

АКТ
технического состояния объекта культурного наследия регионального
значения «3-этажное каменное здание», расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Фабричная, 33, включённого в единый
государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации (далее – Реестр)

г. Новосибирск

«09» 12 2019

Мы, нижеподписавшиеся: представитель государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Новосибирской области (далее – Инспекция):
начальник Инспекции – 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 НПЦ – 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 октябре 2019 года произведен визуальный осмотр объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «3-этажное каменное здание», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Фабричная, 33 (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 18.07.1990 № 282. Расположен в границах территории объекта культурного наследия № Т 55-1, утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п. Границы охранной зоны объектов культурного наследия № 55 утверждены постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па.

1.2. Трёхэтажное кирпичное здание макаронной фабрики расположено в Железнодорожном районе города. Главным (северо-восточным) фасадом выходит на красную линию застройки улицы Фабричной.

Здание было построено в 1912 году товариществом «Сибирский мукомол» (Т.И. Беляков, Р.М. Копылов, И.И. Кротков и К⁰) на земельном участке № 7 «Сосновой дачи», как именовалась территория Новониколаевска, расположенная между рекой Обь и железной дорогой. Первоначально здание было построено двухэтажным с цокольным этажом и мезонином в центральной части, в плане прямоугольное, габаритами 14,36 х 35,74 м. С небольшим интервалом по времени со стороны территории фабрики к Памятнику был пристроен 4-этажный объём лестничной клетки.

В советское время в соответствии с технологическими требованиями к северо-западному и юго-западному фасадам здания были пристроены объёмы различной этажности и площади. Основной объём надстроен до трёх этажей, правая часть – до пяти этажей.

Здание является примером промышленной архитектуры XX века, построенном в эклектичной стилистике с элементами рационалистического модерна в декоре фасадов.

1.3. Функциональное назначение Памятника: используется под административные и производственные нужды.

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 Памятника, послужившие основанием для включения его в Реестр и подлежащие обязательному сохранению (предмет охраны), утверждённые приказом управления по государственной охране объектов культурного наследия Новосибирской области от 05.05.2014 № 57:

1. Объемно-планировочное решение и габариты здания в плане.
2. Фасады:
 - 1) материал стен (кирпич);
 - 2) отделка цоколя;
 - 3) элементы декора фасадов;
 - 4) габариты, конфигурация и оформление главного входа;
 - 5) габариты и конфигурация крыльца;
 - 6) металлическое ажурное ограждение крыльца с деревянным поручнем;
 - 7) габариты и конфигурация проёмов;
 - 8) рисунок переплётов окон (материал первоначальных (деревянных) окон;
 - 9) габариты, конфигурация и оформление арочного проёма;
 - 10) габариты и конфигурация стропильной крыши, покрытие кровли из листового металла;
 - 11) материал и диаметр водосточных труб.
3. Цветовое решение фасадов.
4. Оформление интерьера:
 - 1) деревянная филёнчатая дверь на втором этаже;
 - 2) габариты и оформление арочных проёмов;
 - 3) сводчатые перекрытия по металлическим балкам.

Утверждённый предмет охраны подлежит уточнению при разработке проекта предмета охраны объекта культурного наследия в порядке, установленном приказом Министерства культуры РФ от 13.01.2016 № 28, на основании историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных, археологических, натуральных и иных исследований.

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 из рваного гранитного камня на известковом растворе. Визуально осадка фундаментов не наблюдается. Состояние удовлетворительное.

в) цоколи и отмостки около них: Цоколь со стороны северо-восточного (главного) фасада кирпичный оштукатурен с расшивкой «под руст» (в нижней части без расшивки) и окрашен (фото 5), со стороны юго-восточного фасада – кирпичный окрашенный (фото 3). В кирпичной кладке неоштукатуренной части цоколя наблюдаются сколы кирпичей и выветривание швов, в оштукатуренной – отслоение и местами отпадение окрасочного слоя.

Общее состояние удовлетворительное. Требуется выборочный ремонт цоколя с последующей окраской.

Отмостка асфальтобетонная (фото 5). Состояние удовлетворительное.

г) стены: Стены выполнены в кладке из полнотелого глиняного кирпича на известковом растворе. Кладка стен 1-ого и 2-ого этажей выполнена с расшивкой швов, окрашена. В надстройке 3-его, 4-ого и 5-ого этажей – стены гладко оштукатурены и окрашены. Юго-восточная стена надстройки обшита окрашенными листами металла (фото 1,7).

В неоштукатуренных стенах наблюдается выкрашивание отдельных кирпичей, выбоины, выветривание швов и загрязнение поверхности (фото 6), в оштукатуренных – трещины, локальное отпадение штукатурного и окрасочного слоёв (фото 7).

Общее состояние стен удовлетворительное. Требуется очистка поверхности стен от загрязнений, ремонт кладки и штукатурки с последующей окраской.

д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы): Крыша чердачная, вентилируемая. Над основным объёмом здания двускатная щипцовая, двухсекционная (уровень конька и карниза на северной секции ниже, чем на южной). Кровля надстройки (4 и 5 этажи) утрачена в результате штормового ветра и в настоящее время объём временно покрыт листовым влагоустойчивым материалом. Крыша дворовой пристройки (объём лестничной клетки) – вальмовая. Скаты крыши оборудованы слуховыми окнами прямоугольной конфигурации, в проёмы установлены жалюзийные решётки.

Стропила деревянные висячие. Кровля из металлочерепицы, окрашенной в зелёный цвет, выполнена по деревянной обрешётке (фото 9).

Водосток наружный, организованный. Водосточные трубы выполнены из оцинкованного железа с окраской в цвет кровли и без окраски.

Общее состояние конструкций крыши и кровли удовлетворительное, за исключением кровли надстройки, состояние которой неудовлетворительное. Требуется восстановить кровлю надстройки.

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

ж) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах): Первоначальная композиция главного фасада симметрична. Центральная часть акцентирована аркой в уровне 1-ого этажа, большим окном с сандриком, имеющим лучковое завершение в уровне 3-его этажа. Центральная часть фланкируется оштукатуренными пилястрами, аналогичными угловым пилястрам, с декоративными лепными элементами в стиле «модерн», завершена прямоугольным фронтоном. Оконные проёмы декорированы наличниками. Верхняя часть цоколя здания декорирована рустом. Междуэтажные карнизы дополнены сухариками. Фронтоны боковых фасадов имели криволинейное завершение (в настоящее время треугольной и прямоугольной формы) и декоративные элементы в стиле модерн. Цветовое решение фасадов строится на контрасте оштукатуренных декоративных деталей и кирпичной фактуры плоскости стен.

