

А К Т
технического состояния объекта культурного наследия регионального значения
«2-х этажный смешанный дом», расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Большевистская, 29, включённого
в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
(далее – Реестр)

г. Новосибирск

06.07.2020

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 – НПЦ):

начальник НПЦ – 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 26.03.2020 года произведен визуальный осмотр объекта культурного наследия (памятника архитектуры) регионального значения «2-х этажный смешанный дом», расположенного по адресу: город Новосибирск, ул. Большевистская, 29, (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 решения исполнительного комитета Новосибирского областного Совета народных депутатов от 16.02.1987 г. № 53. Расположен в границах территории объекта культурного наследия № Т62-1, утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п. Границы охранной зоны объектов культурного наследия № 62 утверждены постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па.

1.2. Двухэтажный дом смешанного типа (цокольный этаж кирпичный, 2-й этаж – деревянный) находится в Октябрьском районе города. Здание расположено на пересечении улиц и выходит юго-западным фасадом на ул. Большевистскую (бывшую ул. Тракторную, Будаговскую) и юго-восточным – на ул. Маковского. Дом без подвала имеет прямоугольную форму плана. Основные габариты здания 9,6 x 22,5 м. На дворе (северо-западном) фасаде к основному срубу примыкают объемы бывших сеней, приспособленных под новые функции и входной узел современной конструкции на уровне верхнего этажа в северной угловой зоне.

Жилой дом был построен в начале XX века в Закаменском районе Новониколаевска, на пересечении улиц Тракторной и Маковского, на земельном участке № 10 квартала № 2. Строительство велось в два этапа. По архивным данным дом принадлежал Е.Ф. Самсоновой.

Здание представляет собою интерес, являясь характерным примером городского доходного дома Новониколаевска, в эклектичной стилистике которого прослеживаются черты деревянного народного зодчества 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 24.06.2013 № 101:

1. Объемно-планировочное решение и габариты здания в плане, включая пристройки.

2. Фасады:

1) материал стен (первый (цокольный) этаж – кирпич; второй этаж – брус);

2) кирпичный декор;

3) обшивка стен второго этажа профилированной доской (рисунок обшивки: горизонтальное направление, профиль и ширина доски);

4) способ врубки без остатка;

5) габариты и конфигурация проёмов;

6) рисунок переплётов окон;

7) деревянные наличники оконных проёмов;

8) деревянная резьба наличников окон, фриза, карниза, щипцов;

9) габариты и конфигурация стропильной крыши, покрытие кровли из листового металла;

10) материал и диаметр водосточных труб.

3. Цветовое решение фасадов.

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 (фото 1,2,10,11). Ремонтно-реставрационные работы на фасадах проведены в 2007-2008 годах.

б) фундаменты: под несущими стенами фундаменты ленточные из монолитного ж/б, выполненного в ходе восстановительных работ в 2007-2008 годах для устранения деформации стен. Под стойками внутреннего каркаса – ж/б столбчатые. При визуальном осмотре развитие деформационных процессов не выявлено. Состояние удовлетворительное.

в) цоколи и отмостки около них: первоначальный цоколь и нижние участки стен находятся ниже уровня отмостки в результате общего подъема планировочной отметки.

Отмостка по периметру здания выполнена из мелкоформатной тротуарной плитки, уложенной на гравийно-песчаную подготовку. Общее состояние удовлетворительное.

г) стены: нижний (цокольный) этаж – «подклет» устроен с наружными стенами из красного глиняного кирпича. На фасадах просматриваются следы старых осадочных трещин. При реставрации фасадов в 2007-2008 годах все трещины были заполнены раствором, кирпичная кладка стен со стороны главных фасадов была отреставрирована, на участке дворового фасада в зоне северного угла кладка окрашена. Наблюдается локальная эрозия кирпичной кладки в восточной угловой зоне фасада со стороны ул. Маковского и в северной угловой зоне дворового фасада (фото 8, 9). Стены пристроек, возведенных на дворовых фасадах по месту бывших сеней, отделаны в уровне нижнего этажа окрашенной фактурной плиткой: имеются отпадения нескольких облицовочных плиток на дворовых фасадах (фото 9,10,12).

При реконструкции сруба в 2007-2008 годах несущие стены верхнего этажа выполнены из клееного бруса сечением 200×150 мм, утеплены, обшиты профилированной доской и окрашены. На междуэтажном карнизе по периметру здания устроено покрытие из оцинкованной стали с заводской полимерной окраской. Общее состояние фасадов удовлетворительное. Требуется выборочный ремонт отделки стен дворового фасада.

д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы): на основном объеме сруба - вальмовая, чердачная сложной конфигурации в плане (фото 17). Стропильная система наслонная. Обрешетка из бруска сечением 50×50 мм. Все несущие деревянные элементы крыши заменены полностью (фото 18): выполнены из свежего пиломатериала в ходе восстановительных работ в 2007-2008 годах. На северо-западном скате крыши имеется слуховое окно прямоугольной конфигурации с металлическим покрытием и с жалюзийной решеткой.

Кровля фальцевая, выполнена из оцинкованной стали с полимерным покрытием. Карниз имеет значительный вылет, снизу подшит тесом. Водосток здания наружный, организованный. Водосточные трубы круглого сечения, выполнены из аналогичного кровле материала.

