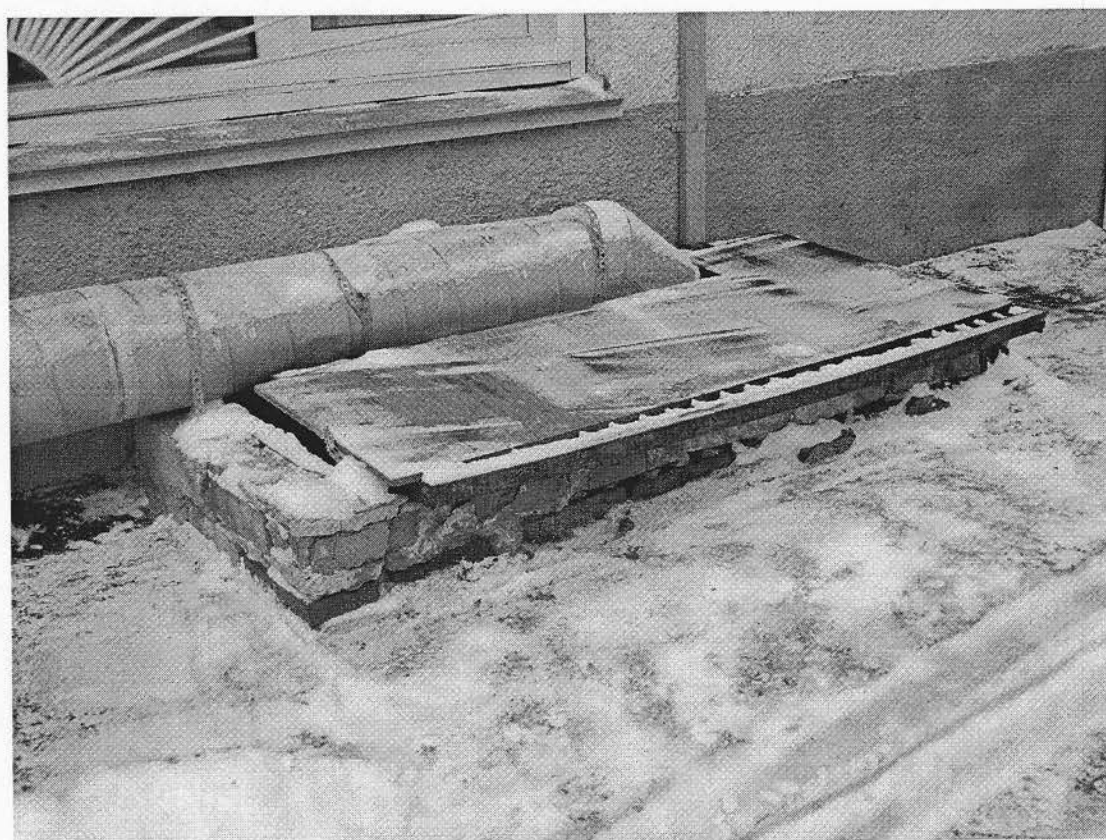
20. Конструкции крыши.



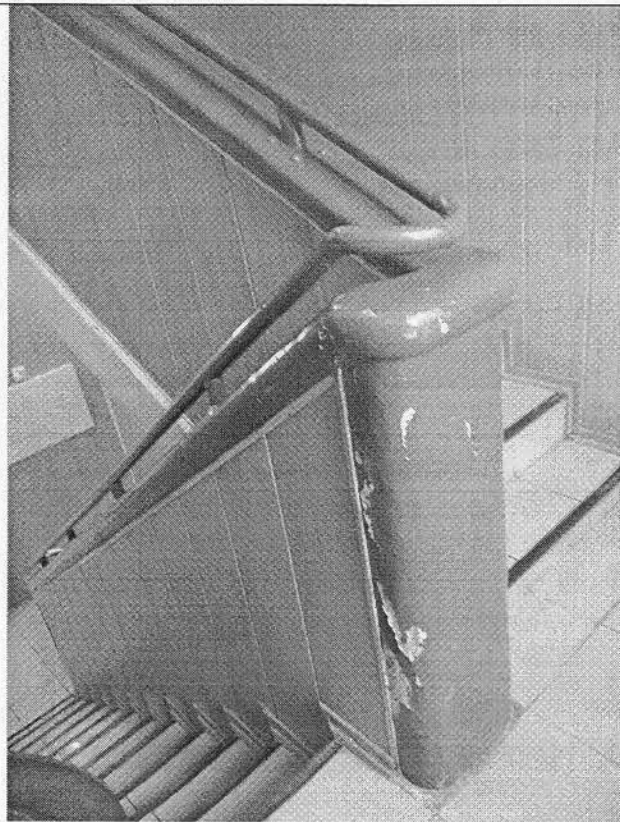
21. Нарушение штукатурного слоя на балконных плитах.



