

АКТ
технического состояния объекта культурного наследия
регионального значения «Жилой деревянный дом 1-этажный, 1930 г.»,
расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, 21,
включенного в единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации (далее – Реестр),

г. Новосибирск

«27» 07 2020

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 мае 2020 года произведен визуальный осмотр объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Жилой деревянный дом 1-этажный, 1930 г.», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, 21 (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 13-4, утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п. Границы охранной зоны объекта культурного наследия № 13 утверждены постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па.

1.2. Одноэтажный деревянный дом, построенный в 1906 г. М.М. Розенфельдом, расположен в историческом квартале в центральной части города.

Главным, южным, фасадом здание выходит на красную линию застройки улицы Коммунистической. Со стороны западного фасада через брандмауэрную стену соединено с соседним деревянным домом – памятником архитектуры, расположенным по ул. Коммунистической, 19. Со стороны дворового фасада к основному, прямоугольному в плане объему с цокольным этажом, примыкает бревенчатая пристройка, где находится вход с крыльцом.

Здание представляет историко-культурную ценность, являясь характерным примером городской застройки г. Новониколаевска начала XX века.

Основные габариты дома 12,6 x 11,8 м.

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 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 11.03.2010 № 46:

1. Объемно-планировочное решение и габариты здания в плане, включая пристройку.
2. Фасады:
 - 2.1. Материал стен (цокольный этаж: нижняя часть – бут, верхняя часть – бревно, первый этаж – бревно).
 - 2.2. Бутовый цоколь.
 - 2.3. Способ врубки «в обло», диаметр брёвен 22-24 см.
 - 2.4. Габариты и конфигурация проёмов.
 - 2.5. Деревянные наличники оконных проёмов.
 - 2.6. Деревянные окна и двери.
 - 2.7. Рисунок переплётов окон и дверных полотен.
 - 2.8. Деревянная резьба фриза, карниза, щипца.
 - 2.9. Оформление наружного входа.
 - 2.10. Покрытие кровли из листового металла.
 - 2.11. Материал и диаметр водосточных труб.
3. Цветовое решение фасадов.
4. Оформление интерьера:
 - 4.1. Филёнчатая дверь.

Утверждённый предмет охраны может быть уточнён при разработке научно-проектной документации и в процессе проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.

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: Кирпичные ленточные.

Общее состояние удовлетворительное.

в) цоколи и отмостки около них: Цоколь главного (южного) и северного фасада основного здания бутовый, по верху цоколя выполнен металлический отлив, окрашенный в цвет кровли (фото 6,8). Наблюдается вымывание раствора из швов кладки, выпадение отдельных камней. Цоколь пристройки кирпичный, гладко оштукатуренный, окрашенный в серый цвет (фото 3,4,9). Имеются волосяные трещины.

Общее состояние удовлетворительное. Требуется выборочный ремонт бутовой кладки.

Со стороны южного (главного), восточного и северного фасадов роль отмостки выполняет бетонное дно приямков, которое имеет трещины, выбоины, выкрошивание поверхности (фото 6,7). Отмостка вокруг пристройки бетонная (фото 9).

Общее состояние удовлетворительное. Требуется ремонт днища приямков.

г) стены: Бревенчатые, рубленные «в обло», диаметр брёвен около 26 см. Некоторые из брёвен растрескались, местами нарушена конопатка. К стене западного фасада примыкает кирпичная брандмауэрная стена соседнего дома № 19 (фото 1).

Стены спуска в цокольный этаж дощатые окрашенные (фото 5). Окрасочный слой местами шелушится и осыпается.

Общее состояние стен удовлетворительное. Требуется окрасить стены спуска в цокольный этаж заново.

д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы): Над основным срубом - вальмовая, чердачная, над пристройкой – щипцовая. Стропила и обрешетка деревянные. Стропила висячие. Кровля фальцевая выполнена из кровельного листового металла и окрашена суриком (фото 10). На северном скате имеется слуховое окно с жалюзийной решёткой и кирпичная труба, имитирующая печную (фото 10). Существующие водосточные трубы небольшого круглого сечения, окрашены в цвет кровли. Карнизный свес подшит тёсом и декорирован накладной резьбой. В месте примыкания треугольного фронтона и карниза со стороны южного фасада имеются дефекты обшивки (фото 11), а на северо-западном углу дефекты элементов карниза (фото 12). Кровля входного тамбура в цокольный этаж из оцинкованного профлиста без окраски.

Состояние конструкций крыши и кровли удовлетворительное. Требуется выборочный ремонт подкарнизных досок и отдельных элементов карниза.

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

ж) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах): Украшением жилого дома М.М. Розенфельда служат нарядные килевидные наличники (фото 15) и розетка «солнышко», акцентирующая треугольный фронтон, расположенный по центру главного фасада (фото 1). Интерес представляет богатый резной карниз большого выноса, контрастирующий с предельно лаконичными бревенчатыми стенами. В декоре карниза и фриза преобладают традиционные народные мотивы - растительный орнамент, выполненный в технике пропильной резьбы. Украшением северного фасада является балкон слухового окна с деревянными резными балясинами ограждения, окрашенными в белый цвет (фото 3). Локально наблюдается утрата резьбы на карнизе (фото 2,3,12).

