

А К Т

**технического состояния объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом», расположенного по адресу: город Новосибирск, ул. Чаплыгина, 53,
включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
(далее – Реестр)**

г. Новосибирск

29 мая 2020

Мы, нижеподписавшиеся: представитель государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Новосибирской области (далее – Инспекция):
начальник Инспекции – Медведева Елена Геннадьевна (тел.222-38-68),

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

начальник НППЦ – Артюкова Татьяна Александровна (тел.222-13-07),
главный инженер-начальник отдела использования памятников – Южанин Андрей Эмилевич,
ведущий архитектор – Макарова Наталья Геннадьевна (тел.227-17-68)

составили настоящий акт в том, что в январе 2020 года произведен визуальный осмотр объекта культурного наследия (памятника архитектуры) регионального значения «Доходный дом», расположенного по адресу: город Новосибирск, ул. Чаплыгина, 53 (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 памятников архитектуры регионального значения на основании постановления главы администрации Новосибирской области от 18.12.2000 № 1127. Расположен в границах территории объекта культурного наследия № Т8-3, утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п. Границы охранной зоны объектов культурного наследия № 8 утверждены постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па.

1.2. Трехэтажное здание расположено в исторической части г. Новосибирска. Главный (южный) фасад выходит на красную линию застройки ул. Чаплыгина (бывшей ул. Асинкритовской). С западной стороны к зданию вплотную примыкает многоэтажный жилой дом. Со стороны восточного (торцевого) фасада вплотную к зданию примыкает административное здание по ул. Чаплыгина, 57).

В связи с общим подъемом планировочной отметки 1-й этаж трансформировался в цокольный. Подвал отсутствует. Здание имеет Г-образный в плане кирпичный объём, приспособленный к форме отведенного участка, ограниченного по своим размерам. Общие габариты здания в плане: 21.25х12.25 (м). Исторический парадный вход в помещения располагается на главном фасаде, еще два служебных входа в здание устроены со стороны двора. В западной части здания предусмотрен сквозной проезд в габаритах нижнего этажа.

Здание было построено в начале XX века (по информации городского БТИ – в 1917 году) на Асинкритовской улице, в 31-м квартале Центральной части Новониколаевска. План постройки каменного дома был заверен Городской управой в 1911 году. По архивным сведениям, участок, на котором был построен дом, предположительно принадлежал Евламии Владимировне Дудихиной.

Здание представляет историко-культурную ценность, являясь примером кирпичного доходного дома начала XX века.

1.3. Функциональное назначение Памятника изменилось: в здании размещаются помещения общественного назначения.

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 Памятника, послужившие основанием для включения его в Реестр и подлежащие обязательному сохранению (предмет охраны), утвержденные приказом управления по государственной охране объектов культурного наследия Новосибирской области от 18.09.2014 № 131:

1. Объемно-планировочное решение и габариты здания в плане.
2. Фасады:
 - 1) материал стен (кирпич);
 - 2) кирпичный цоколь;
 - 3) кирпичный декор (в т.ч. конфигурация и оформление фигурного аттика, наличники окон, ступенчатый карниз, рустованные пилястры, междуэтажные пояски, подоконные филенки и ниши с орнаментальной кирпичной кладкой «поребрик»);
 - 4) габариты и конфигурация проёмов;
 - 5) рисунок переплётов окон и дверных полотен;
 - 6) оформление наружных входов;
 - 7) габариты и конфигурация арки-проезда;
 - 8) покрытие кровли из листового металла;
 - 9) материал и диаметр водосточных труб.
3. Цветовое решение фасадов.
4. Оформление интерьера:
 - 1) габариты и оформление междуэтажной лестницы с точеными деревянными балясинами и профилированным поручнем;
 - 2) габариты и конфигурация внутренних дверных проёмов;
 - 3) материал (дерево) и рисунок деревянных филенчатых дверей;
 - 4) потолочные тяги.

Утвержденный 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, натурных 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 (фото 1,2,10,11). Ремонтно-реставрационные работы на фасадах проведены в 2007 году.