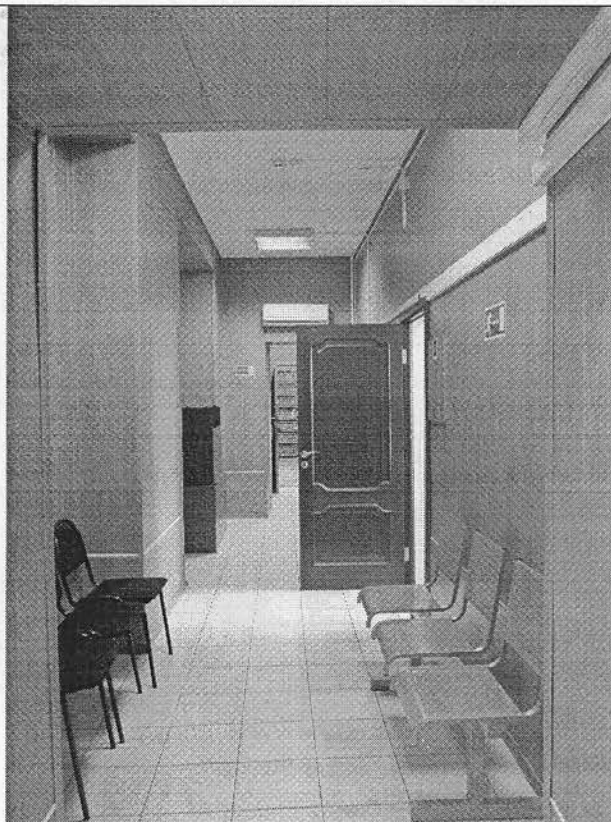
22. Вид приемка восточного фасада с решётчатым покрытием и дефектами отделки стенок.



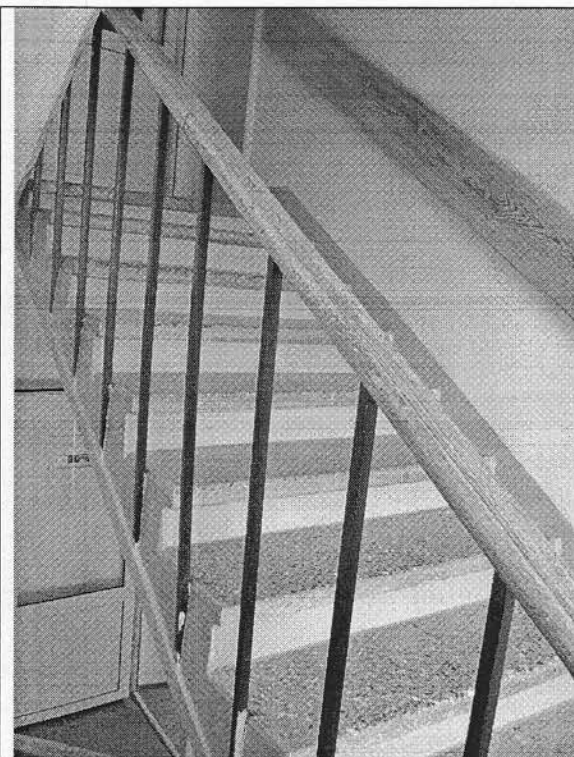
23. Разрушение отделочного слоя бортиков приемка западного фасада.



24. Внутренняя лестница (основная) с глухим ограждением маршей.



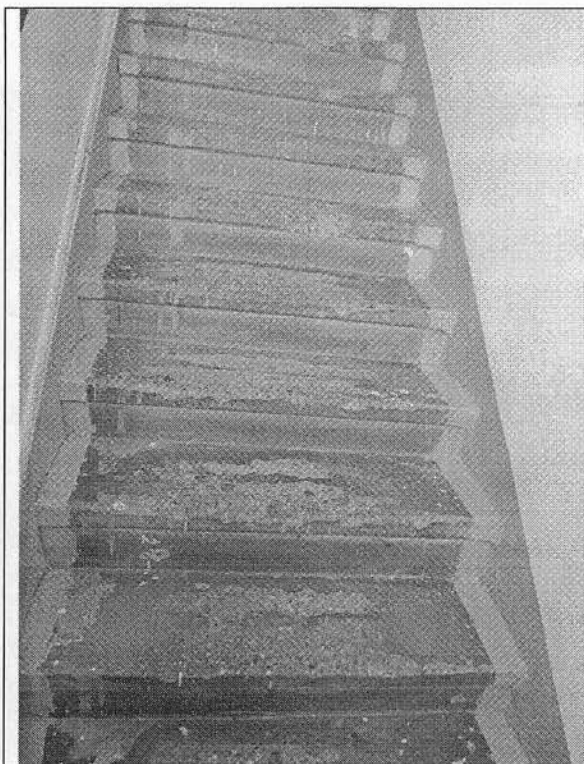
25. Интерьеры помещений 1-ого этажа.



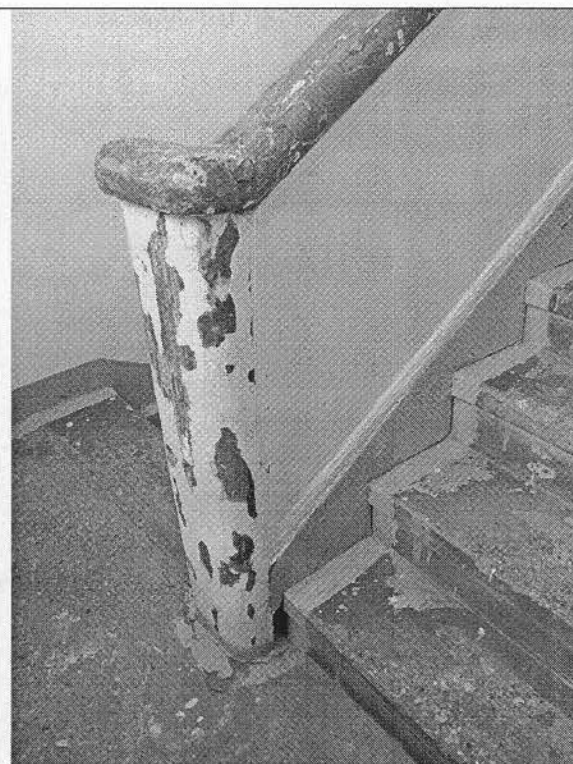
26. Внутренняя лестница (основная) с решётчатым ограждением маршей.