Наблюдается нарушение штукатурного слоя отдельных декоративных элементов, поясков и карниза (фото 9). Окрасочный слой местами имеет дефекты и загрязнение поверхности. Разрушен декоративный элемент над окном 3-его этажа северо-восточного фасада (фото 8). Не оштукатуренный декор (во фронте северо-западного фасада) имеет сколы кирпича, выветривание швов и загрязнение поверхности кирпичной кладки (фото 4).

Общее состояние декора удовлетворительное. Требуется выборочный ремонт оштукатуренных декоративных элементов с последующей окраской и очистка от загрязнений и ремонт кирпичной кладки не оштукатуренного декора.

з) козырьки, балконы, лоджии: Козырьки современные. Один выполнен из прозрачного поликарбоната по металлическому каркасу и установлен над входом в здание со стороны северо-восточного (главного) фасада (фото 10). Наблюдается пробоина в покрытии.

Конструкция козырька не соответствует согласованной (согласование от 28.07.2010 г. № 912/42).

Другой выполнен из дюралюминиевых профилей с глухими боковыми стенками и установлен со стороны двора перед входом юго-западного фасада (фото 2).

Состояние удовлетворительное. Требуется выполнить козырёк главного входа в соответствии с согласованной документацией.

и) приямки, крыльца: Световые приямки, расположенные вдоль северо-восточного (главного) фасада, закрыты крышками из профилированного окрашенного металла (фото 5). Металл местами деформирован. Состояние удовлетворительное.

В центральной части северо-восточного (главного) фасада размещено высокое современное крыльцо главного входа в здание (фото 10). Стенки крыльца кирпичные, отделка – гладкая штукатурка с окраской. Ограждение крыльца - декоративная металлическая решётка, деревянные поручни. Площадка и ступени выполнены из бетонных плит, облицованных керамогранитом.

Состояние удовлетворительное.

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

а) общее состояние: Удовлетворительное.

б) перекрытия (плоские, сводчатые): Междуэтажные перекрытия, в основном, плоские железобетонные по металлическим прогонам из спаренных рельсов. В некоторых помещениях сохранились кирпичные своды по металлическим балкам (фото 11). Чердачное перекрытие деревянное. В части помещений потолки оштукатурены или подшиты гипсокартонном с окраской, а так же выполнены подвесные - типа «Armstrong». В отдельных помещениях подвала, 3-его и 5-ого этажей наблюдаются трещины, потёки, загрязнение поверхности (фото 13,15,16)

Состояние удовлетворительное. Требуется выборочный ремонт отделки потолков.

в) полы: Полы, в основном, бетонные, мозаичные и плиточные (фото 13-15). В административных помещениях настелен линолеум. Полы на 4 этаже (в надстройке) имеют нарушение отделочного слоя (фото 16).

Общее состояние удовлетворительное. Требуется ремонт пола 4-ого этажа.

г) стены, их состояние, связи: Наружные и внутренние несущие стены кирпичные. Перегородки кирпичные, шлакоблочные и деревянные. В качестве отделки использована штукатурка с побелкой, масляная окраска, керамическая плитка, ГКЛ.

В некоторых помещениях подвала, 3-его, 4-ого и 5-ого этажей наблюдаются трещины в штукатурке, локальное отпадение штукатурного и окрасочного слоёв, загрязнение поверхности (фото 13-16).

Общее состояние стен и отделки удовлетворительное. Требуется выборочный ремонт.

д) столбы, колонны: Внутренний несущий каркас представлен металлическими колоннами составного сечения с окраской масляной краской (фото 13,15), на 3 этаже - с отделкой аналогичной отделке стен.

Состояние удовлетворительное.

е) двери и окна: Все наружные и внутренние двери современные, деревянные и металлические. Дверь главного входа со стороны северо-восточного фасада остеклённая двупольная, выполнена из дюралюминиевых профилей в составе витражного заполнения арочного проёма (фото 10). Рисунок переплёта витража и дверных полотен не соответствует проектному. Входная дверь со стороны юго-западного (дворового) фасада металлическая. В подвале сохранился арочный проём (фото 14).

Общее состояние удовлетворительное.

Все окна современные, выполненные из профиля ПВХ. Рисунок переплётов соответствует проектному. Окна в надстройке 4-ого и 5-ого этажей из дюралюминиевых профилей.

Общее состояние окон удовлетворительное.

ж) лестницы: Главная лестница современная двухмаршевая с поворотом на 180° (фото 11). Железобетонные ступени с отделкой керамической плиткой уложены по металлическим оштукатуренным косоурам. Площадки железобетонные монолитные. Ограждение маршей и верхней площадки выполнены из стекла и металла.

В здании имеется металлическая лестница (в надстройку 4 и 5 этажей) и ходовые мостики.

На юго-восточном фасаде здания установлена металлическая эвакуационная пятимаршевая лестница с металлическим решётчатым ограждением (фото 3).

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: Прилегающая к Памятнику территория заасфальтирована. Ворота современные металлические решётчатые откатные.

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

3.7. Наличие информационной надписи: Информационная надпись установлена на главном (северо-восточном) фасаде (фото 12).

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

4.1. Первоначальная планировка не сохранилась.

4.2. Утрачена первоначальная конструкция крыши с надстройкой 3-его этажа (Приложение № 2, схема 1).

4.3. Выполнена надстройка 4-ого и 5-ого этажей в правой части здания (Приложение № 2, схемы 1,4).

4.4. Выполнены пристройки к юго-западному (включая объём лестничной клетки) и северо-западному фасадам (Приложение № 2, схемы 1,2,4).

4.5. Утрачены кирпичные столбики ограждения кровли (фото 15).

4.6. Утрачена башенка, венчающая мезонин (фото 15).

4.7. К юго-восточному (торцевому) фасаду пристроена поздняя кирпичная труба, установлена металлическая эвакуационная лестница (Приложение № 2, схема 3).

4.8. Заложены окна подвала и окна юго-восточного (торцевого) фасада.

4.9. Заложены 2 окна во фронте северо-западного фасада (Приложение № 2, схема 4).

4.10. Первоначальные оконные проёмы северо-западного юго-западного фасадов закрыты пристройками.

4.11. Один оконный проём подвала юго-восточного фасада реконструирован в дверной (Приложение № 2, схема 3).

4.12. Надстроены фронтоны:

- на северо-западном фасаде роль фронтона выполняет стена 4-ого и 5-ого этажей (Приложение № 2, схема 4).

- на юго-восточном фасаде - треугольный фронтон и в нем пробиты новые оконные и дверной проёмы, а первоначальные окна утрачены и утрачены элементы декора фронтона в местах устройства проёмов (Приложение № 2, схема 3).

4.13. Утрачены первоначальные деревянные филёнчатые двери.

4.14. В центральной части северо-восточного фасада была арка, служившая, вероятно, для проезда на территорию фабрики.

4.15. Выполнен современный козырёк над входом в здание юго-западного (дворового) фасада (Приложение № 2, схема 2).

Изменение облика Памятника по п.п. 4.1- 4.15 произошли до включения его в Реестр.