Над объемами бывших сеней на дворовом фасаде устроена общая односкатная кровля с неорганизованным водостоком. Общее состояние элементов крыши 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): симметрия главных фасадов с декоративными треугольными фронтонами (два - на юго-восточном фасаде и один - на юго-западном фасаде) нарушается ассиметричным расположением оконных проемов. В деревянном декоре главных фасадов в уровне верхнего этажа использованы традиции резьбы народных мастеров. Резьба наличников окон верхнего этажа, карниза и фриза восстановлена и окрашена в ходе восстановительных работ в 2007-2008 годах. Богато орнаментированный ленточный фриз оформлен понизу геометрическим орнаментом, выполненным в накладной пропиленной резьбе. На тимпане фронтонов расположены круглые резные розетки, солярные знаки «солнышко» (фото 1,4,6). Карниз и фронтоны декорированы двумя ярусами подзоров пропиленной резьбы (фото 1-6). Углы здания акцентированы накладными досками, имитирующими пилястры, увенчанные в районе фриза резным элементом. Наличники окон второго этажа украшены обильным накладным растительным орнаментом: деревянные узоры заполняют надоконные, подоконные и боковые элементы наличников. Надоконная доска завершена сложно-профильным карнизом, разделенным по оси на две части, между которыми вписан трилистник. Наблюдаются локальные незначительные утраты фрагментов резьбы на карнизах разных фасадов и декоративного элемента наличника окна (фото 14).

Плоскости кирпичной кладки стен цокольного этажа практически лишены декора, за исключением кирпичных оконных наличников с подоконными карнизами и междуэтажного карнизного пояса. Общее состояние декора удовлетворительное.

з) козырьки, балконы: отсутствуют.

и) приямки, крыльца: на входах дворового фасада имеются открытые приямки спусков в помещения цокольного этажа. Один – неглубокий (фото 9): площадка со ступенью и облицована тротуарной плиткой, боковые стенки гладко оштукатурены - имеются повреждения отделки.

Другой приямок более глубокий (фото 10,11): с несколькими бетонными ступенями, кирпичные стенки и бортики облицованы плиткой по типу стен здания. Над приячком устроен односкатный навес современной конструкции с покрытием из профилированного металлического листа, установленный на кирпичных столбиках, так же облицованных плиткой – наблюдаются отпадения нескольких плиток. Перед входным тамбуром в уровне верхнего этажа устроена площадка с покрытием из плит (фото 3,13): наблюдается разрушение кромки в ходовой части. Требуется выполнить ремонт поврежденных покрытий элементов приямков и площадки.

3.2. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов:

а) общее состояние: удовлетворительное.

б) перекрытия (плоские, сводчатые): чердачное перекрытие плоское деревянное по деревянным балкам, утеплено минераловатными плитами. Междуэтажное перекрытие – ж/б монолитное по металлическим балкам. Для отделки потолков использованы современные материалы, установлены подвесные потолки разных конструкций (фото 19, 20). В тамбуре входа цокольного этажа выполнена окраска поверхности потолка, наблюдается отслоение окрасочного слоя по всей площади (фото 15): требуется выполнить ремонт отделки. Общее состояние удовлетворительное.

в) полы: бетонные с покрытием из современных материалов (плитами ПВХ, керамической плиткой). Общее состояние полов удовлетворительное.

г) стены, их состояние, связи: несущие стены первого этажа кирпичные, второго – из бруса. Поверхности кирпичных стен в объеме нижнего тамбура оштукатурены и окрашены: наблюдается отслоение окрасочного слоя по всем участкам (фото 15, 16). Внутренние перегородки каркасно-обшивные и остекленные разборные конструкции из металлического профиля (фото 19). Поверхности обшиты гипсокартоном, отделаны современными материалами (профилированная доска, окраска по стеклообоям, керамическая плитка). Общее состояние удовлетворительное. Требуется выполнить ремонт отделки стен тамбура.

д) столбы, колонны: в помещениях цокольного этажа установлены металлические стойки внутреннего каркаса (фото 20) современных конструкций из стальных прокатных профилей. Состояние удовлетворительное.

е) двери и окна: во всех проемах установлены современные изделия. Наружные двери основных входов двупольные из металлического профиля с остеклением (фото 9, 13, 15); дверь эвакуационного выхода в спуске -металлическая однопольная с глухим полотном (фото 11).

Внутренние двери разнотипные однопольные с остекленными и глухими полотнами: деревянные с филенчатыми полотнами, из металлического профиля в составе остекленных перегородок, металлические с усиленными полотнами.

Все окна деревянные окрашенные со стеклопакетом: верхние фрамуги глухие, оконные рамы одностворчатые. Оконные коробки основного объема здания - с лучковыми завершениями. Окна дворовых фасадах бывших сеней – прямоугольные (фото 10). Ставни отсутствуют. Общее состояние дверей и окон удовлетворительное.

ж) лестницы: внутренняя лестница для подъема на второй этаж - двухмаршевая с поворотом на 180°, конструкция современная (фото 21) со ступенями из монолитного железобетона по металлическим косоурам. Ступени и лестничные площадки облицованы керамической плиткой. Решетчатое ограждение маршей металлическое хромированное. 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 благоустроена, проезды и площадки заасфальтированы. Перед главными фасадами и во дворе разбиты газоны, высажены деревья хвойных и лиственных пород. Внутренний двор огорожен, вымощен тротуарной плиткой

Ограждение и ворота металлические с декоративными решетками. Территория двора спланирована как двухъярусная терраса с лестницей на перепаде отметок (фото 22, 23): бетонные ступени облицованы напольной плиткой, лицевые поверхности подпорных стенок отделаны плиткой по типу стен Памятника. Наблюдаются дефекты облицовки ступеней в ходовых местах и локальные утраты отделки подпорных стен. На обоих уровнях террасы устроены мемориальные зоны со скульптурными бюстами вождей компартии эпохи «социализма» (фото 22, 23).

Общее состояние территории удовлетворительное.

3.6. Прочее: здание благоустроено (отопление от индивидуальной котельной, водопровод и канализация, электроснабжение).

3.7. Наличие информационной надписи: отсутствует, была демонтирована с юго-восточного фасада. Требуется установить на прежнем месте.

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

4.1. За период 2007-2008 объект культурного наследия приспособлен под новые функции (согласовано в установленном порядке), с восстановлением исторического объема верхнего этажа и крыши из современных материалов после демонтажа аварийных конструкций и воссозданием сохранившихся и утраченных при эксплуатации здания элементов декора.