Общее состояние декоративных элементов удовлетворительное. Требуется восстановить отсутствующие элементы резьбы. Весь декор окрасить заново.

з) козырьки, балконы, лоджии: На восточном фасаде над входом в здание имеется деревянный козырёк с односкатным металлическим покрытием, окрашенным в цвет кровли (фото 2,3).

Состояние удовлетворительное.

Со стороны северного фасада выполнен декоративный балкон слухового окна с деревянными резными балясинами ограждения, окрашенными в белый цвет (фото 3).

Состояние удовлетворительное.

и) прямки, крыльца: Крыльцо со стороны восточного фасада деревянное с деревянным резным ограждением, окрашено масляной краской. Окрасочный слой глухой стенки ограждения площадки крыльца вспучивается и отпадает (фото 5,16). Состояние удовлетворительное. Требуется окрасить заново глухую стенку ограждения площадки крыльца.

Со стороны южного (главного), восточного и северного фасадов имеются световые прямки окон цокольного этажа. Стенки, выполненные из кирпича, гладко оштукатурены и окрашены в серый цвет. По верху стенок уложены бетонные плитки. На северном и восточном фасадах со стенок местами отпадает окрасочный слой (фото 6), на северном – на большой площади повреждён штукатурный слой (фото 13). Днища имеют трещины и выкрошивание бетона (фото 7).

Общее состояние удовлетворительное. Требуется ремонт прямков.

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

а) общее состояние: Удовлетворительное.

б) перекрытия (плоские, сводчатые): Перекрытия деревянные, утепленные по балкам. В качестве отделки применены современные материалы: гипсокартон, высококачественная окраска (фото18).

Состояние перекрытия и отделки потолков удовлетворительное.

в) полы: Деревянные по лагам. В основном покрыты линолеумом (фото18). В санузлах полы облицованы керамической плиткой. В цокольном этаже полы бетонные, сверху настелен линолеум.

Состояние пола и его покрытия удовлетворительное.

г) стены, их состояние, связи: Несущие стены бревенчатые, оштукатурены. Отделка стен современная: гипсокартон, высококачественная окраска, оклейка обоями, в с/узлах - керамическая плитка (фото18). Стены спуска в цокольный этаж обшиты вагонкой с тонированием (фото 21).

Состояние стен и их отделки удовлетворительное.

д) столбы, колонны: Отсутствуют.

е) двери и окна: В основном окна деревянные двойные, двухстворчатые (фото 14,15), в цокольном этаже встречаются глухие, окрашены масляной краской. Окрасочный слой отдельных оконных рам вспучивается и отпадает. В некоторых помещениях деревянные окна заменены на пластиковые с сохранением рисунка переплётов. В части окон цокольного этажа установлены решётки.

Состояние удовлетворительное. Требуется окраска деревянных окон.

Входная дверь восточного фасада однопольная деревянная окрашенная. Окрасочный слой местами загрязнился и истерся (фото 16).

Внутренние двери в основном утрачены и установлены современные, различные по конструкции и материалу (фото 18), сохранилась лишь одна деревянная двупольная филенчатая дверь, окрашенная масляной краской (фото 17).

Дверь спуска в подвал обита металлом и окрашена м/краской.

Общее состояние внутренних и наружных дверей удовлетворительное. Требуется ремонт входной двери.

ж) лестницы: Внутренняя лестница, построенная в более позднее время для соединения через брандмауэрную стену домов №19 и №21 по ул. Коммунистической в единый объем, деревянная, покрыта линолеумом, ступени обрамлены металлическим уголком, имеет деревянное ограждение, высотой 80 см (фото 20).

Лестница спуска в цокольный этаж деревянная не окрашенная (фото 21).

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: Имеется небольшая заасфальтированная территория двора, которая в настоящее время используется для парковки автотранспорта. Ограждение металлическое решетчатое. Ворота отсутствуют. Состояние двора удовлетворительное.

Общее состояние прилегающей к объекту территории удовлетворительное.