4.16. Фальцевая кровля из листового металла заменена на покрытие из металлочерепицы.

4.17. Первоначальные деревянные окна были заменены, сначала, на окна из дюралюми - ниевого профиля, а в настоящее время - на профили ПВХ (Согласовано 28.07.2010 г.).

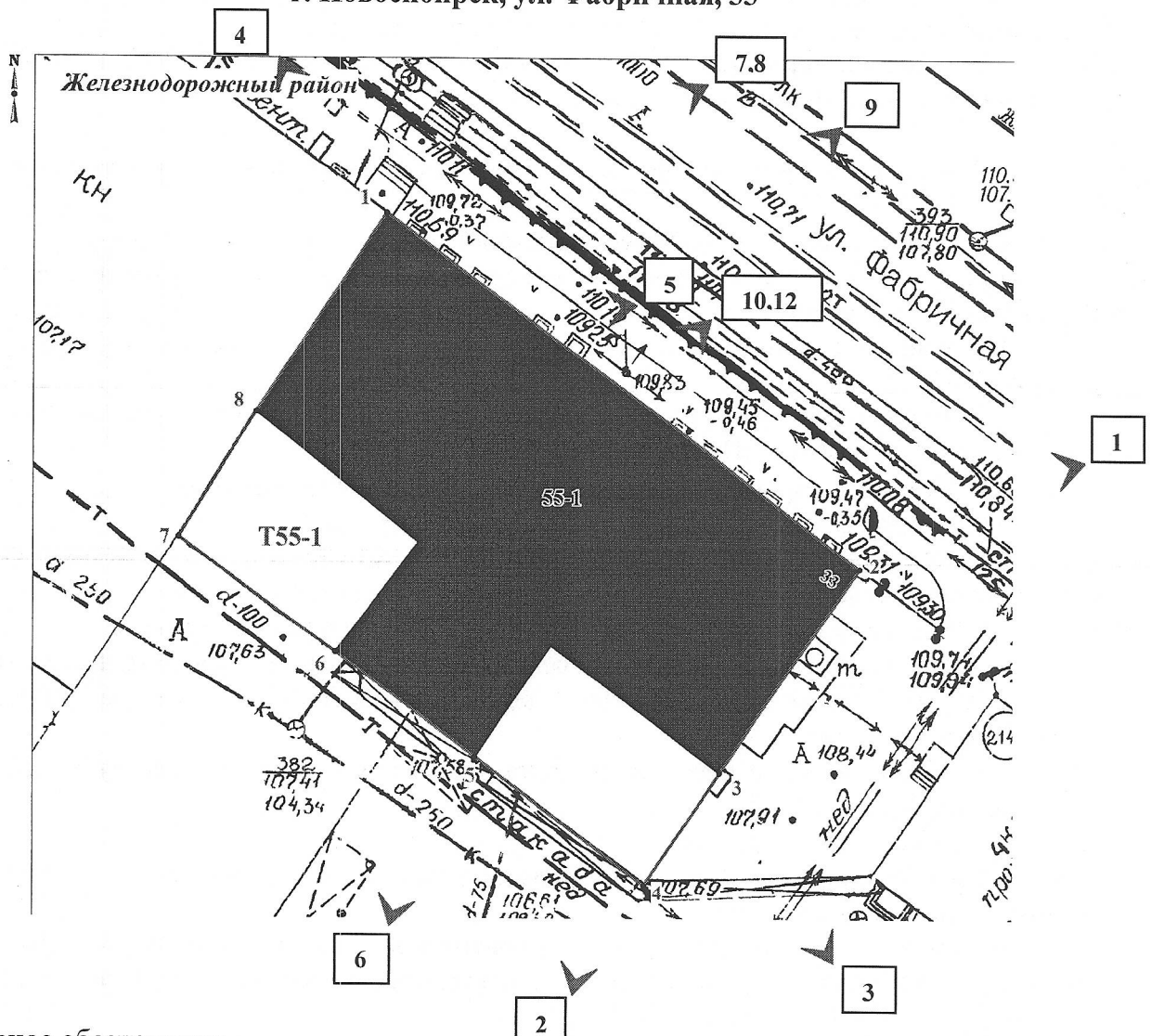
4.18. В центральной части северо-восточного фасада (где была арка проезда) устроен витраж с главным входом в здание и современное крыльцо (Приложение № 2, схема 1. Согласовано в проекте (шифр СПТЭ 7.93)).

4.19. Выполнены современный козырёк над главным входом северо-восточного фасада (Приложение № 2, схема 1. Конструкция козырька не соответствует согласованной (согласование от 28.07.2010 г. № 912/42).

4.20. На юго-восточном фасаде установлены кондиционеры (Приложение № 2, схема 3. Согласование в архиве НПЦ отсутствует).

5. Фототаблица:

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ Памятника, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Фабричная, 33