б) фундаменты: ленточные на естественном основании, выполнены в бутовой кладке из рваного гранитного камня на известковом растворе. Зафиксированная в 2005 году осадка фундаментов, приведшая к деформации стен, стабилизирована. Развитие деформационных процессов не наблюдается. Состояние удовлетворительное.

в) цоколи и отмостки около них: в результате общего подъема планировки и уровня отмостки первоначальный цоколь из пиленых гранитных блоков практически не наблюдается. Доступный для осмотра на главном фасаде верх исторического цоколя (фото 4) и нижние участки стен, примыкающие к отмостке, окрашены: наблюдаются отслоения отделки. Требуется ремонт отделки стен в примыкании к цоколю.

Отмостка асфальтовая, занесена снегом. Состояние не оценено.

г) стены: выполнены из глиняного полнотелого кирпича на известковом растворе с окраской. На фасадах просматриваются следы старых осадочных трещин. При реставрации фасадов все трещины были заполнены раствором, возникновение новых трещин не наблюдается. Участки торцевых стен вдоль проездов оштукатурены и окрашены в уровне нижнего этажа: наблюдаются обширные участки с отпавшей штукатуркой и испорченной отделкой по месту нанесения граффити (фото 7,8,14,15). Общее состояние фасадов удовлетворительное. Требуется выполнить ремонт отделки на внутренних стенах проезда и на восточной торцевой стене.

д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы): чердачная, двускатная вальмовая. Несущие конструкции крыши здания – деревянные наклонные стропила. Обрешетка сплошная из досок.

В 2006 году было заменено кровельное покрытие и установлена фальцевая кровля из оцинкованного металла. Карниз выносом около 0.5 м имеет дощатую подшивку низа (фото 3). На карнизных свесах – оцинкованное покрытие. Водосток наружный, организованный. Водосточные трубы круглого сечения, выполнены из оцинкованной стали. Наблюдается утрата верхнего звена водосточной трубы на дворовом фасаде (фото 10). В средней части ската вдоль главного фасада, возвышается небольшой криволинейный аттик с двумя чердачными окнами, имеющими лучковые завершения (фото 2, 3). На дворовом скате имеется одно слуховое окно прямоугольной конфигурации для вентиляции чердака и выхода на кровлю. Во всех оконных проемах чердака установлены жалюзийные решетки. Общее состояние элементов крыши удовлетворительное. Требуется установка недостающих звеньев водосточных труб.

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

ж) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах): декоративное убранство главного фасада (фото 2) выполнено фигурным кирпичом разной формы и размера (в том числе и треугольным). Наличники окон, портал дверей, карниз пилястры, междуэтажные пояски, подоконные филенки, «бровки» в верхней части оконных наличников, – все эти рельефы создают эффект массы, которая преобладает над плоскостью, а декоративная обработка фасадов придает им пластическую выразительность. Рустованные пилястры в простенках создают вертикальный ритм. Декор дворового фасада более лаконичен (фото 10), в нем отсутствуют некоторые элементы, использованные на главном фасаде. Восточная (торцевая) стена изначально являлась брандмауэром, поэтому фасад полностью лишен декора (фото 7,8). Некоторые элементы и фрагменты кирпичного декора, утраченные за время существования здания, не были воссозданы при реставрации в 2007 году (фото 3, 12). Поверхности кирпичного декора окрашены по типу стен. Наблюдаются локальные дефекты окраски (потеки). Требуется восстановить однородность отделочного слоя.

з) козырьки, балконы: над историческим входом главного фасада установлен двускатный козырек современной конструкции (фото 1,2,6), выполненный в металлокаркасе с опиранием на

декоративные кронштейны и с листовым металлическим покрытием. В оформлении поверхностей использованы элементы растительного орнамента. В конструкциях современных входных тамбуров на дворовом фасаде предусмотрены односкатные навесы над входами (фото 10,11). Состояние козырька и навесов удовлетворительное.

и) приямки, крыльца: отсутствуют.

3.2. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов:

а) общее состояние: удовлетворительное.