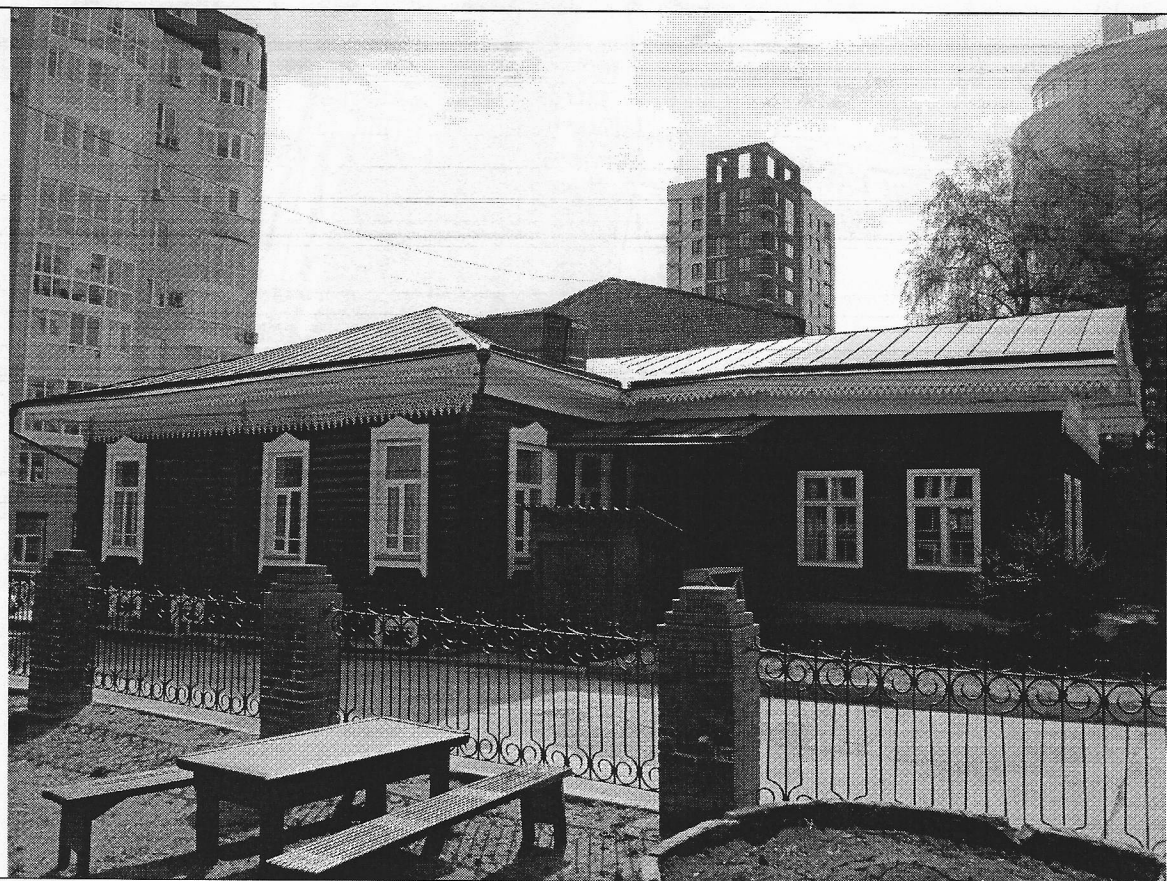
3.6. Прочее: Здание полностью благоустроено (центральное отопление, горячее водоснабжение от электрического бойлера, водопровод и канализация, электроосвещение).

3.7. Наличие информационной надписи: Информационная надпись размещена на главном (южном) фасаде (фото 19).

- 4.4. Утрачены наличники окон пристройки (фото 2,3).



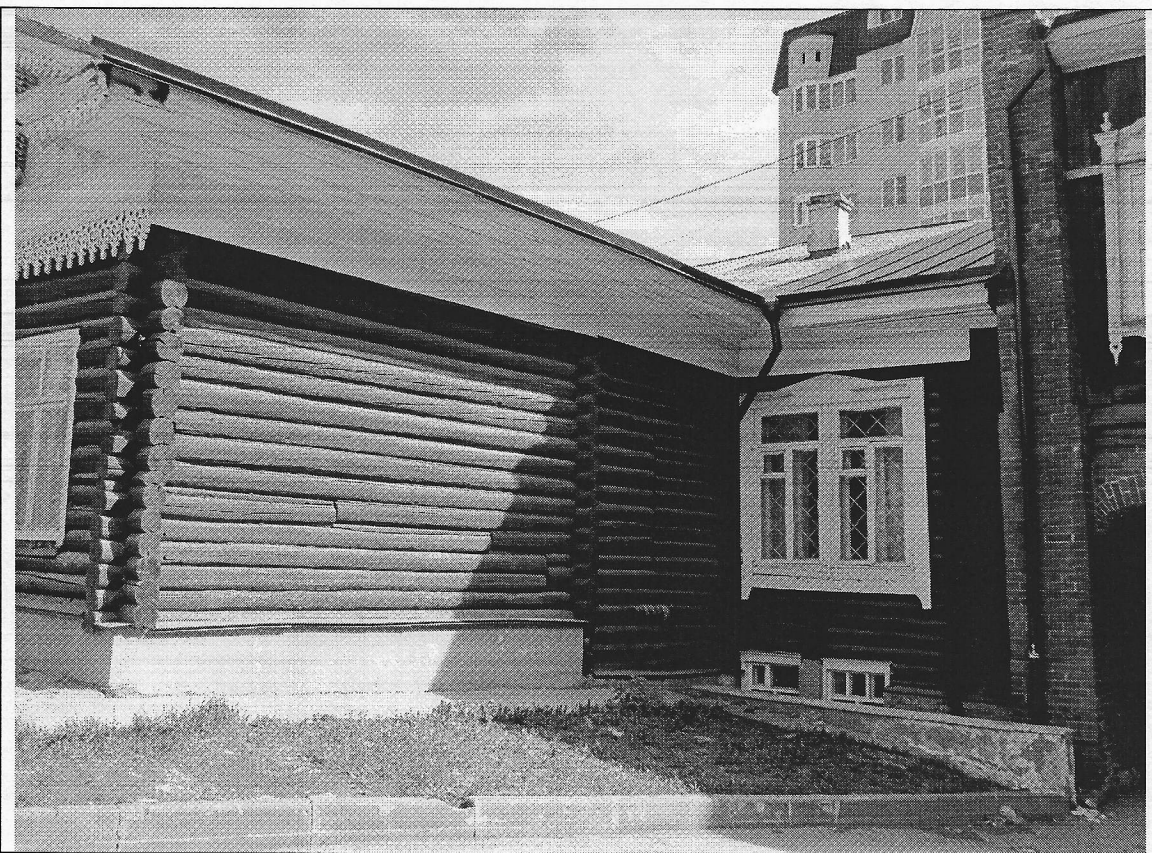
1. Южный (главный) фасад.