При реконструкции здания были заменены все деревянные конструкции. Первоначальные стены верхнего этажа из брёвен, рубленых «в лапу» были заменены конструкциями из клееного бруса. При возведении стен не были воссозданы два оконных проема на 2-м этаже главного (юго-восточного) фасада, утраченные в «советский период» (приложение №1 схема 1; фото 24).

Внутренние несущие деревянные стены заменены металлокаркасом. Деревянное междуэтажное перекрытие заменено на ж/б монолитное по металлическим балкам. Вместо бутовых ленточных фундаментов устроены монолитные железобетонные. Под стойками внутреннего каркаса – ж/б столбчатые.

4.2. Прежние входы в здание из сеней утратили свое назначение: сени на торцевом (северо-восточном) фасаде были демонтированы; вместо прежних сеней на дворовом (северо-западном) фасаде были возведены пристройки аналогичных объемов с устройством дополнительных окон в уровне верхнего этажа (фото 10).

4.3 После восстановления Памятника основной вход в уровне верхнего этажа организован через тамбур, выполненный в каркасе из металлического профиля со сплошным остеклением и пристроенный в северной угловой зоне дворовых фасадов (приложение №1 схемы 2, 3; фото 3, 9, 13). Конструкция тамбура закрыла два окна на боковом фасаде сруба, которые оказались внутри тамбура (фото 14, 25). Над тамбуром устроено покрытие из стального окрашенного профлиста.

4.4 Для установки верхнего тамбура с запроектированными габаритами потребовалось расширение участка междуэтажного перекрытия с перемещением части стены в угловой зоне нижнего этажа (приложение №1 схема 3). В образовавшейся полости перед существующим входом в уровне нижнего этажа был устроен тамбур, закрывший окно в боковой стене нижнего этажа (фото 15, 16).

4.5 Для организации эвакуационного выхода на уровне нижнего этажа устроен приямок спуска на дворовом фасаде, оборудованный односкатным навесом современной конструкции с опиранием на кирпичные столбики и стены новой пристройки по месту бывших сеней (приложение №1 схема 4; фото 10, 11).

Два лишних входа в здание с уровня нижнего этажа (в середине дворового фасада) были ликвидированы.

4.6. Кирпичные трубы первоначального печного отопления были разобраны (фото 24, 25), на крыше выведена вытяжная труба с дефлектором.

4.7. Исторический облик северо-восточного фасада не сохранился, а вид юго-восточного фасада искажен в «советский период» в результате изменения рельефа проезжей части улицы. Вследствие общего подъема планировочной отметки первоначальный цоколь и нижние участки стен находятся ниже уровня отмотки (приложение №1 схема 1; фото 24, 25). Нижний этаж здания, бывший первоначально надземным, фактически является цокольным.

4.8. Первоначальная планировка помещений бывшего жилого дома изменена (фото 19, 20). В пристройках, возведенных вместо демонтированных сеней, устроены дополнительные помещения, деревянная одномаршевая лестница заменена на междуэтажную двухмаршевую лестницу современной конструкции с поворотом 180°, со ступенями из монолитного железобетона по металлическим косоурам, с хромированным решетчатым ограждением (фото 21). В отделке интерьеров использованы современные материалы, установлены внутренние двери современных конструкций.

4.9. Двор бывшего жилого дома с огородом преобразован в благоустроенный внутренний дворик (фото 22, 23), огороженный декоративной металлической оградой современной конструкции.



1. Общий вид с ул. Большевистская.



2. Общий вид с ул. Маковского.



3. Общий вид с севера.



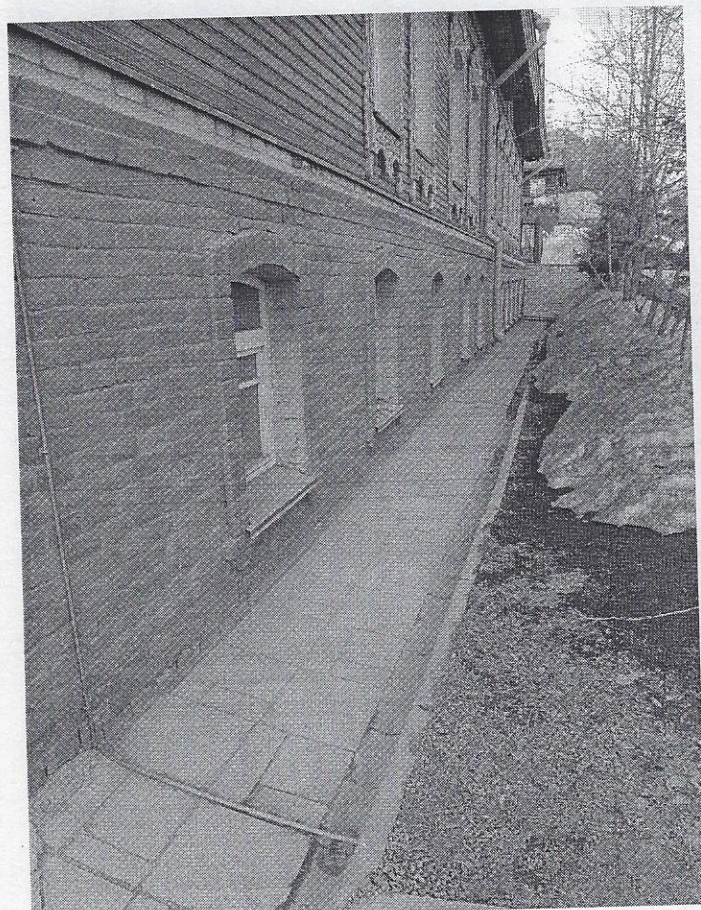
4. Вид верхнего этажа главного (юго-восточного) фасада .