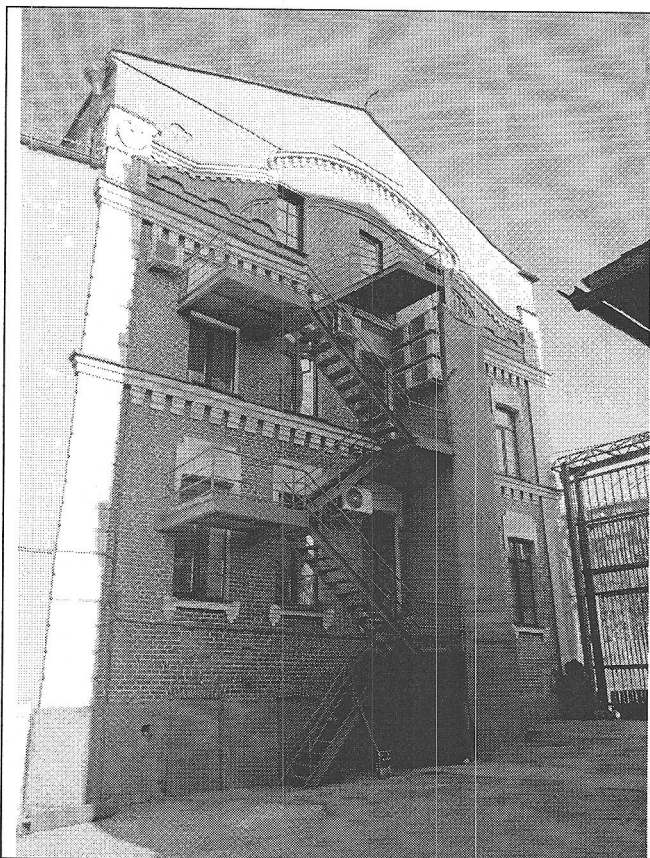




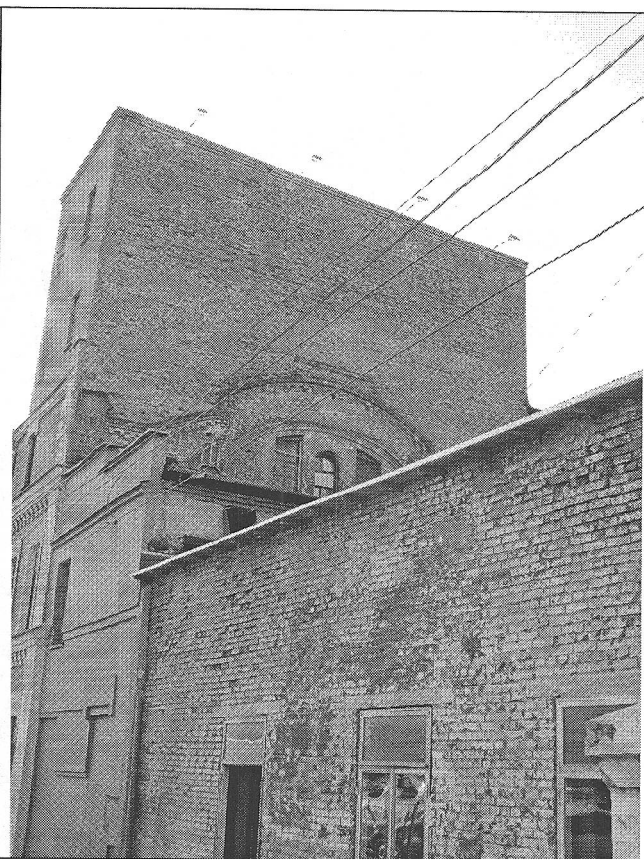
1. Северо-восточный (главный) фасад.



2. Юго-западный фасад.



3. Фрагмент юго-восточного фасада



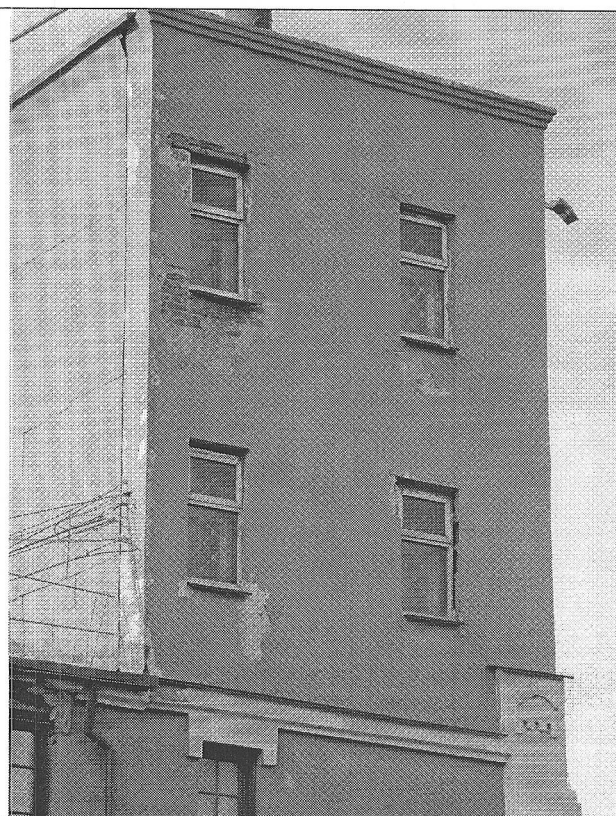
4. Северо-западный фасад.



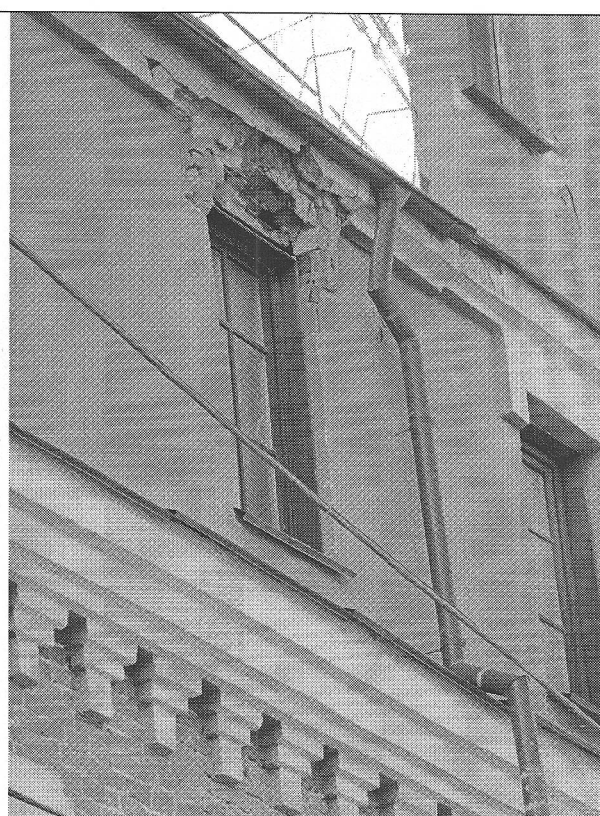
5. Состояние цоколя северо-восточного фасада. Оформление прямков. Отмостка.



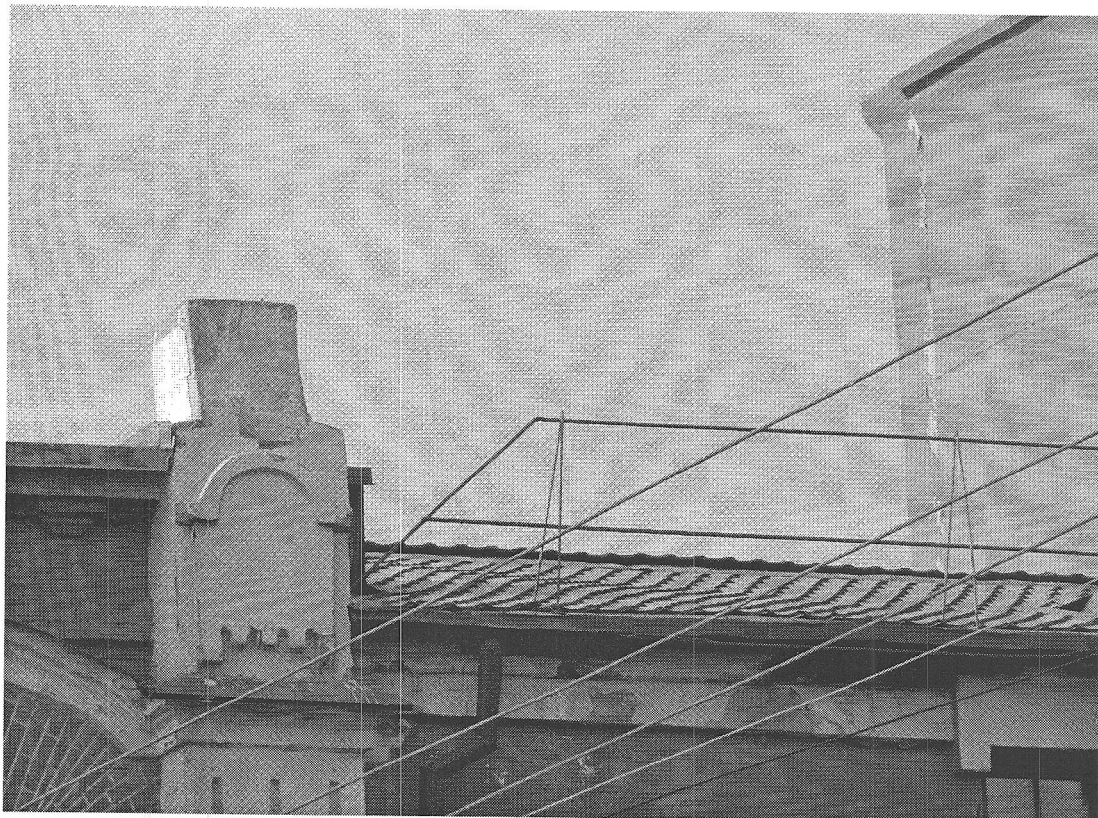
6. Дефекты кирпичной кладки стены юго-западного фасада.