2. Восточный фасад.



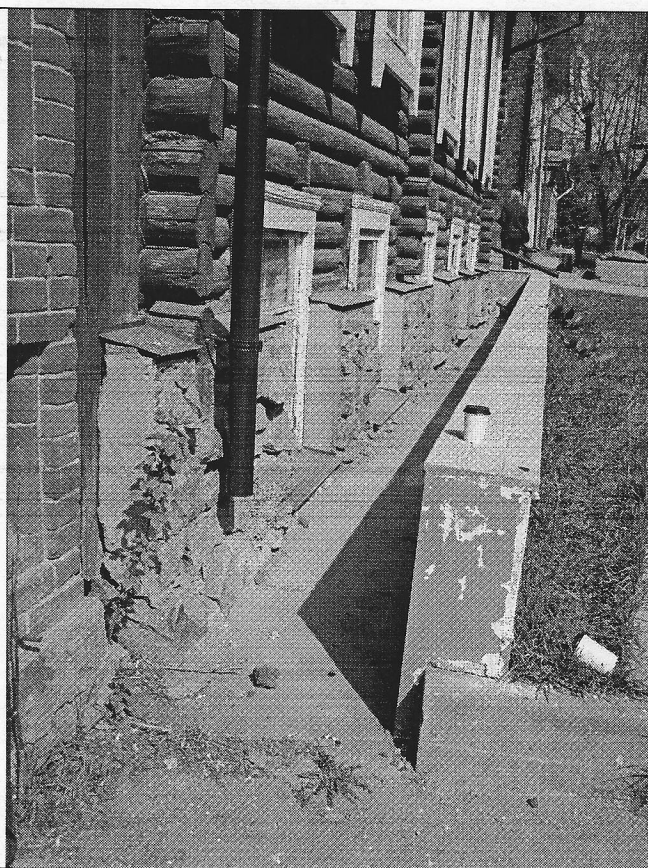
3. Северный фасад.



4. Западный фасад.



5. Спуск в подвал со стороны восточного фасада.



6. Вид цоколя и отмостка (днище приямка) со стороны южного фасада.



7. Состояние отмостки (днища приямка).



8. Дефекты цоколя южного фасада.



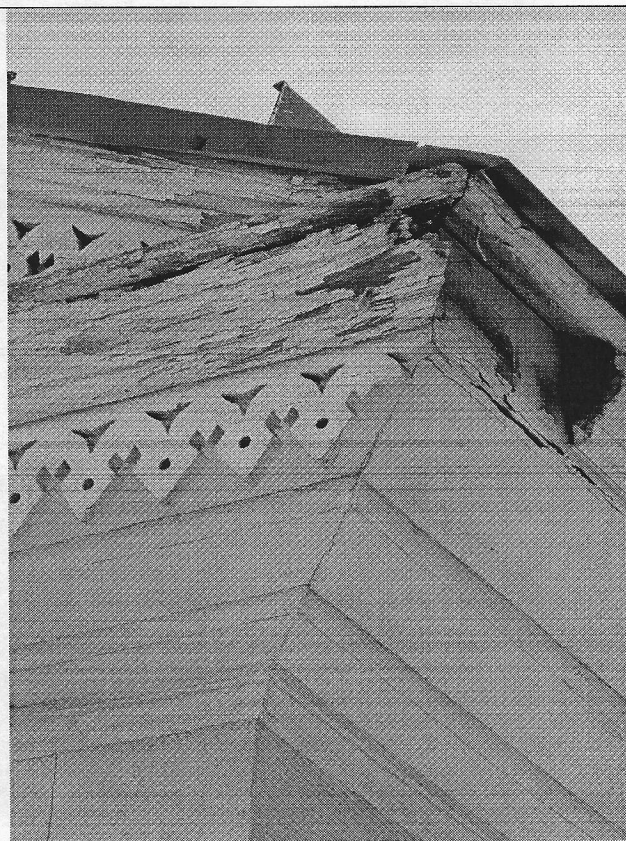
9. Цоколь и отмостка западного и северного фасадов.



10. Фрагмент кровли.