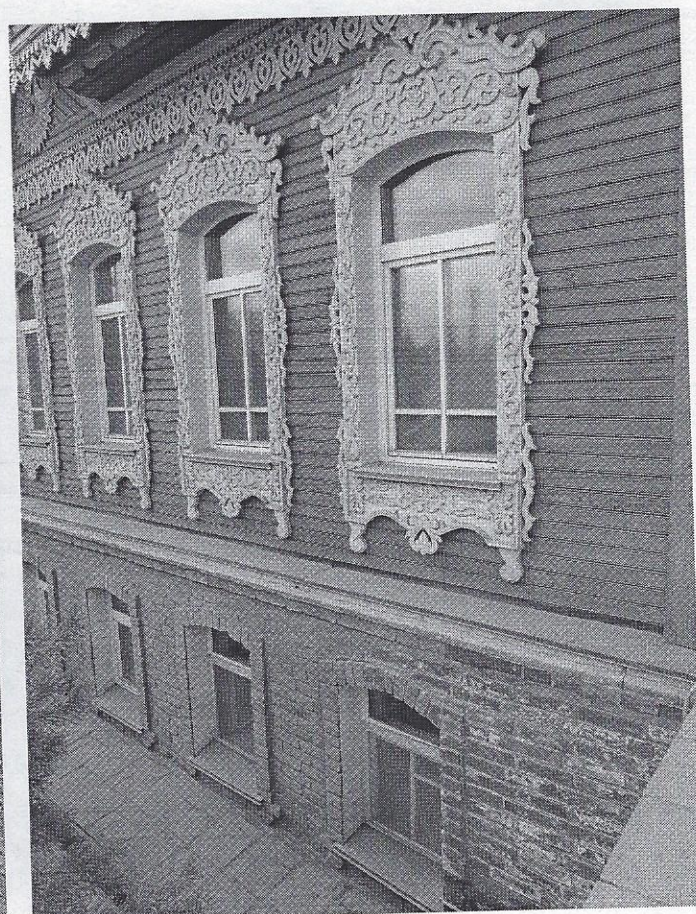
5. Вид главного фасада.



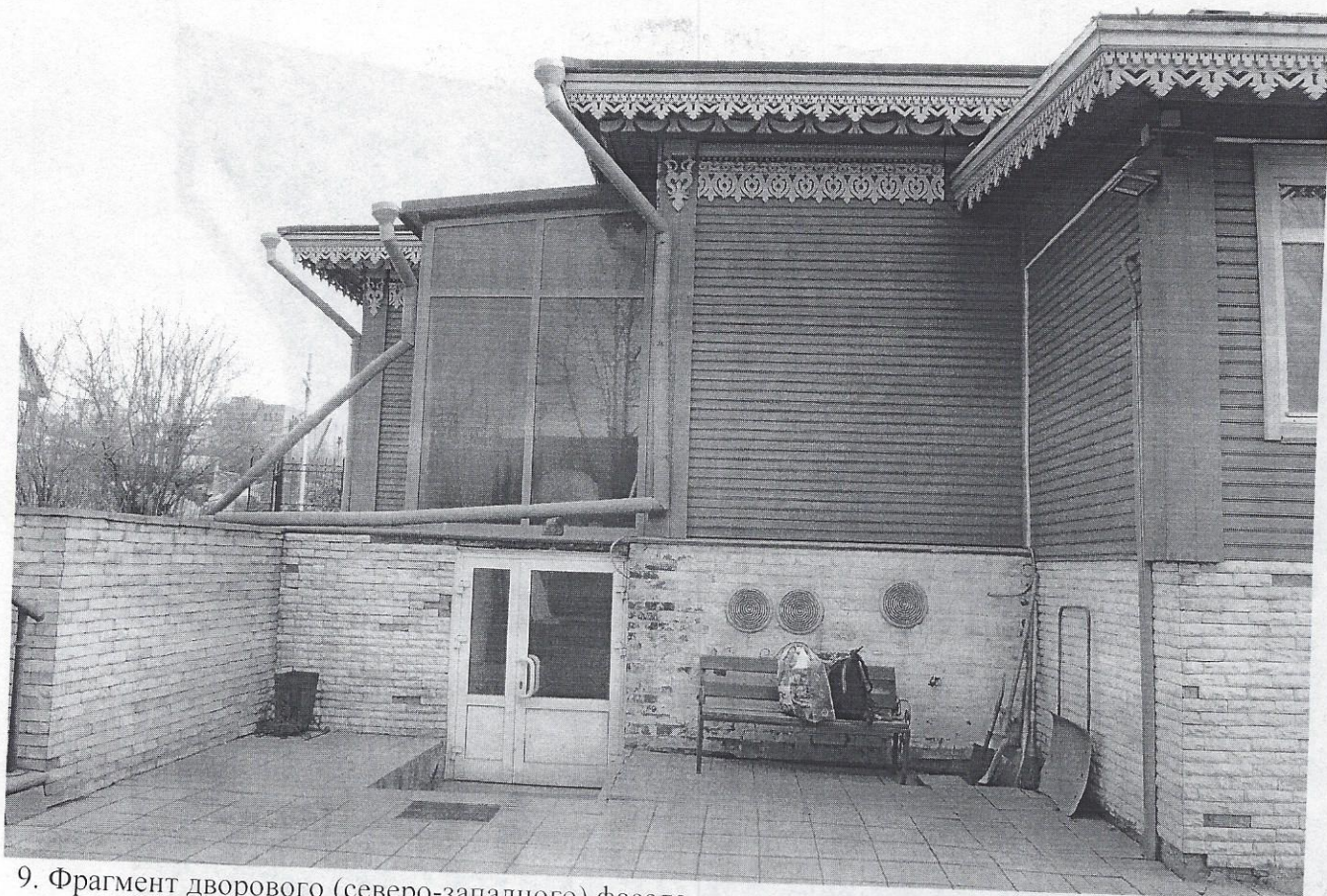
6. Фрагмент главного фасада.