б) перекрытия (плоские, сводчатые): все перекрытия плоские деревянные. Чердачное перекрытие утеплено. В интерьерах использованы современные подвесные потолки (типа «Armstrong»): общее состояние удовлетворительное.

в) полы: выполнены с покрытием из современных материалов (керамогранит, линолеум) Общее состояние полов удовлетворительное.

г) стены, их состояние, связи: несущие стены кирпичные, внутренние перегородки кирпичные и каркасно-обшивные. Поверхности обшиты гипсокартоном, окрашены, отделаны современными материалами (декоративная штукатурка, обои под окраску, керамическая плитка). Общее состояние удовлетворительное.

д) столбы, колонны: отсутствуют.

е) двери и окна: преобладают оконные проёмы с лучковым очертанием завершений (фото 1-6, 10,11), имеется несколько прямоугольных окон на разных фасадах (фото 4, 9). Все оконные заполнения выполнены из профиля ПВХ со стеклопакетом. Подоконные сливы выполнены из оцинкованной стали. Общее состояние окон удовлетворительное. Несколько окон разных фасадов выполнены без сохранения исторического облика (фото 4, 11, 12): утрачены первоначальные очертания завершений и рисунок переплетов. Требуется установить накладные элементы для имитации рисунка переплетов.

Все двери современных конструкций. Наружная дверь на главном фасаде – металлическая двупольная с глухими полотнами. Двери входных тамбуров на дворовых фасадах - однопольные остекленные в металлическом профиле.

Двери внутренние однопольные из разнотипных материалов с остекленными и глухими полотнами. Общее состояние дверей удовлетворительное.

ж) лестницы: двухмаршевая лестница современной конструкции (фото 16) с поворотом на 180° размещена в лестничной клетке. Ступени и площадки облицованы керамогранитом, ограждение решетчатое металлическое хромированное. Состояние лестницы 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 благоустроена, проезды и площадки заасфальтированы. Участок перед главным фасадом огорожен металлическим решетчатым ограждением высотой около 60 см (фото 4). В проеме сквозного проезда установлены современные металлические распашные ворота с декоративным рисунком решетки (фото 5, 13). Внутренний двор изолирован. Общее состояние территории удовлетворительное.

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

3.7. Наличие информационной надписи: отсутствует. Требуется изготовить и установить.

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

4.1 В «советский период» с западной стороны здания вдоль проезда был пристроен жилой многоэтажный дом (ул. Чаплыгина, 51). В результате чего на примыкающем участке крыши была утрачена первоначальная вальма (реконструирована).

4.2. Кирпичные трубы первоначального печного отопления были разобраны. Вдоль карниза главного фасада установлено металлическое ограждение.

4.3. При реконструкциях крыши, произведенных ранее (до 2005 года) был увеличен карнизный свес кровли (изначально свес составлял не более 5 см от наружной грани кирпичного карниза), при этом была повреждена кирпичная кладка карниза (для установки кобылок).

4.4. В результате общего подъема планировочной отметки первоначальный цоколь из пиленых гранитных блоков находится ниже уровня отмостки; утрачено крыльцо исторического входа на главном фасаде; высота сквозного проезда в уровне нижнего этажа уменьшилась.

4.5. За период 1993-2004 были пристроены тамбуры служебных входов к дворовым фасадам (приложение №1 схема 2; фото 10,11). После их устройства осталось одно окно нижнего этажа: два оконных проема реконструированы в дверные, остальные - заложены кирпичом. Некоторые окна нижнего этажа выступающего объема были утрачены до 1993 года.

4.6. К восточному торцевому фасаду было пристроено административное здание (за период 2004 – 2007), в результате чего заложены все проемы: утрачены окна второго и третьего этажей и вход в помещения нижнего этажа.

4.8. К выступающему объему дворового фасада примыкает с северной стороны металлический гараж (приложение №1 схема 2; фото 11), закрывающий два нижних оконных проема; в северо-восточном углу фасада пристроено кирпичное ограждение (фото 9).