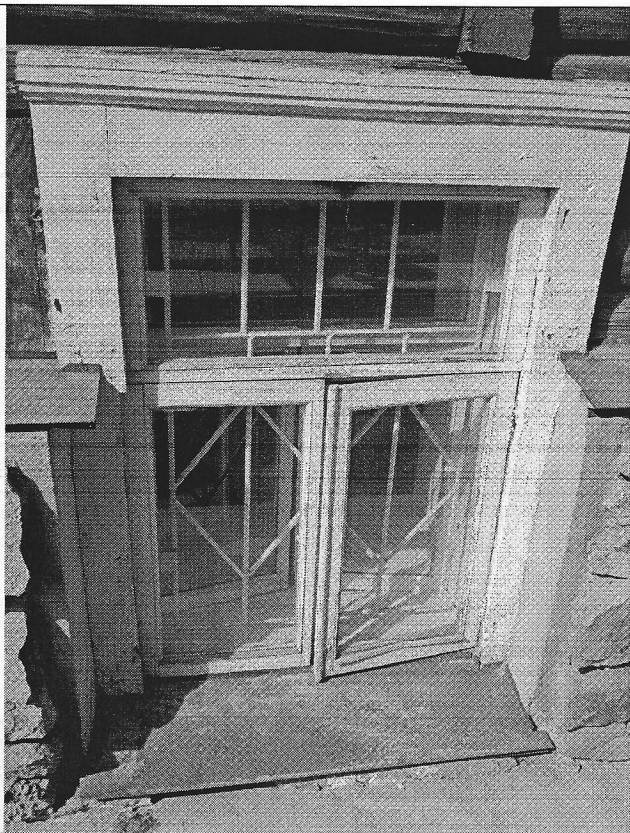
11. Дефекты декоративных элементов карниза и подкарнизных досок.



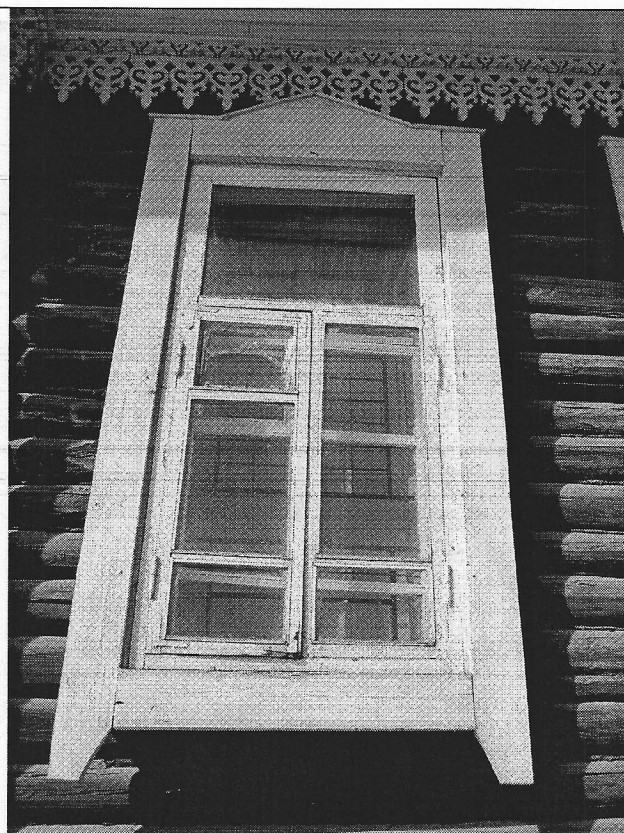
12. Дефекты элементов карниза.



13. Прямок со стороны северного фасада.



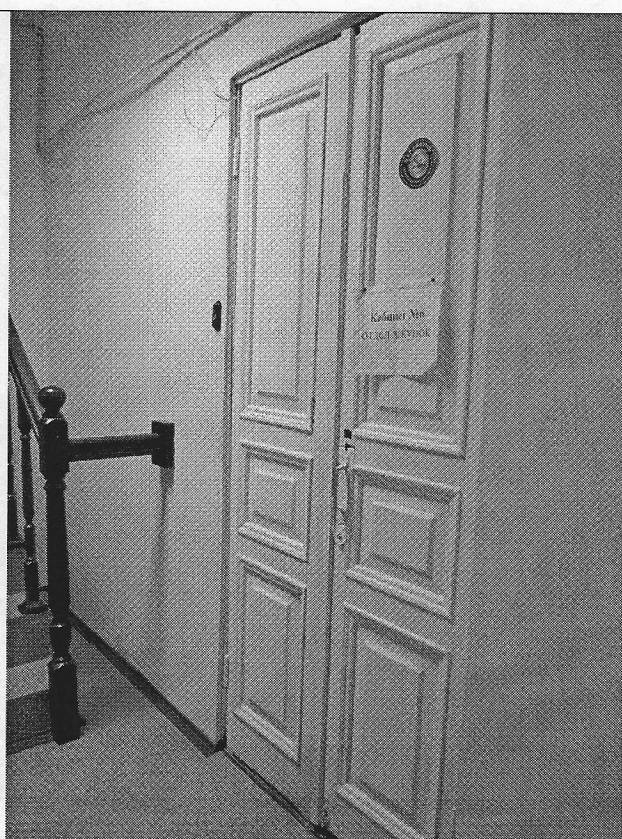
14. Деревянное окно полуподвала.