7. Дефекты отделки стены 4 и 5 этажей северо-восточного (главного) фасада.



8. Разрушение надоконной перемычки и декоративного элемента окна. Фрагмент декоративного оформления междуэтажного карниза.



**9. Дефекты отделочного слоя декоративных элементов и карниза.
Фрагмент кровли.**



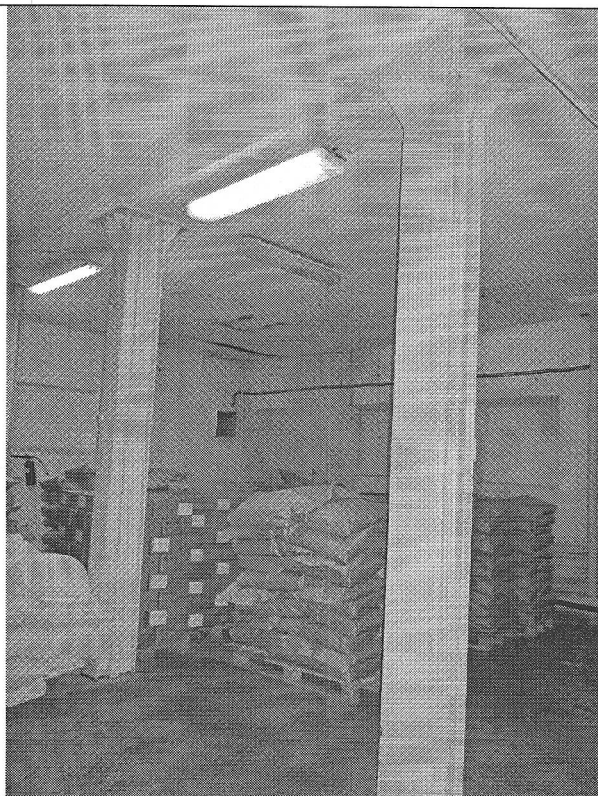
**10. Оформление входа в здание со стороны северо-восточного (главного)
фасада.**



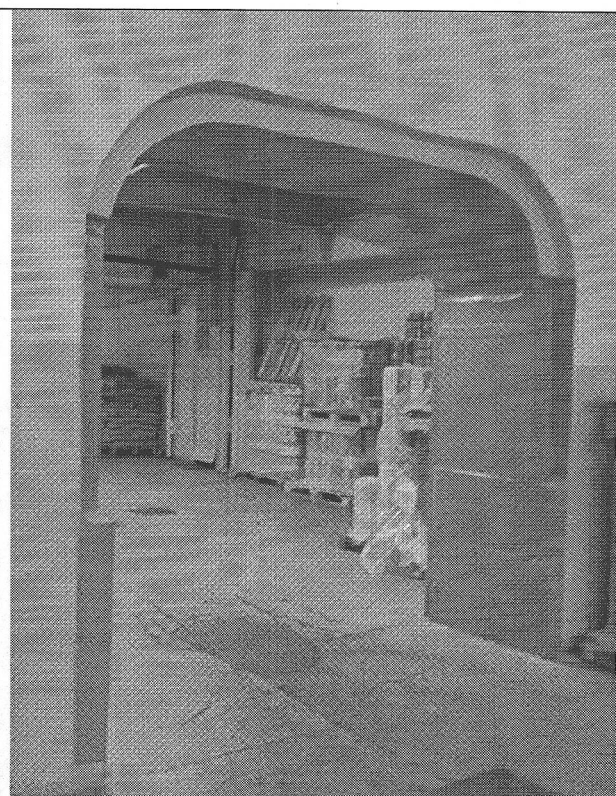
11. Оформление помещения лестничной клетки. Вид сохранившихся сводчатых потолков.



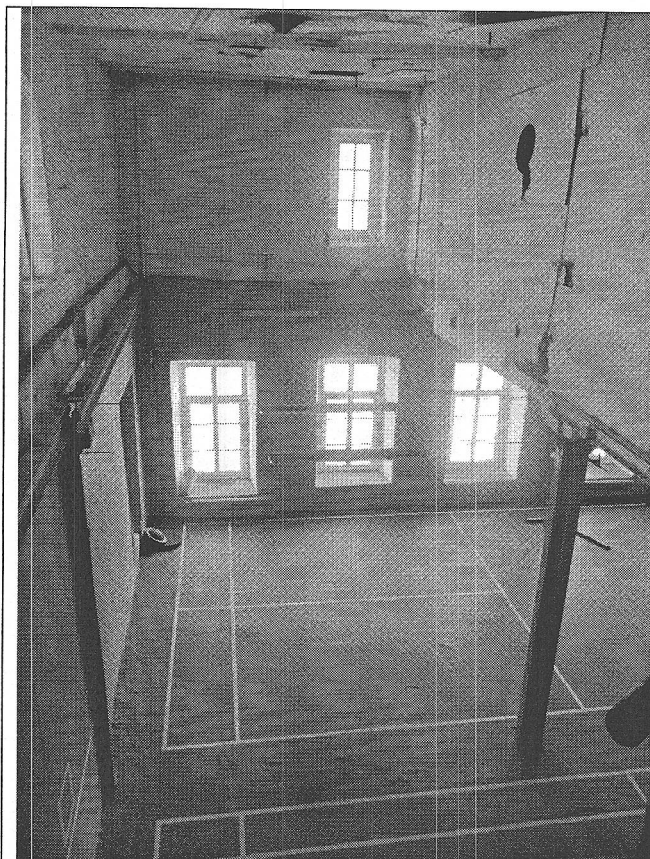
12. Информационная надпись.