7. Фрагмент главного фасада.



8. Фрагмент главного фасада.



9. Фрагмент дворового (северо-западного) фасада.



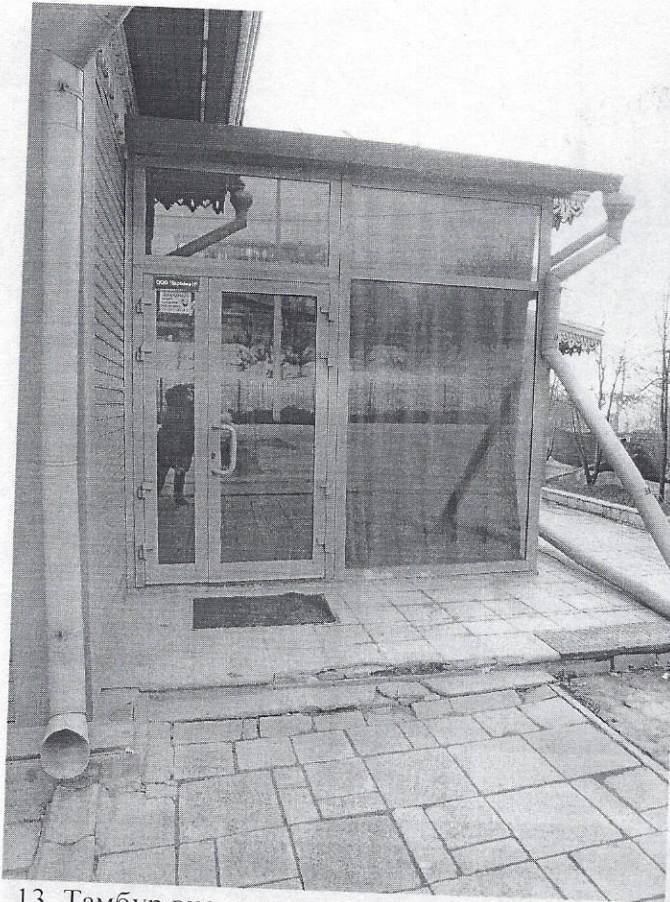
10. Фрагмент дворового фасада.



11. Фрагмент дворового фасада.



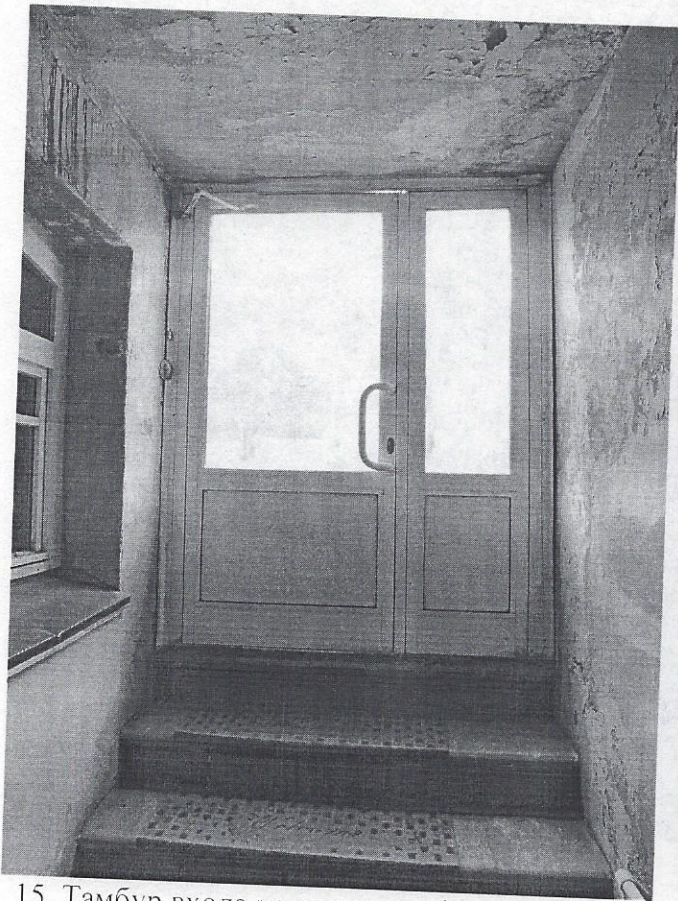
12. Фрагмент дворового фасада.



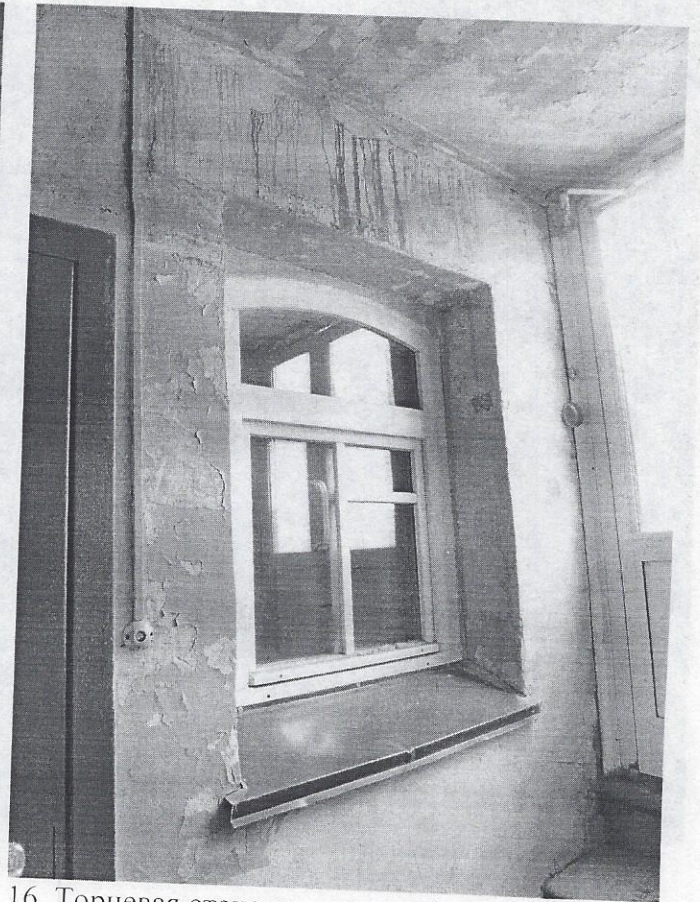
13. Тамбур входа на торцевом (северо-восточном) фасаде.