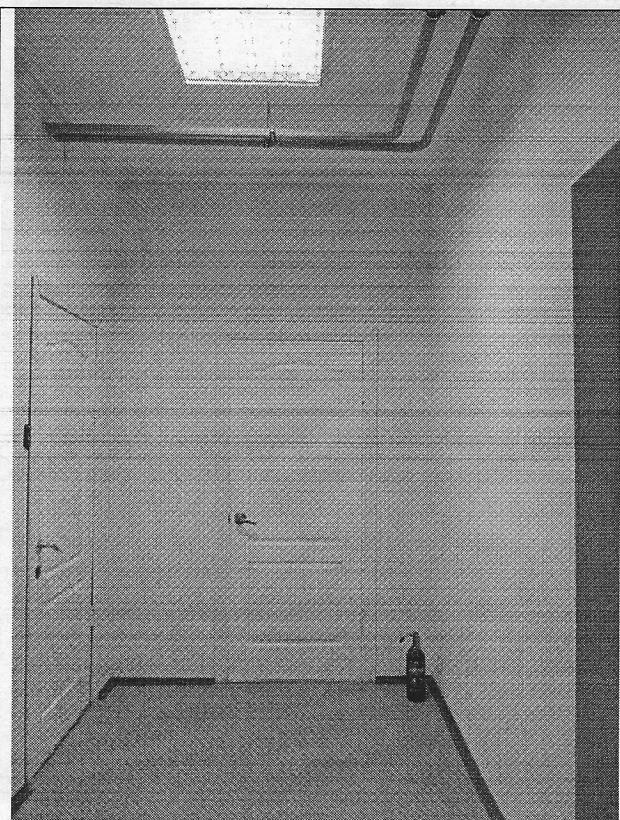
15. Оформление окна главного (южного) фасада.



16. Вход в здание на восточном фасаде.



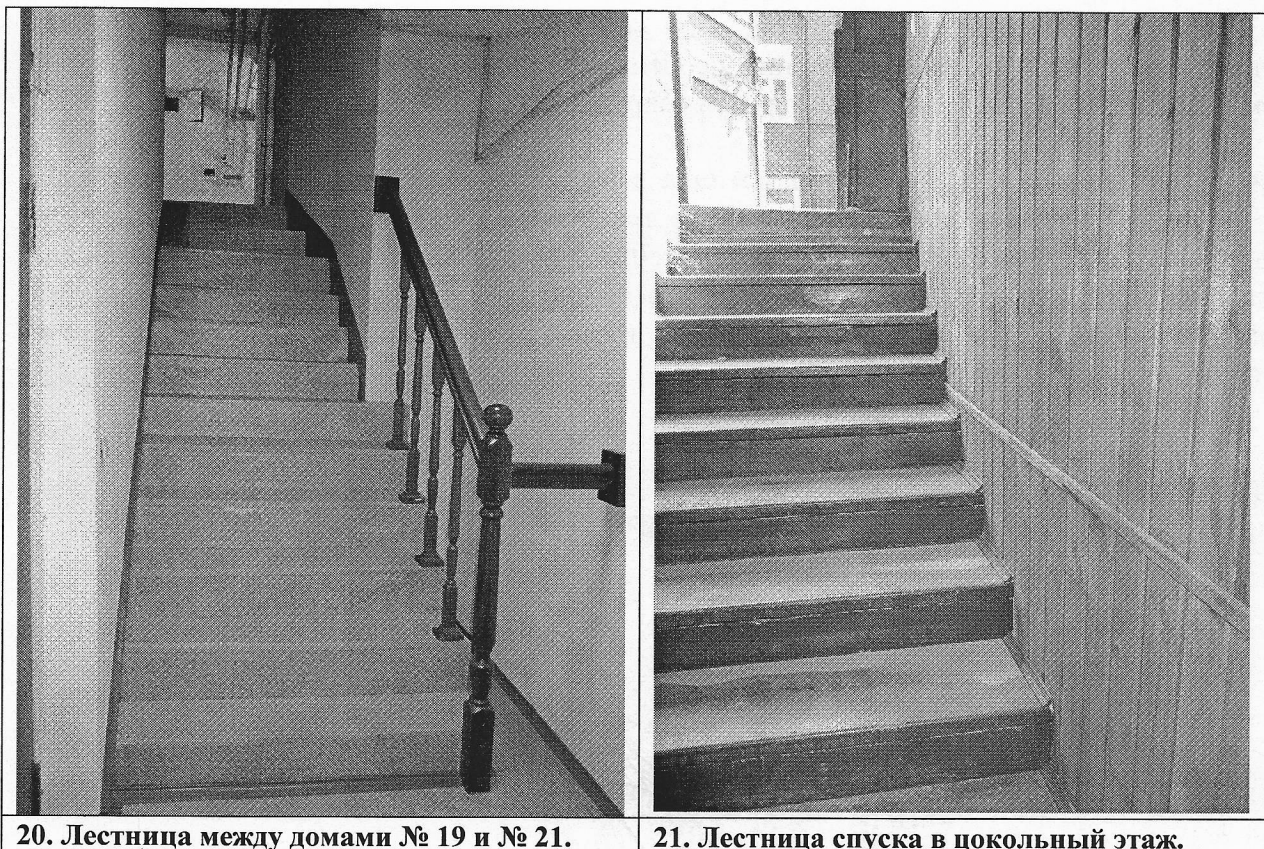
17. Сохранившаяся внутренняя дверь.