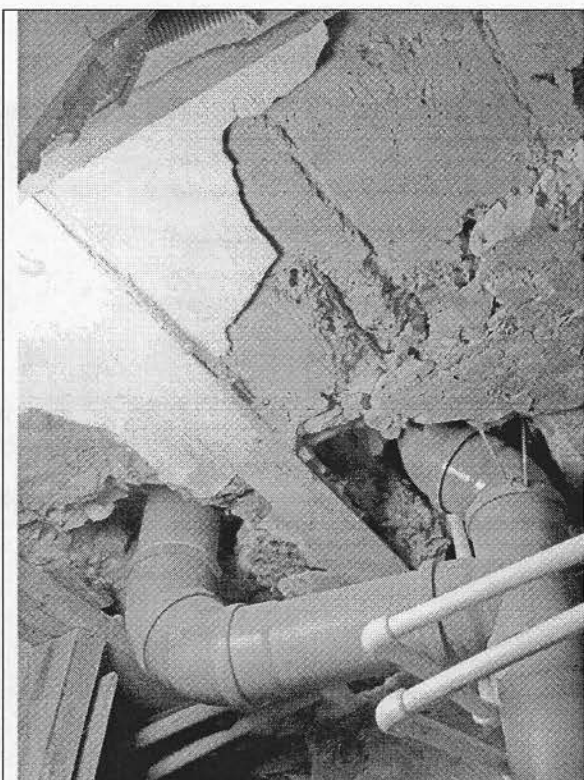
27. Следы протечек на потолке одной из лестничных клеток.



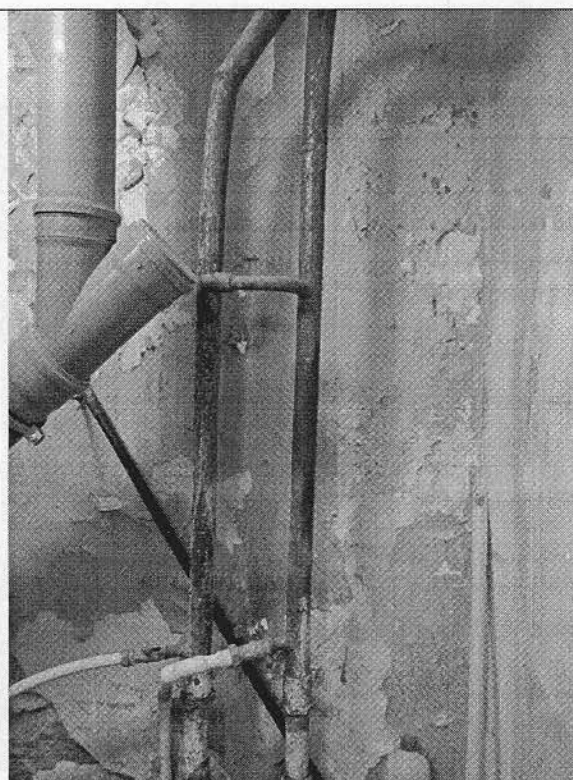
28. Дефекты ступеней лестницы (второстепенной).



29. Состояние ограждения лестницы (второстепенной).



30. Нарушение отделочного слоя потолка в некоторых помещениях подвала.



31. Дефекты отделочного слоя стен в некоторых помещениях подвала.

6. Наличие проектной документации (научно-исследовательской, изыскательской, проектной и технической), согласованной органом охраны объектов культурного наследия:

№№ п/п	Наименование документации	№ и дата согласования
1	Паспорт отделки фасадов 4-х этажного административного здания, (шифр 08-174), выполненный МКП города «ЖКХ»	13.08.2008
2	Технический паспорт БТИ (по состоянию на 19.09.2007).	-

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 Памятника 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 в установленном порядке, 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 Инспекцией на основании настоящего акта технического состояния и доводятся до собственников и иных законных владельцев помещений в Памятнике.

Приложение: № 1. поэтажные планы (5 листов).

№ 2. Схема утрат и поздних элементов на фасадах (5 листов).

№ 3. Фотофиксация элементов рекламы и вывесок (4 листа).

Представитель Инспекции:



Е.Г. Медведева

Представители НПЦ:

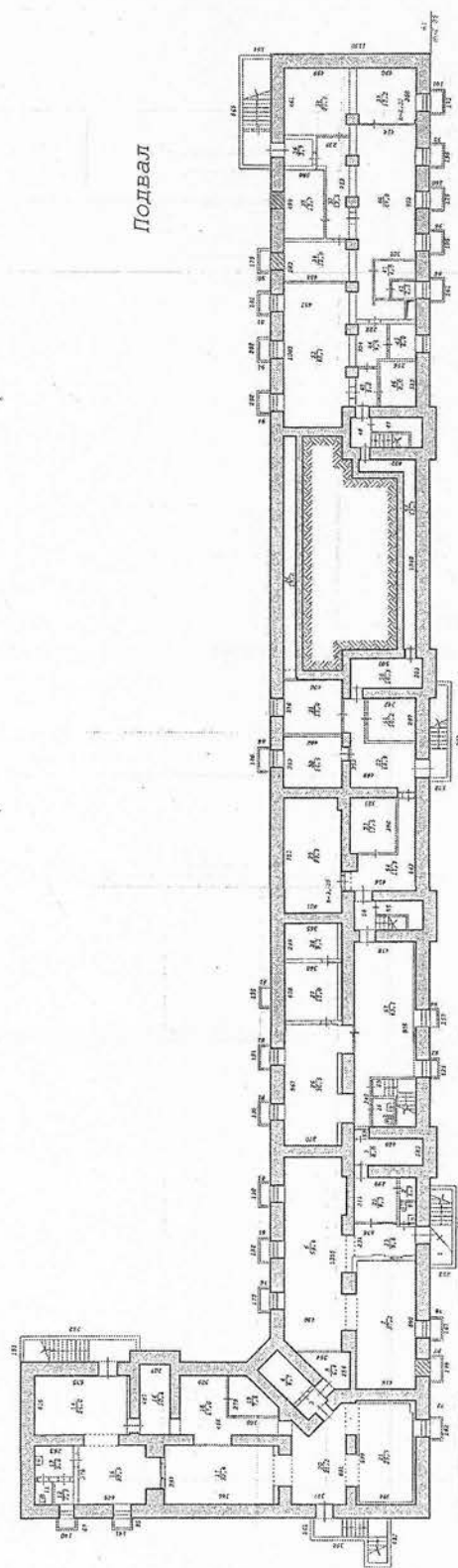


Т.А. Артюкова

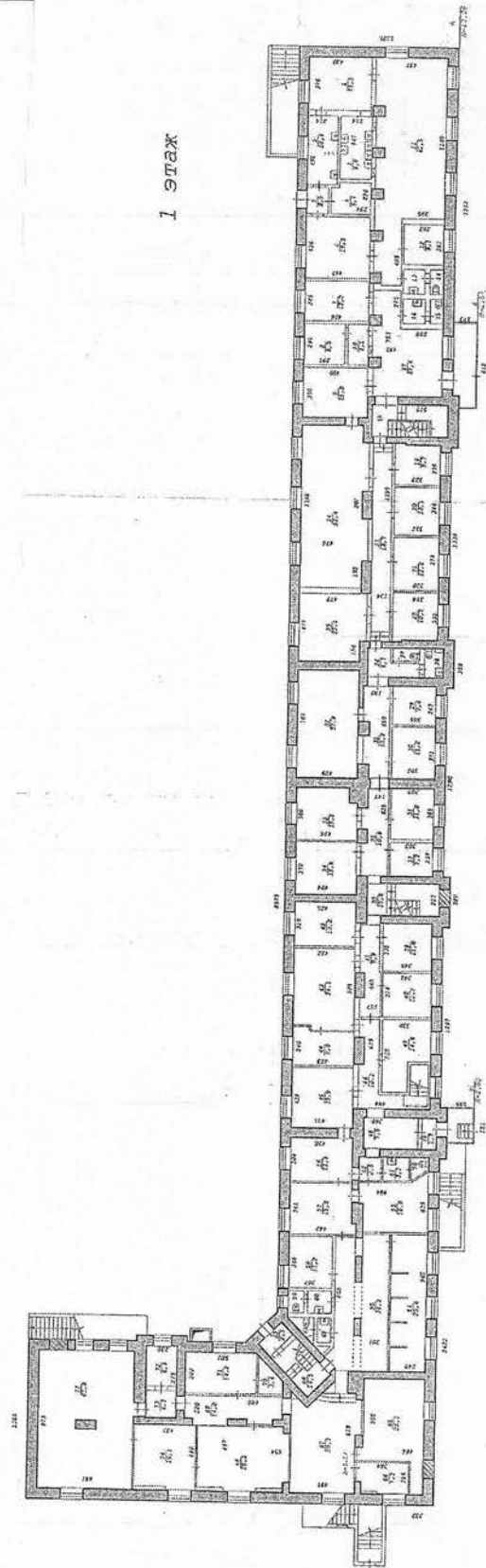
А.Э. Южанин

О.В. Коссовская

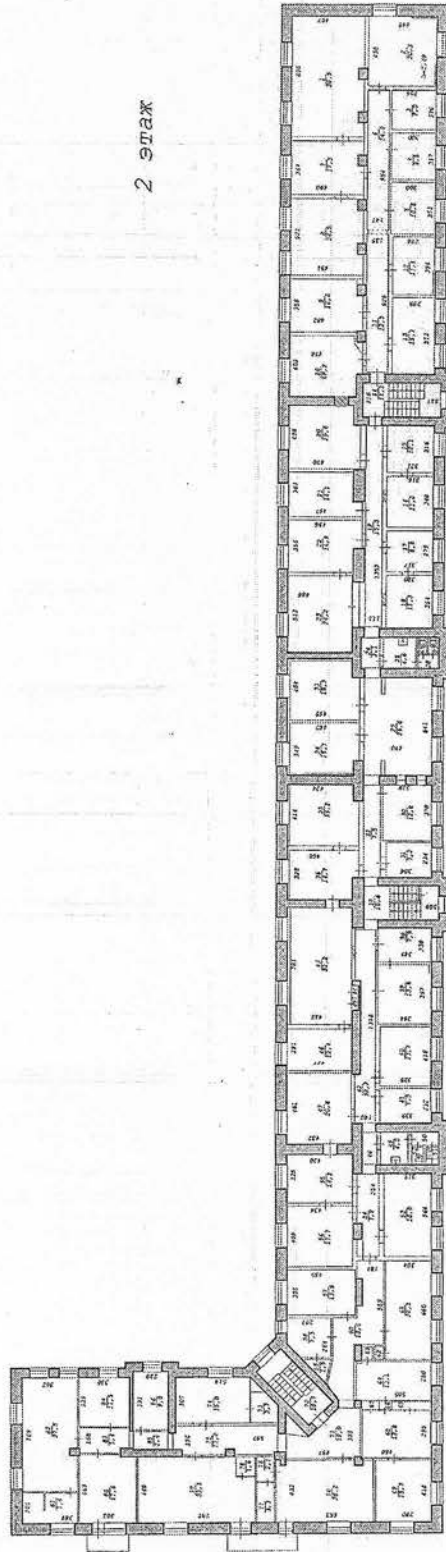
ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ
объекта культурного наследия, расположенного
по адресу: г. Новосибирск, ул. Трудовая, 1 (Красный проспект, 31)
по состоянию на 19.09.2007