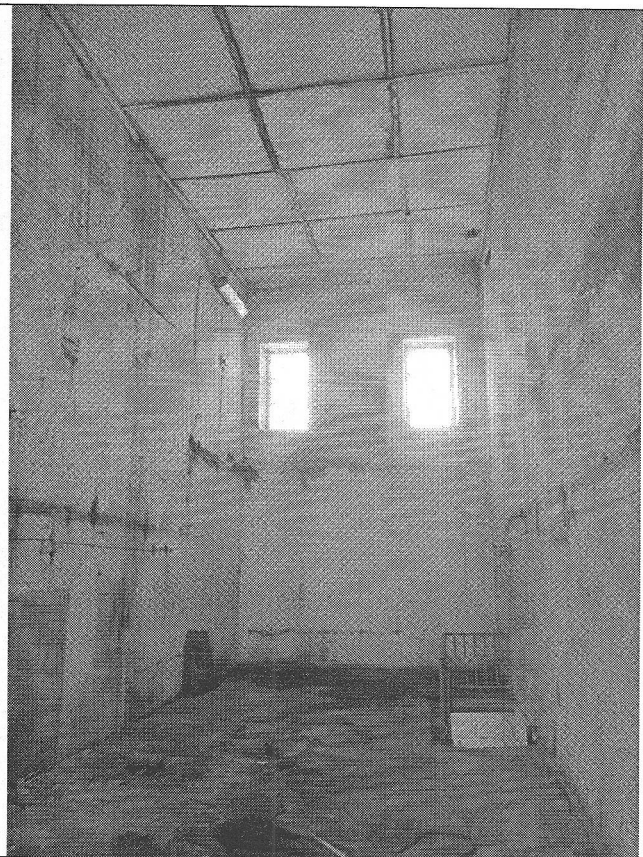
13. Металлические колонны в помещении цокольного этажа.



14. Оформление арочного проёма в помещении цокольного этажа



15. Часть помещений 2 и 3 этажей после демонтажа технологического оборудования.



16. Состояние помещений 4 и 5 этажей (надстройки).



15. Фото середины 1910-х годов.

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

№№ п/п	Наименование документации	№ и дата согласования	Примечание
1	Заключение по результатам технической экспертизы старого корпуса макаронной фабрики. Обмерочные чертежи, выполненные НИИЖТ НИЛ «Строительные конструкции» в 1990 г.	-	Согласование не требуется
2	Проект ремонта и реставрации фасада, выполненный СПТЭ НПЦ в 1993 г., 1999 г., шифр СПТЭ 7.93	1993 г.	
3	Эскизы замены оконных блоков на здании.	28.07.2010 № 912/42	
4	Эскизы навеса над входом в здание.	28.07.2010 № 912/42	
5	Технический паспорт БТИ (по состоянию на 17.01.2005).	-	Согласование не требуется

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 с Инспекцией, 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 им до собственников и иных законных владельцев помещений в Памятнике.

Приложение № 1. поэтажные планы (3 листа).

№ 2. Схема утрат и поздних наслоений на фасадах (3 листа).

Представитель Инспекции:

М.П.

Е.Г. Медведева

Представители НПЦ:

М.П.