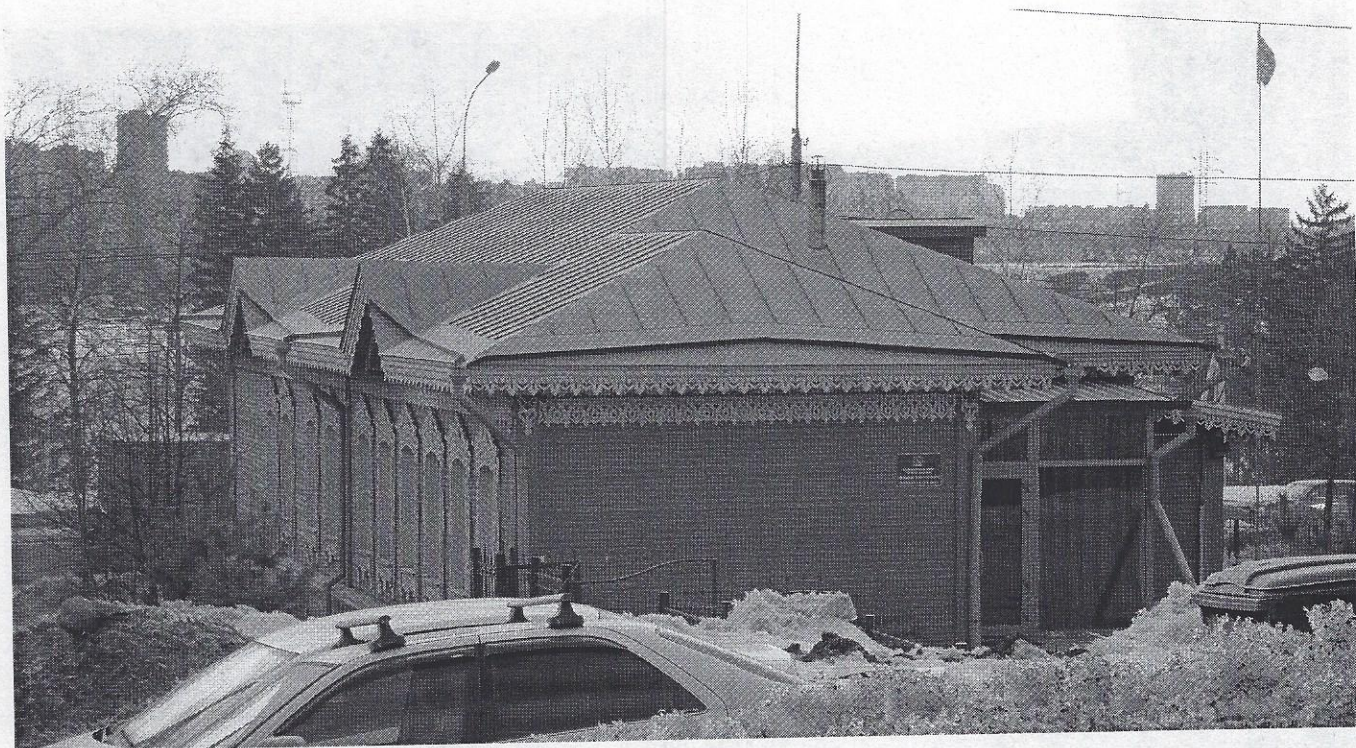
14. Стена торцевого фасада внутри тамбура.



15. Тамбур входа на дворовом фасаде.



16. Торцевая стена внутри тамбура.



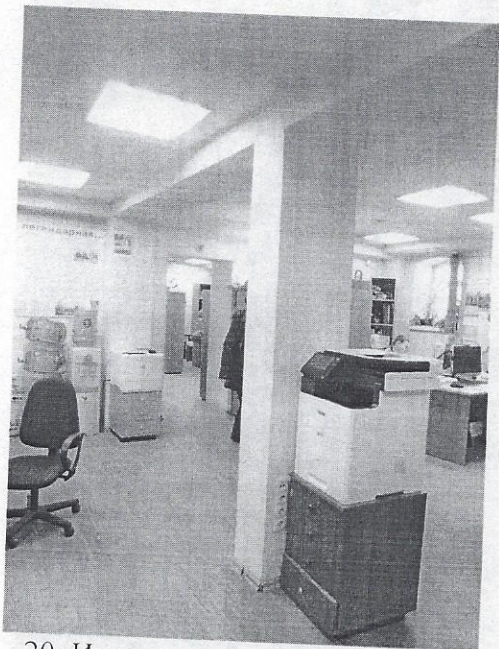
17. Вид крыши с северо-востока.



18. Фрагмент чердака.



19. Интерьер верхнего этажа.



20. Интерьер нижнего этажа.



21. Междуетажная лестница.



22. Верхний ярус внутреннего двора.



23. Нижний ярус внутреннего двора.



24. Фото 2006 года: общий вид главных фасадов.