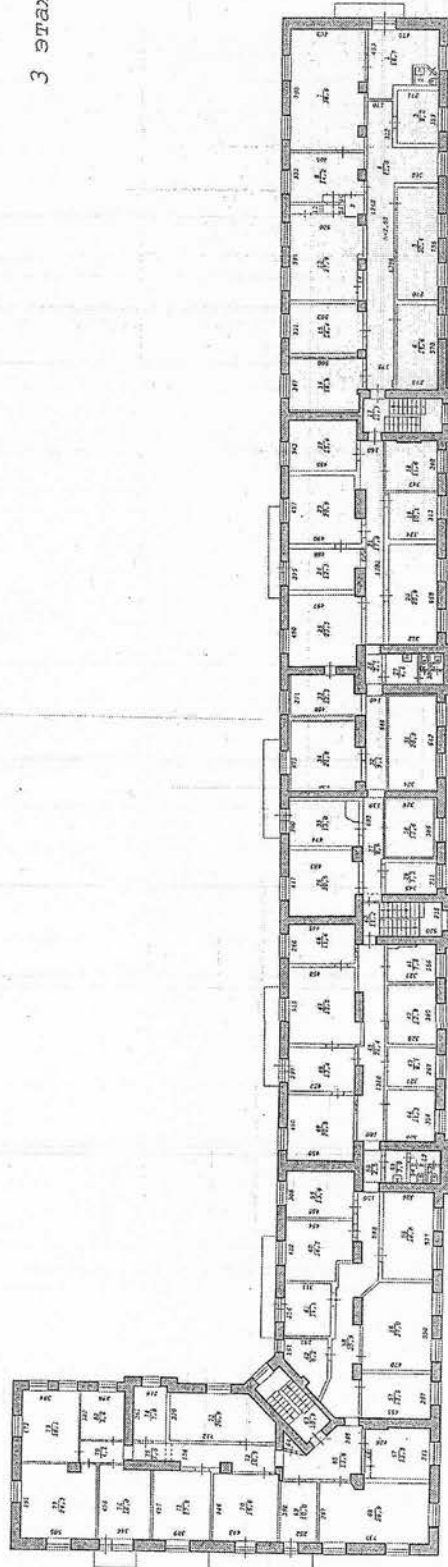
ЖЕЛ I

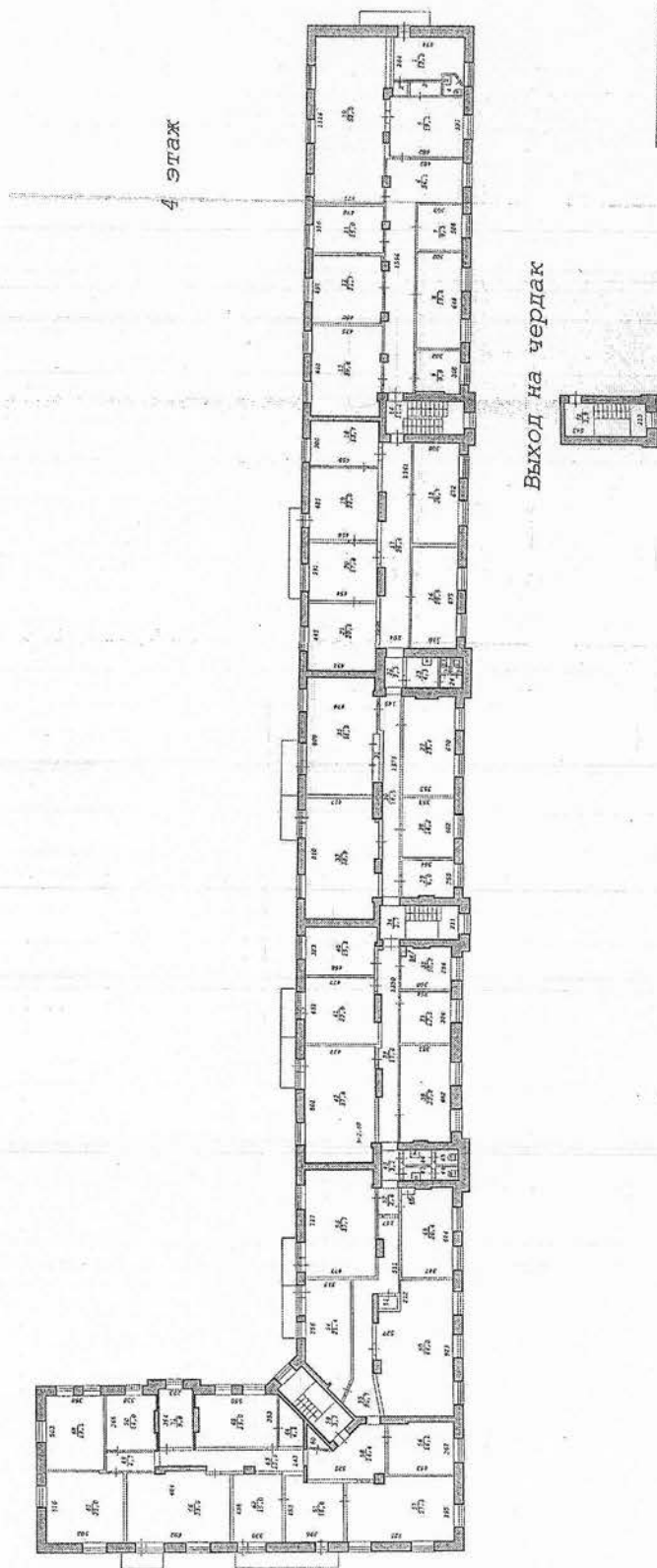


2 этаж



3 этаж





СХЕМЫ
утрат и поздних элементов на фасадах
объекта культурного наследия, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