4.9. Изменился облик исторического входа на главном фасаде: в результате общего подъема планировочной отметки уменьшилась высота дверного проема. Входная дверь металлическая современной конструкции. Входная зона отделена с двух сторон металлическими решетчатыми ограждениями, над входом устроен двускатный козырек современной конструкции (приложение №1 схема 1; фото 6).

4.10. Некоторые оконные проемы утратили лучковое очертание завершений и были реконструированы в прямоугольные до 2006 года (приложение №1 схемы 1,2; фото 4,12).

Заполнения оконных проемов выполнены из профиля ПВХ со стеклопакетом: в некоторых окнах первоначальный рисунок переплетов не сохранен (приложение №1 схемы 1,2).

В слуховом и чердачных окнах установлены жалюзийные решетки современных конструкций.

В некоторых окнах дворовых фасадов в уровне второго этажа установлены металлические решетки с наружной стороны проемов (фото 9,11). В проеме проезда со стороны главного фасада установлены распашные металлические ворота современной конструкции (фото 5).

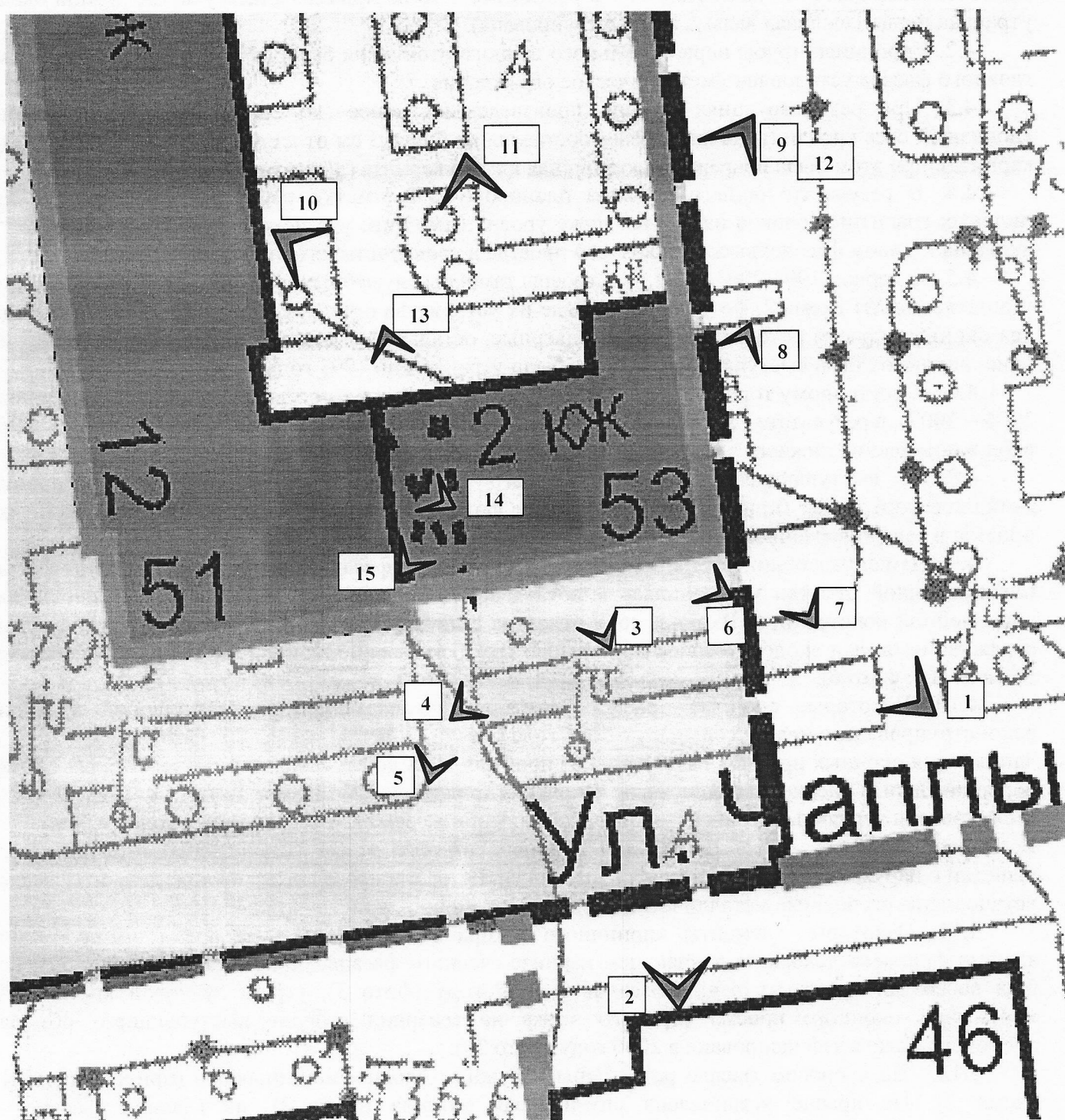
4.11. Некоторые элементы кирпичного декора не сохранились за время эксплуатации здания: фрагмент декора на венчающем карнизе главного фасада, утраченный до 2006 года, не был воссоздан при реставрации фасадов в 2007 году (фото 3); утрата лучковой кирпичной перемычки оконного проема верхнего этажа на северной стороне выступающего объема дворового фасада зафиксирована в 2006 году (фото 20).