18. Интерьер помещений.



19. Информационная надпись.



20. Лестница между домами № 19 и № 21.

21. Лестница спуска в цокольный этаж.

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

№№ п/п	Наименование документации	№ и дата согласования
1	Проект ремонтно-реставрационных работ по фасадам, выполненный СНРГМП «Новосибирскреставрация» в 1991 г., шифр 02-91	1991
2	Обследование несущих и ограждающих конструкций здания, выполненное ООО НГПИ в 2008 г.	29.05.2009
3	Рабочая документация «Ремонт несущих и ограждающих конструкций здания», выполненная ООО НГПИ в 2009 г.	02.10.2009
4	Технический паспорт БТИ (по состоянию на 09.06.2007).	

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 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 ей до собственников и иных законных владельцев помещений в Памятнике.

Приложение: № 1. поэтажные планы (1 лист).

№ 2. Схема утрат и поздних элементов на фасадах (1 лист).

Представитель Инспекции:

М.П.



Е.Г. Медведева

Представители НПЦ:

М.П.



Т.А. Артюкова

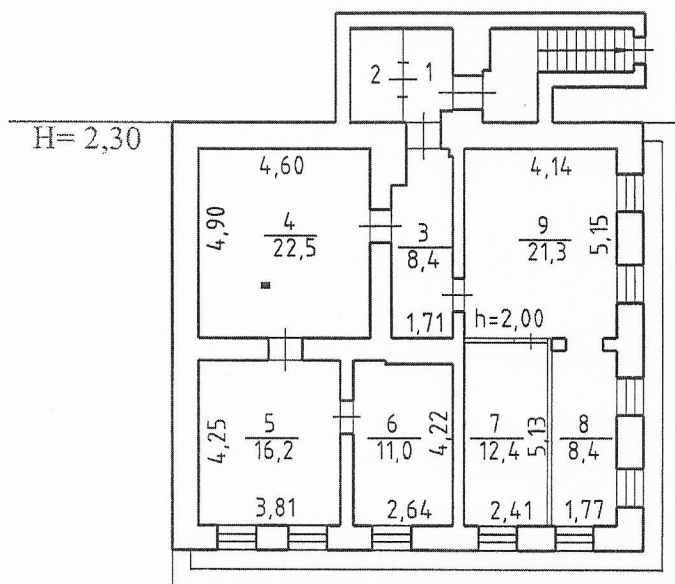
А.Э. Южанин

О.В. Коссовская

ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ

объекта культурного наследия, расположенного
по адресу: г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, 21
по состоянию на 25.05.2007