Трудовая, 1 (Красный проспект, 31)

Схема 1. Южный фасад.



Схема 2. Левая часть восточный фасад.

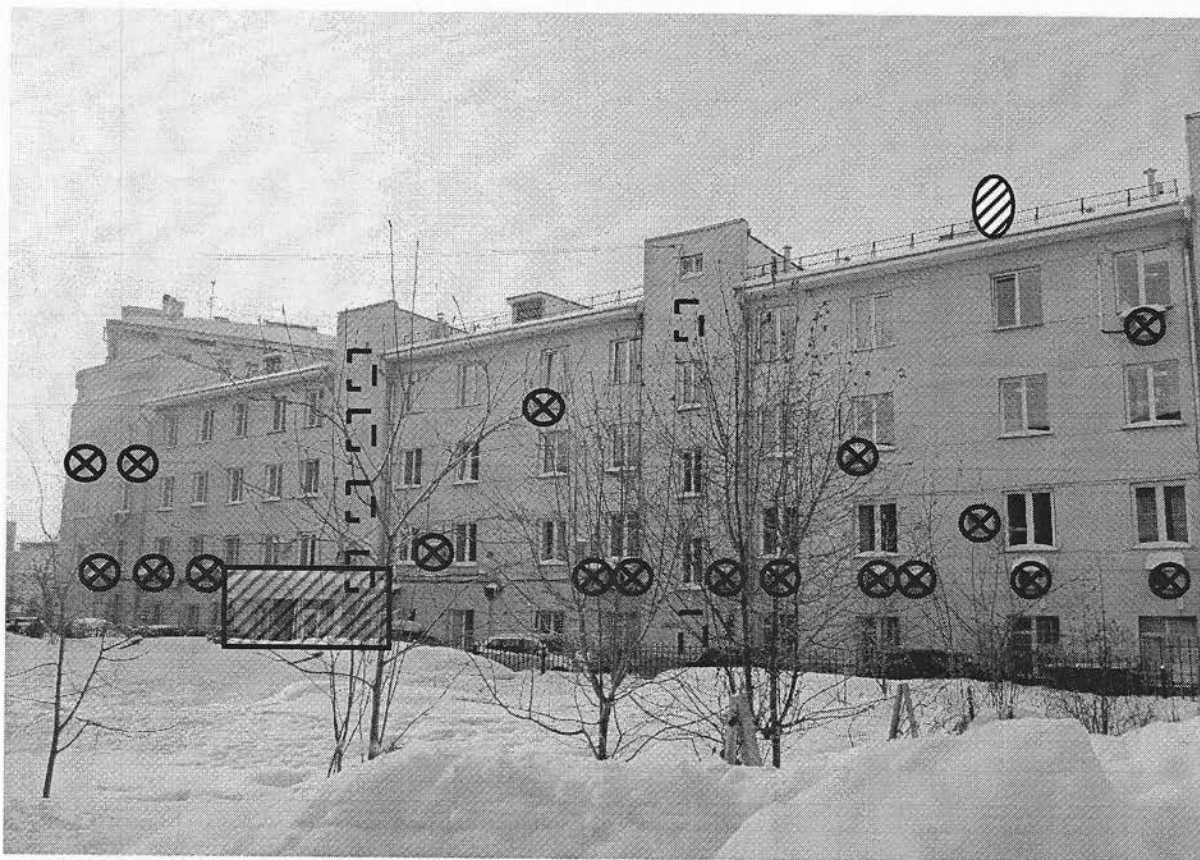


Схема 3. Средняя часть восточного фасада.