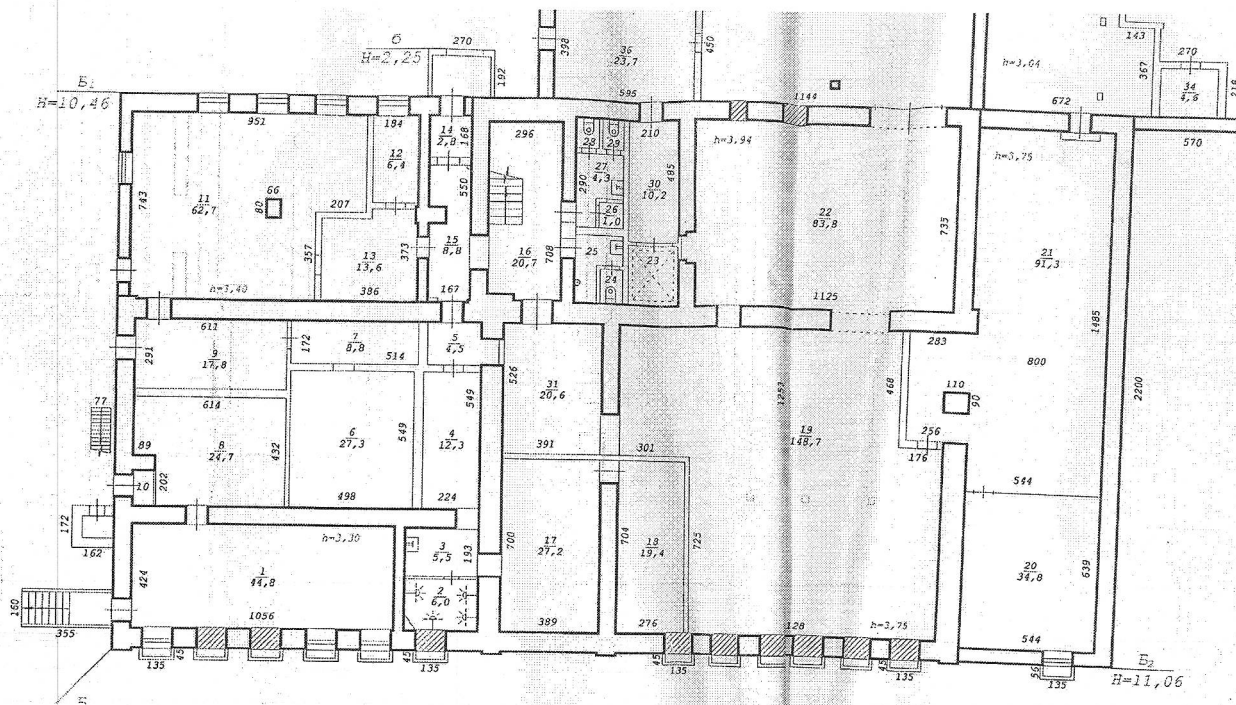
Т.А.Артюкова

А.Э. Южанин

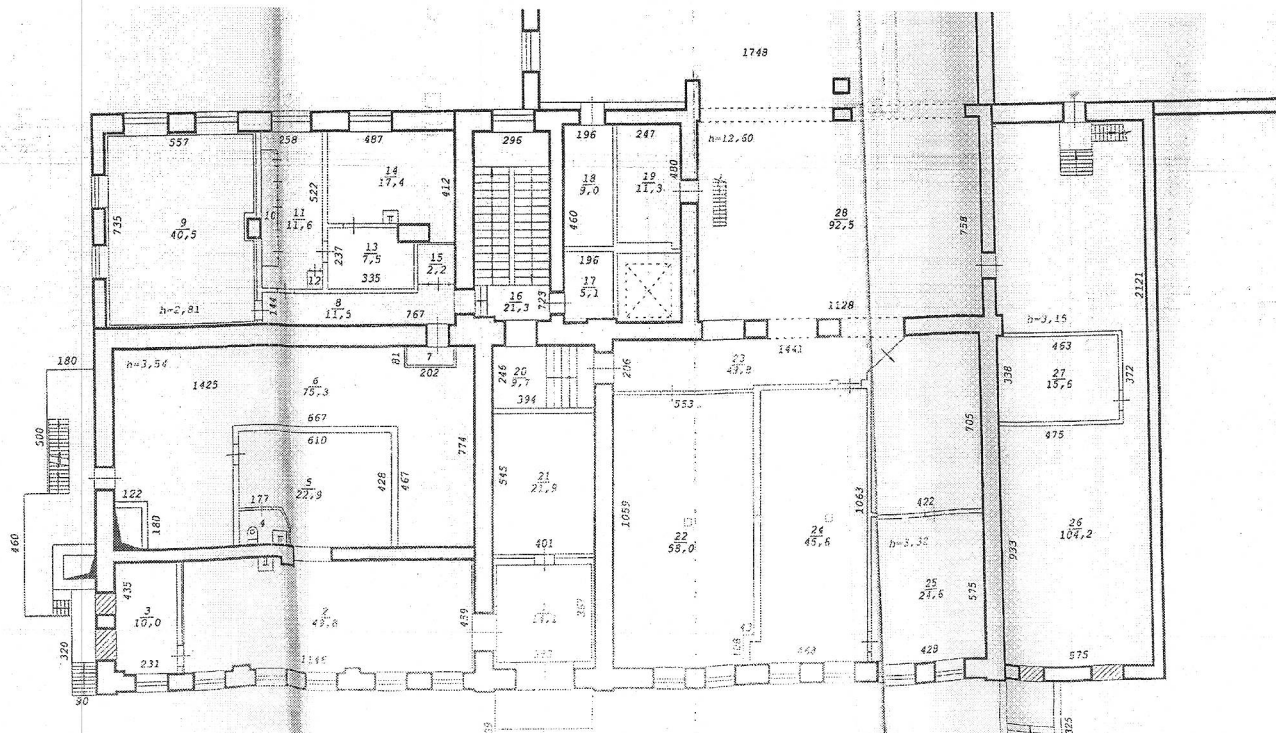
О.В. Коссовская

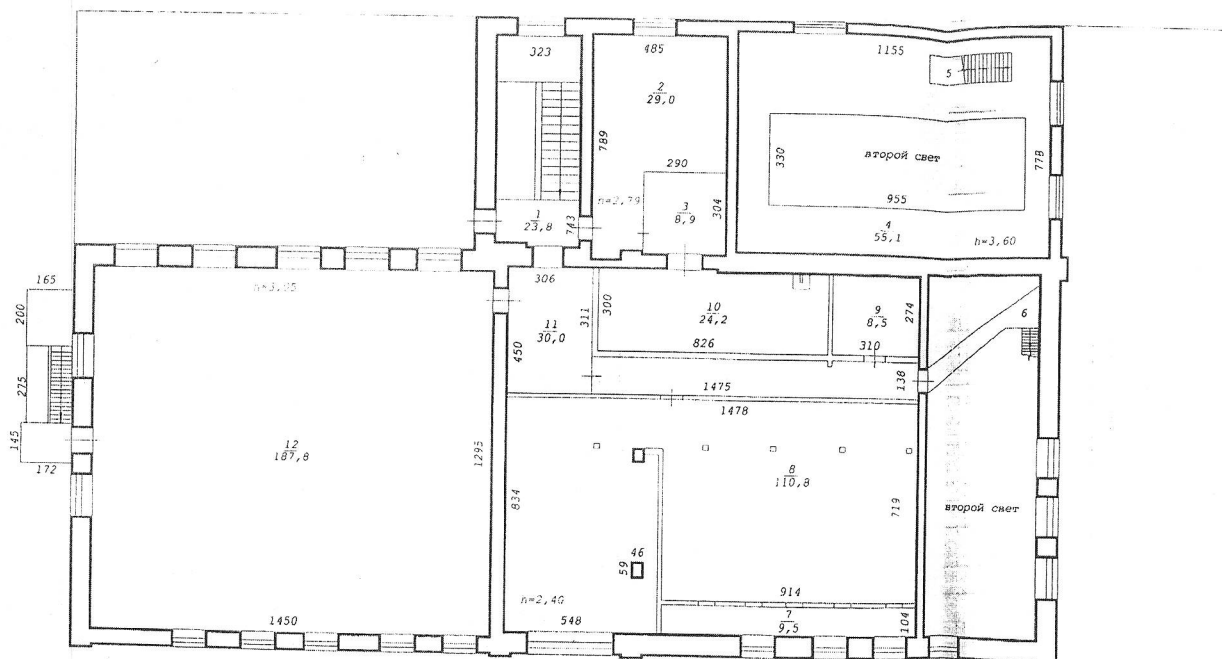
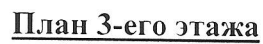
ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ
объекта культурного наследия, расположенного
по адресу: г. Новосибирск, ул. Фабричная, 33
по состоянию на 17.01.2005

План подвала



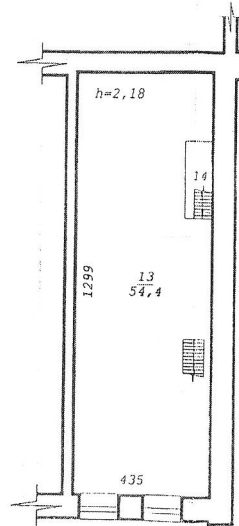
План 1-ого этажа



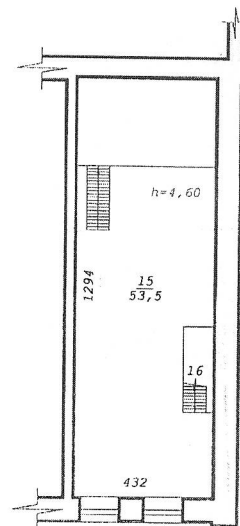


Планы 4-ого и 5-ого этажей

План на отм.+14.44



План на отм.+16



СХЕМЫ
утрат и поздних элементов на фасадах
объекта культурного наследия, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Фабричная, 33

Схема 1. Северо-восточный фасад.



Схема 2. Юго-западный фасад.