4.12. На дворовом фасаде размещены наружные блоки кондиционеров (приложение №1 схема 2). На крыше установлена спутниковая антенна (фото 2), на главном фасаде - информационные щиты в окнах и вывески (приложение №3).

4.13. Выполнена перепланировка помещений. В отделке интерьеров использованы современные материалы, установлены внутренние двери современных конструкций. Полностью утрачена междуэтажная лестница с точеными деревянными балясинами и профилированным поручнем: к 2005 году были утрачены около 40 % балясин с заменой на деревянные столбики прямоугольного сечения. При ремонте помещений в 2007 году была установлена лестница современной конструкции с хромированным решетчатым ограждением (фото 16).

5. Фототаблица:

5.1 Схема фотофиксации Памятника



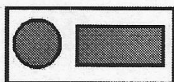
Условные обозначения:

Границы:



- граница административного района;

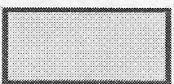
Объекты культурного наследия:



- здания и сооружения

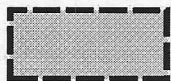


- монументы

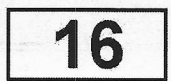


- территория объекта культурного наследия;

Зоны охраны объектов культурного наследия



- охранный зона объекта культурного наследия;

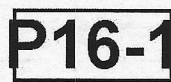


- индекс зоны охраны;

Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности:



- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности;



- индекс зоны регулирования:
16 - индекс охранный зоны;
1 - порядковый номер



- номер и место фотофиксации



1. Вид здания с ул. Чаплыгина.



2. Общий вид главного (южного) фасада.



3. Фрагмент главного фасада.



4. Фрагмент главного фасада.



5. Фрагмент главного фасада.



6. Фрагмент главного фасада.