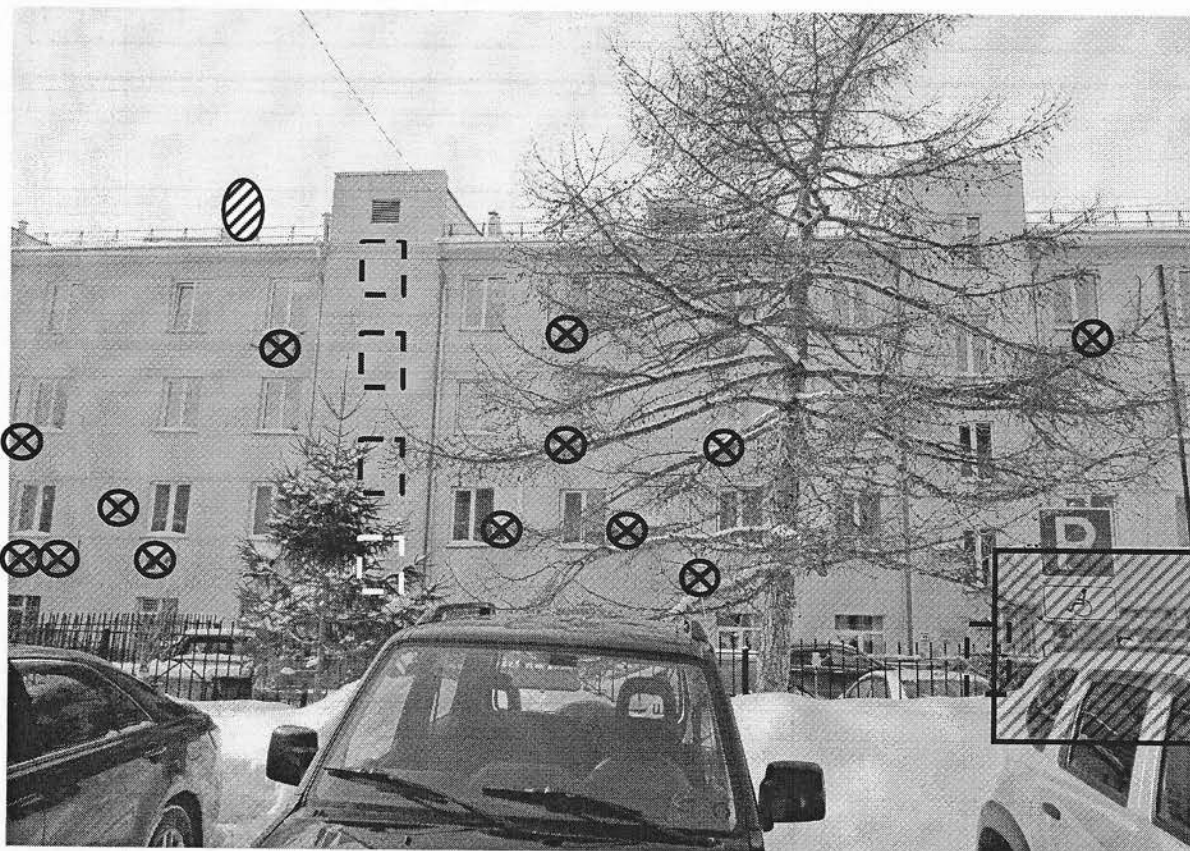


Схема 4. Правая часть восточного фасада.

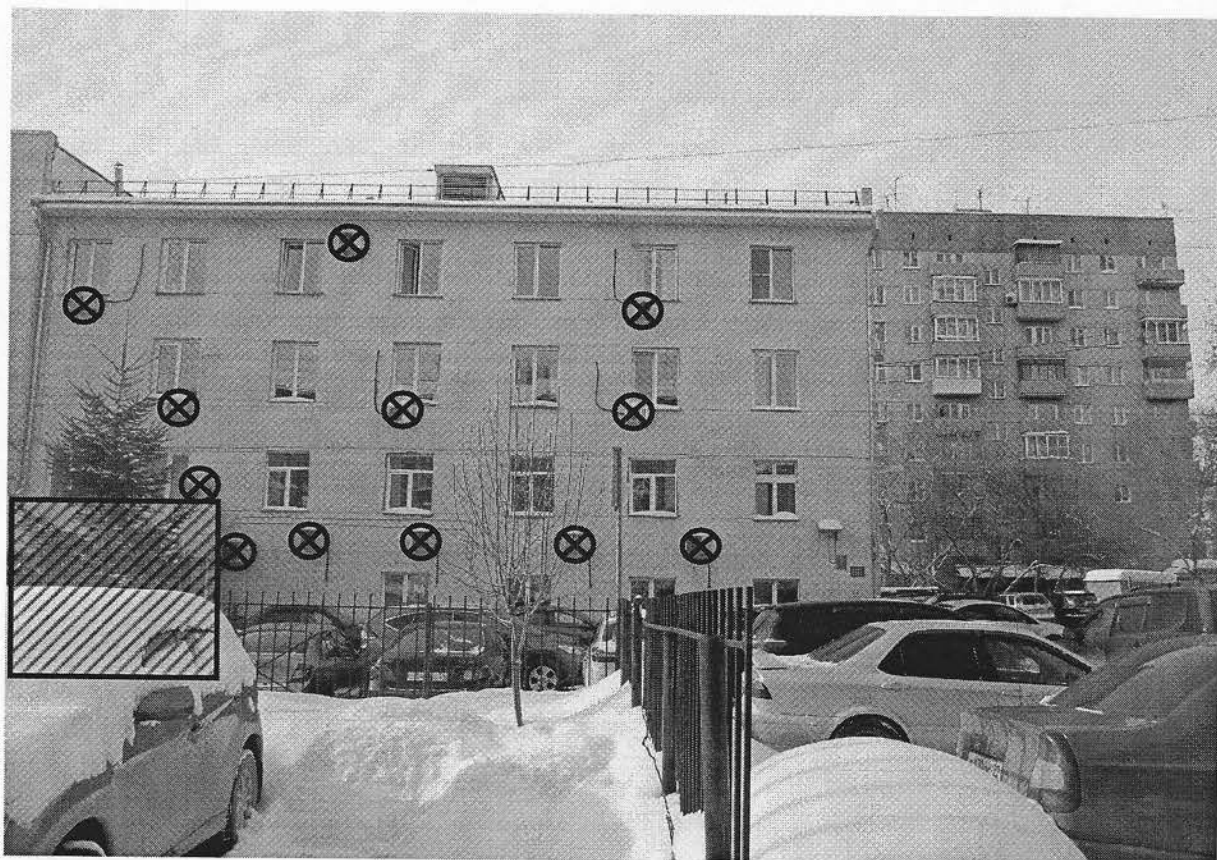


Схема 5. Северный фасад (дворовая часть).