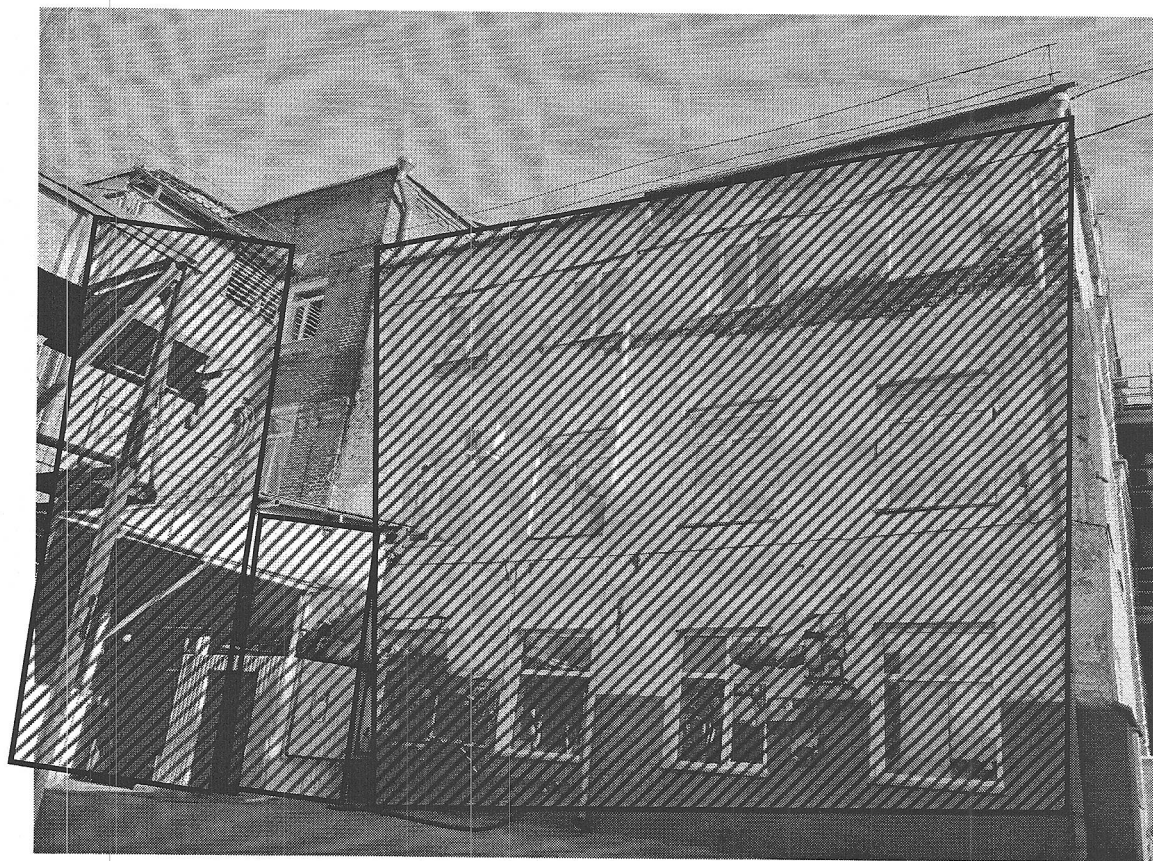


Схема 3. Юго-восточный фасад.

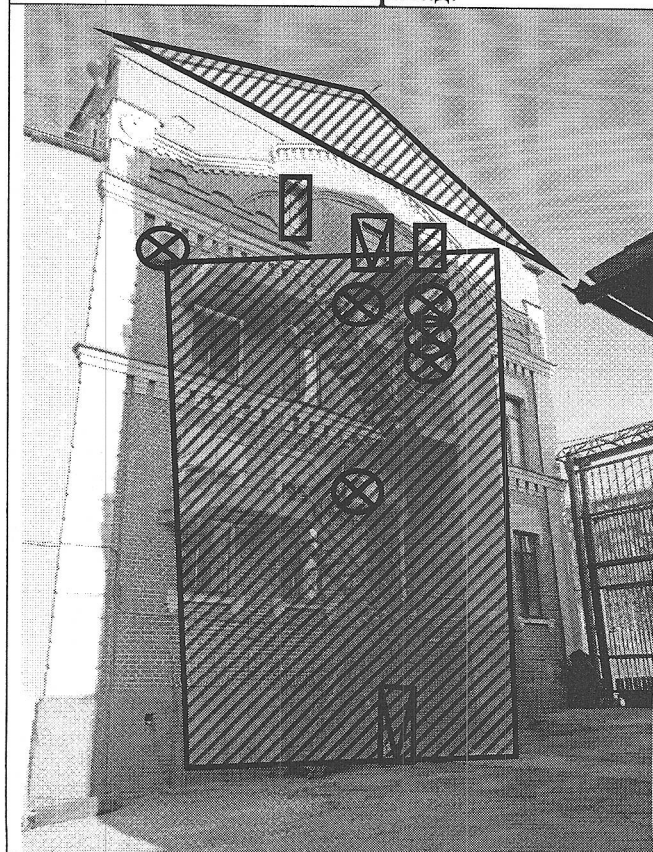
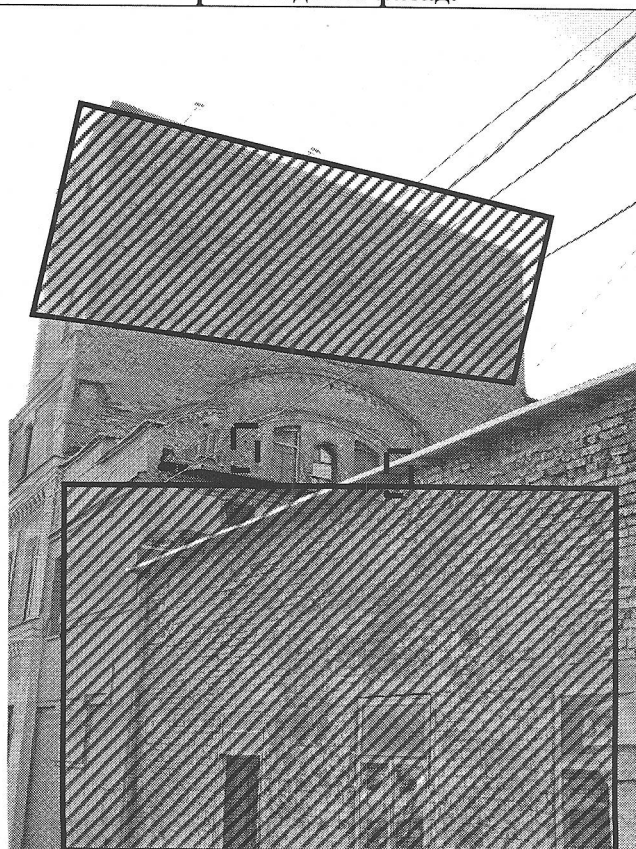


Схема 4. Северо-западный фасад.



Условные обозначения:

- поздние наслоения;



- утраты;



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



- устройство входа в оконном проёме.

Выполнила: Коссовская О.В.