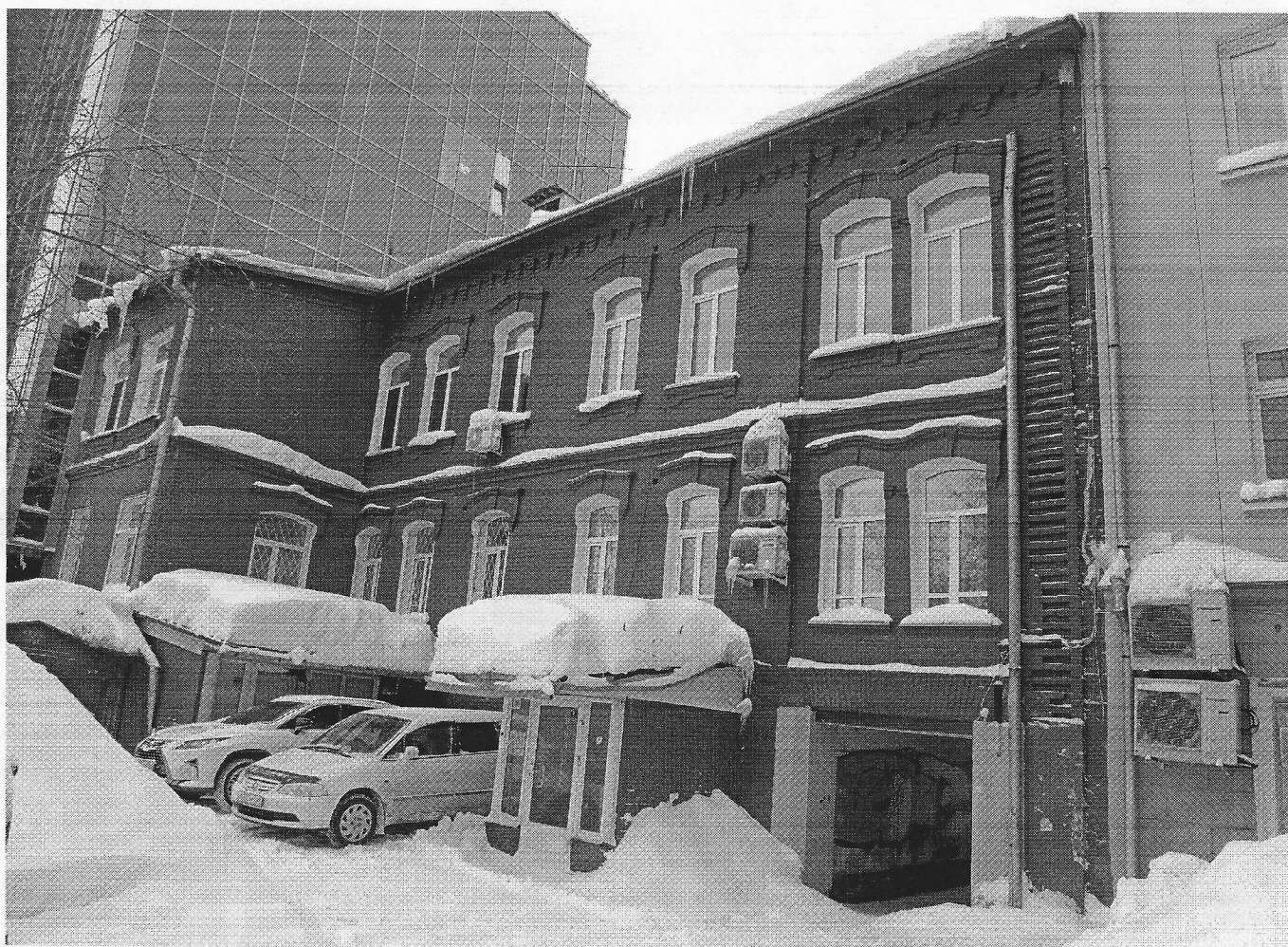
7. Фрагмент восточной стены.



8. Фрагмент восточной стены.



9. Вид дворового фасада со стороны административного здания.



10. Вид дворового фасада со стороны жилого здания.



11. Фрагмент дворового фасада.



12. Фрагмент дворового фасада.