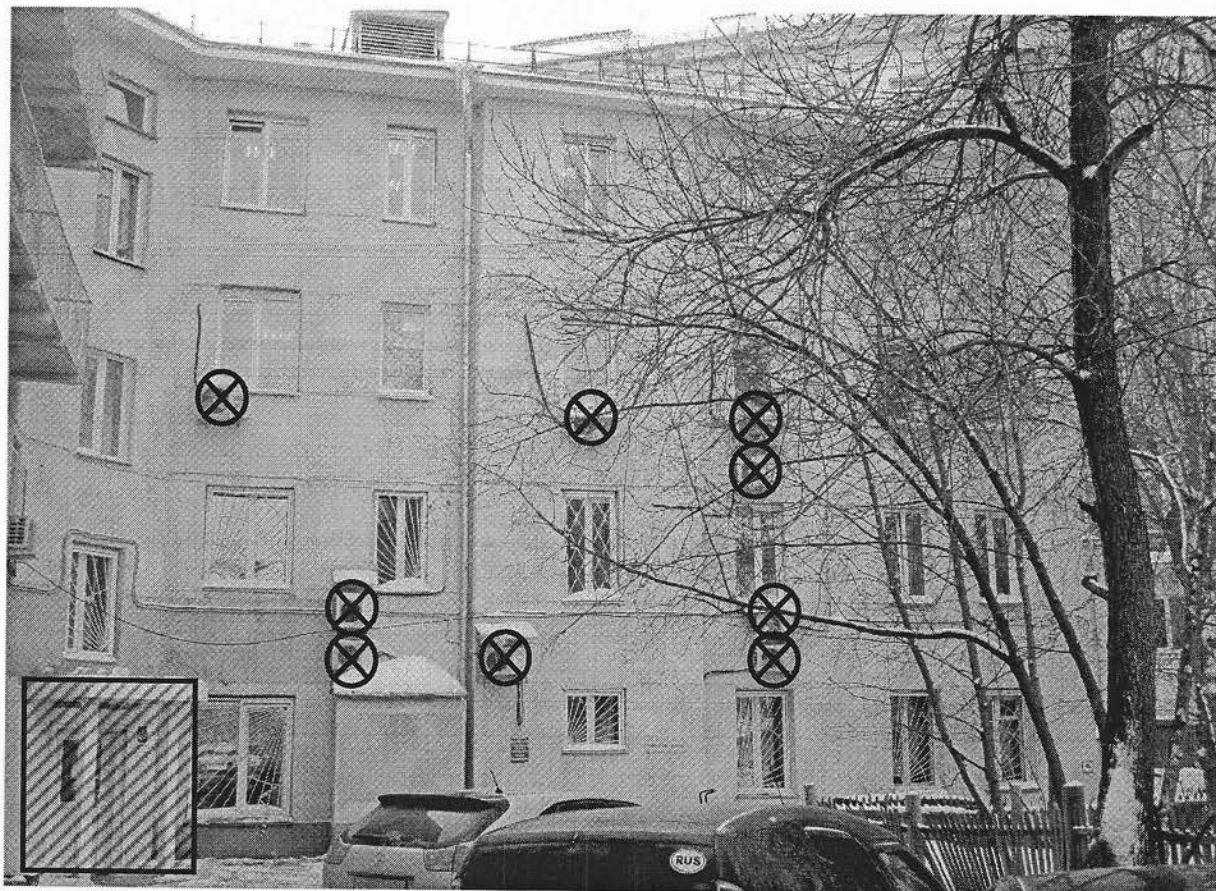


Схема 6. Правая часть западного фасада.



Схема 7. Средняя часть западного фасада.



Схема 8. Левая часть западного фасада.



Условные обозначения:



- поздние наслоения;



- устройство входа в оконном проеме;



- утраты;



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



- рольставни в проёмах;



- спутниковая антенна.

Выполнила: Коссовская О.В.

**ФОТОФИКСАЦИЯ ЭЛЕМЕНТОВ НАРУЖНОЙ РЕКЛАМЫ
И ВЫВЕСОК**

на объекте культурного наследия «Комплекс жилых домов кооператива
«Печатник» (проф. арх. Коршунов), 1929-1930:
4 -х этажный кирпичный жилой дом», расположенном
по адресу: г. Новосибирск, ул. Трудовая, 1 (Красный проспект, 31)

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. Левая часть восточного фасада.



2. Выносной тамбур в левой части восточного фасада.



Фото 3. Фрагмент фото 1.



Фото 4. Фрагмент фото 2.



Фото 5. Южный фасад.



Фото 6. Фрагмент фото 5.



Фото 7. Фрагмент фото 6.



Фото 8. Северный фасад (дворовая часть).



9. Фрагмент фото 8.



Фотофиксация выполнена Коссовской О.В.