Подвал



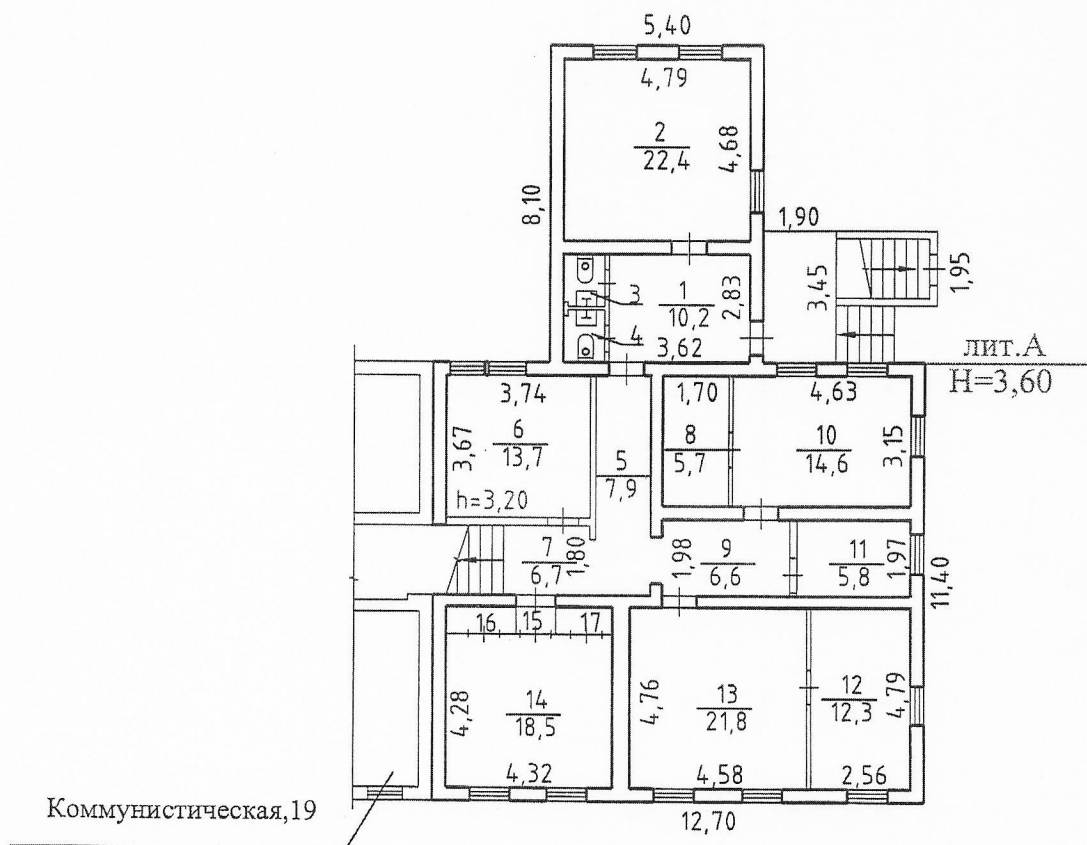
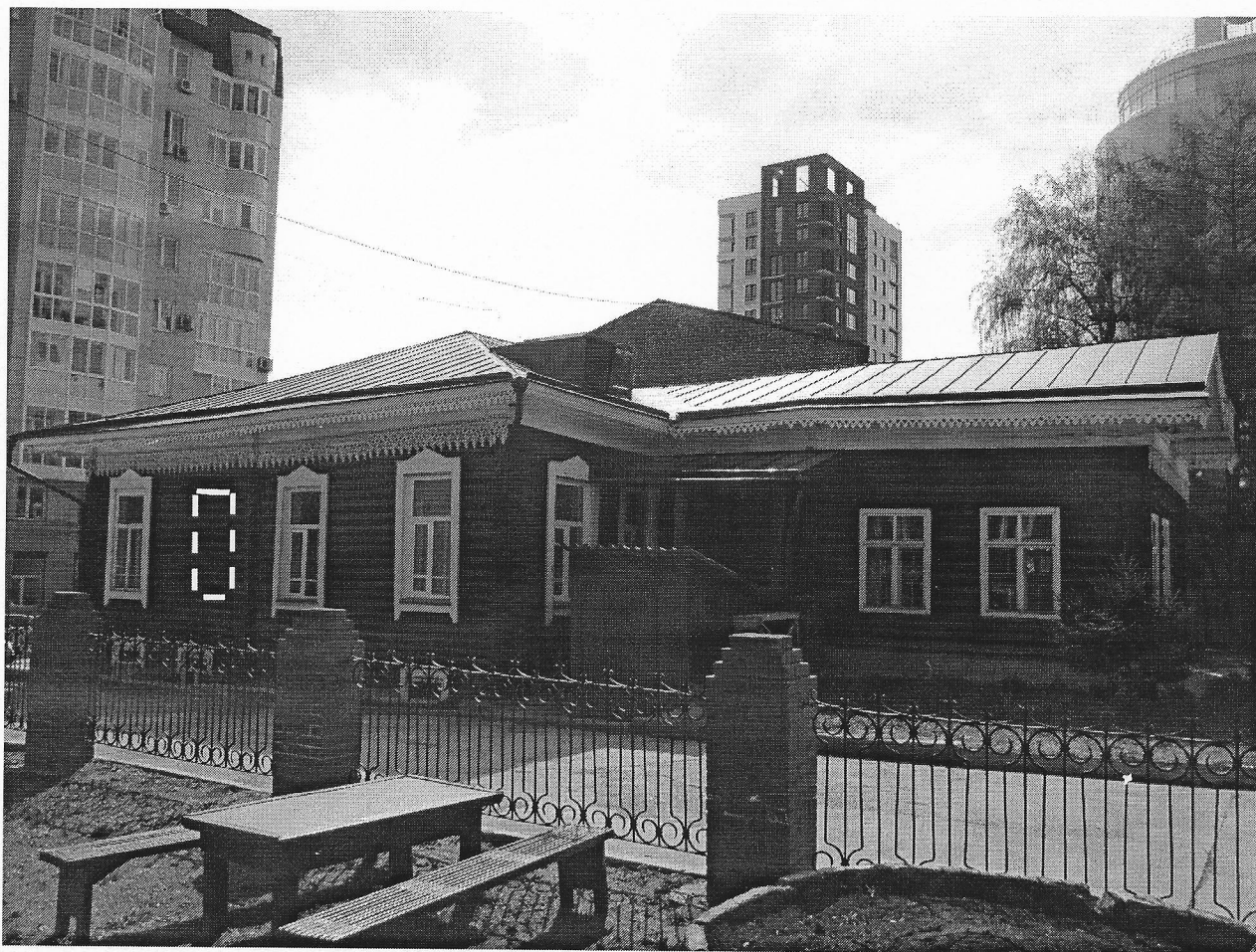
1 этаж

СХЕМА
утрат и поздних элементов на фасадах
объекта культурного наследия, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, 21

Схема 1. Восточный фасад.



Условные обозначения:

 - утраты

Выполнила: Коссовская О.В.