25. 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 по состоянию на 07.08.2008, выполненный Новосибирским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ».	—
6.2	«Проект ремонтно-реставрационных работ по восстановлению первоначальных фасадов памятника деревянного зодчества начала XX века по ул. Большевитская, 29» (Шифр 01-95), выполненный СПТЭ НПЦ в 1995 году.	1995
6.3	«Инженерно-геологическое заключение по обследованию грунтов основания цокольного этажа», выполненное ЗАО «КЕРН» в 2007 году.	—
6.4	Рабочий проект реконструкции здания (шифр 01.06.07), выполненный ООО «ИКА» в 2007 году.	18.07.2008
6.5	Эскиз входного наружного тамбура на дворовом фасаде, представленный ООО «Макси Трейд» в 2008 году.	25.11.2008

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 (4 листа).

Приложение № 2. поэтажные планы (1 лист).

Приложение № 3. Фотофиксация вывесок (1 лист).

Представитель Инспекции:

М.П.

Медведева Е.Г.

Представители НПЦ:

М.П.

Артюкова Т.А.

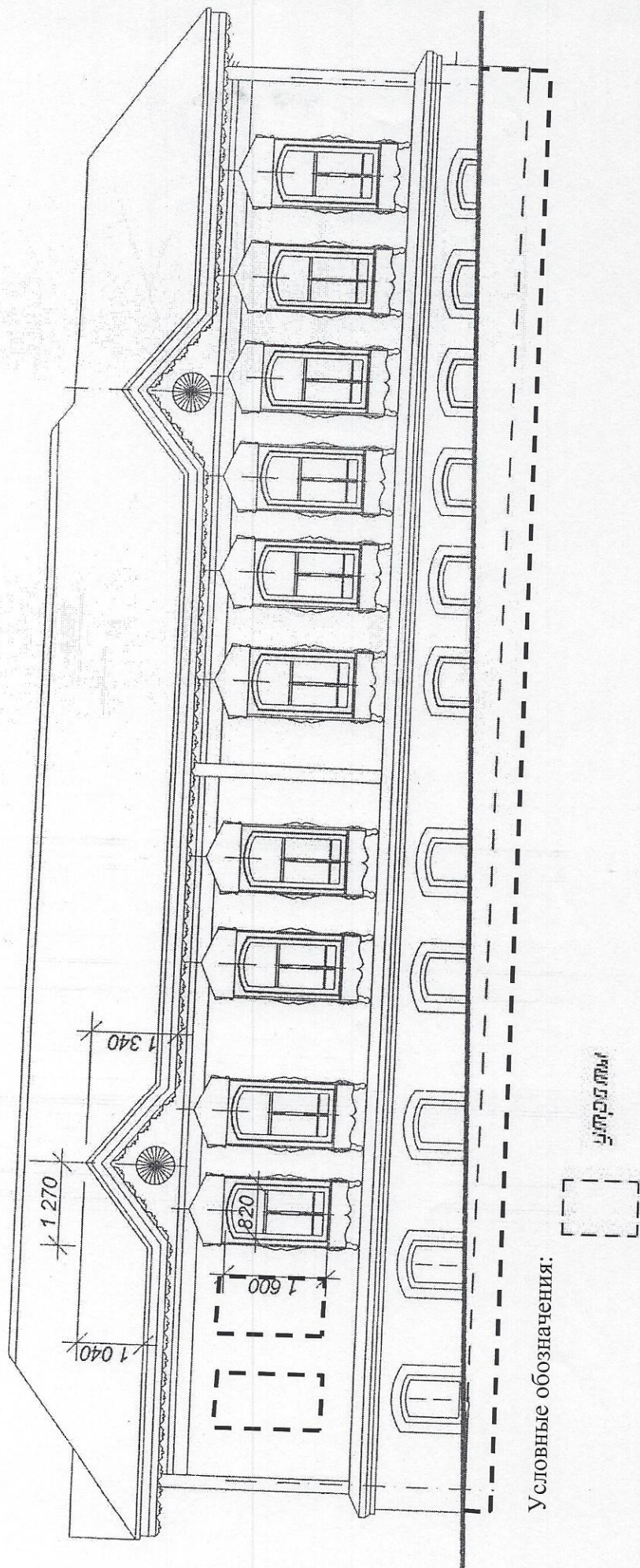
Южанин А.Э.

Макарова Н.Г.

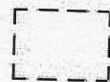
Приложение № 1
к акту технического
состояния от 06.07.2020.

СХЕМЫ УТРАТ И ПОЗДНИХ ЭЛЕМЕНТОВ
на фасадах объекта культурного наследия по адресу: г. Новосибирск, ул. Большевикская, 29

Схема 1. Главный (юго-восточный) фасад.