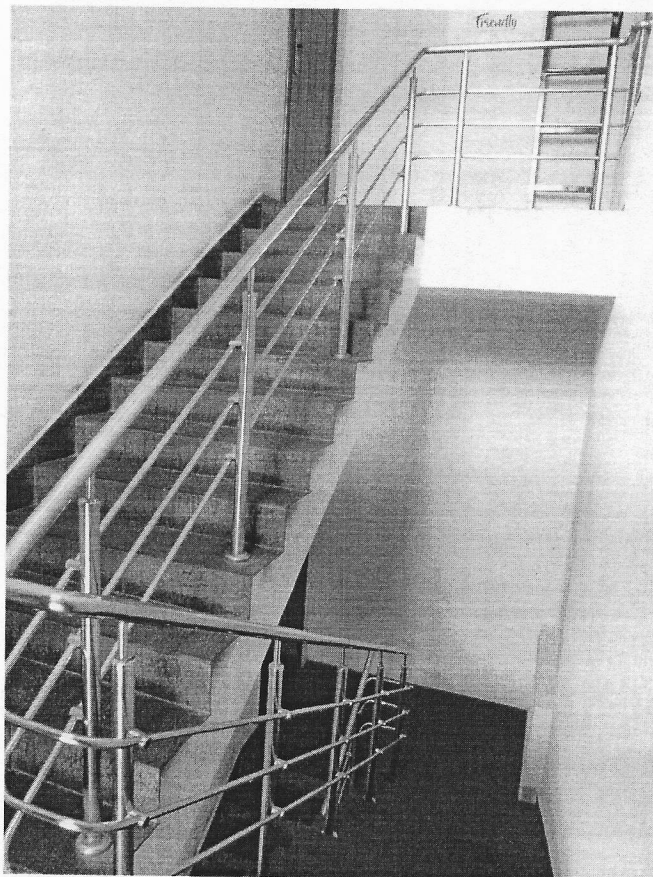
13. Вид проезда со стороны двора.



14. Фрагмент внутренней стены проезда.



15. Фрагмент внутренней стены проезда.



16. Фрагмент лестницы.



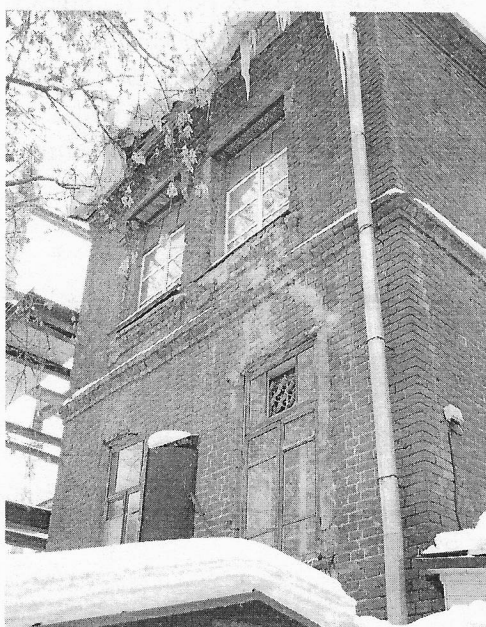
17. Интерьер верхнего этажа.



18. Интерьер нижнего этажа.



19. Фото 2006 года: главный фасад.



20. Фото 2006 года: фрагмент дворового фасада.



21. Фото 2006 года: фрагмент дворового 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 здания, выполненный ОГУП «Техцентр НСО» (по состоянию на 01.11.2004). | — |

| | | |
|-----|---|------------|
| 6.2 | «Проект козырька над входом в доме по улице Чаплыгина 53», выполненный ЗАО «СибРегион Проект» в 2002 году. | 09.04.2002 |
| 6.3 | «Заключение по результатам технического обследования наружных стен административного здания, расположенного по адресу: ул. Чаплыгина, 53 в Центральном районе г. Новосибирска» от 15.06.2005г. № 53–2005, выполненное ООО «ТЭЗИС». | — |
| 6.4 | «Дополнение к Заключению по результатам технического обследования наружных стен административного здания-памятника архитектуры, расположенного по адресу: ул. Чаплыгина, 53 в Центральном районе г. Новосибирска» (№ 53–2005 от 15.06.2005г.) от 12.09.2005г. № 66–2005, выполненное ООО «ТЭЗИС». | — |

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 предписанием.

Приложение № 1. Схемы утрат и поздних элементов на фасадах (2 листа).

Приложение № 2. поэтажные планы (3 листа).

Приложение №3. Фотофиксация вывесок (2 листа).

Представитель Инспекции:

М.П.



Медведева Е.Г.

Представители ННЦ:



М.П.

Three handwritten signatures of the representatives of the Federal Scientific Center for Cultural Heritage (VNIIO).

Артюкова Т.А.

Южанин А.Э.

Макарова Н.Г.

Handwritten signature