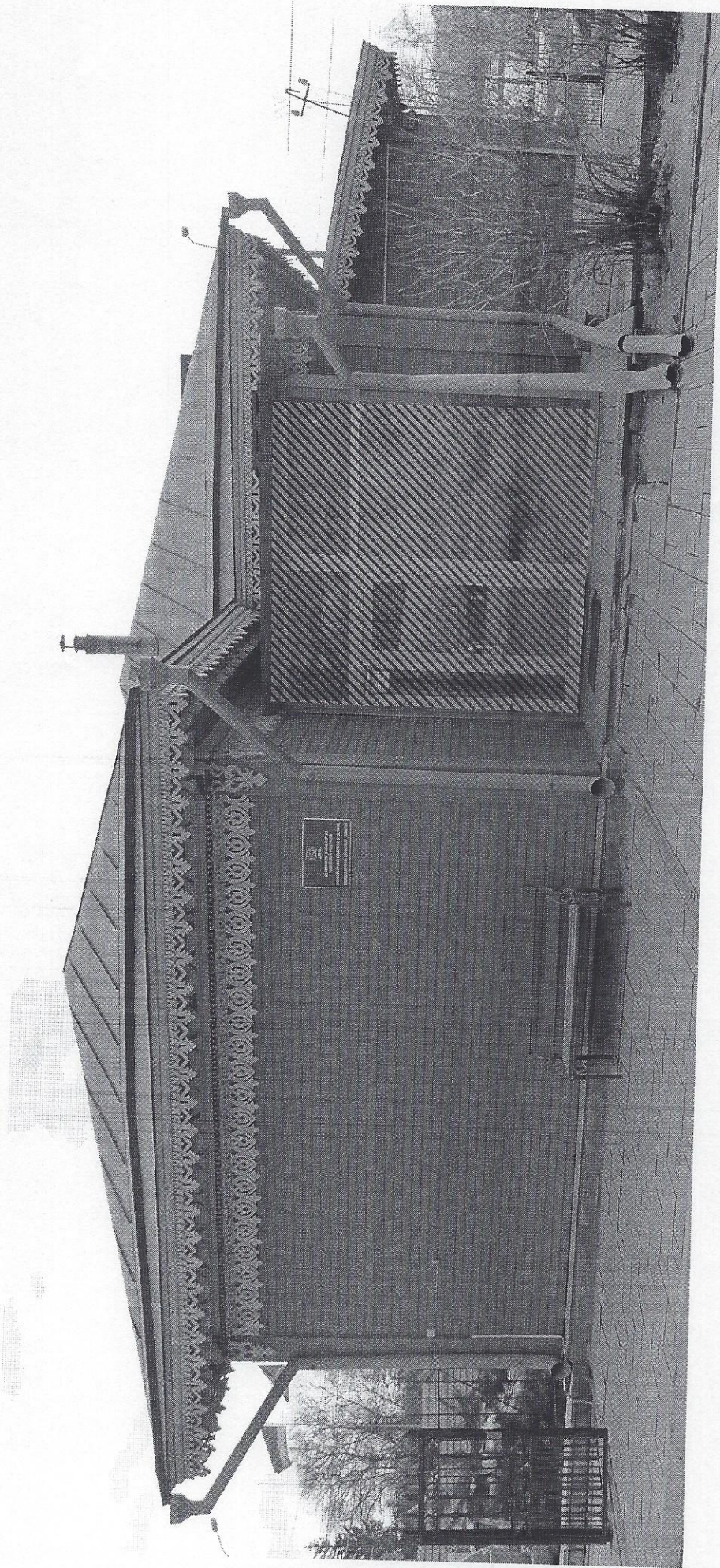


Условные обозначения:



Утраты

Схема 2. Торцевой (северо-восточный) фасад.



Условные обозначения:



ПОЗЕМЬ НАКЛОНЕНАЯ

Схема 3. Дворовый (северо-западный) фасад: фрагмент 1.



Условные обозначения:



наследия



утраты

Схема 4. Дворовый (северо-западный) фасад: фрагмент 2.



Условные обозначения:



поздние наслонения

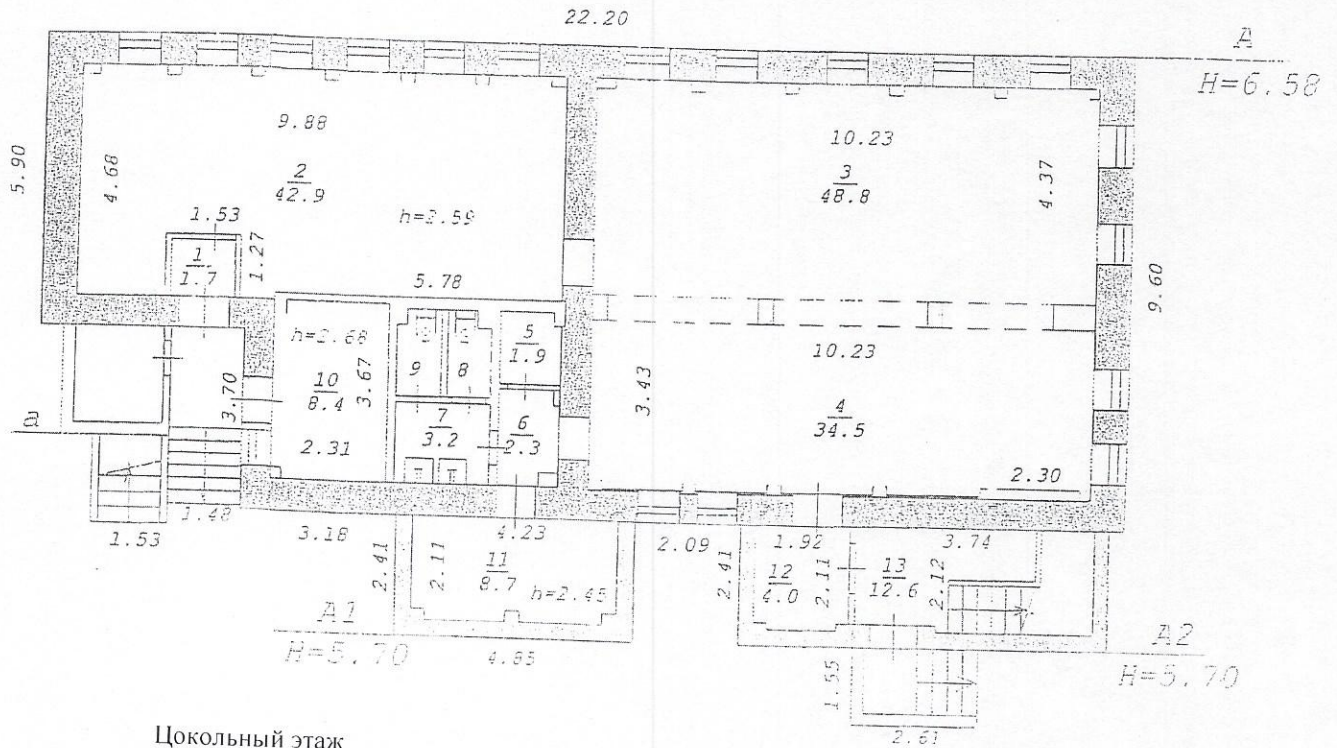


утраты

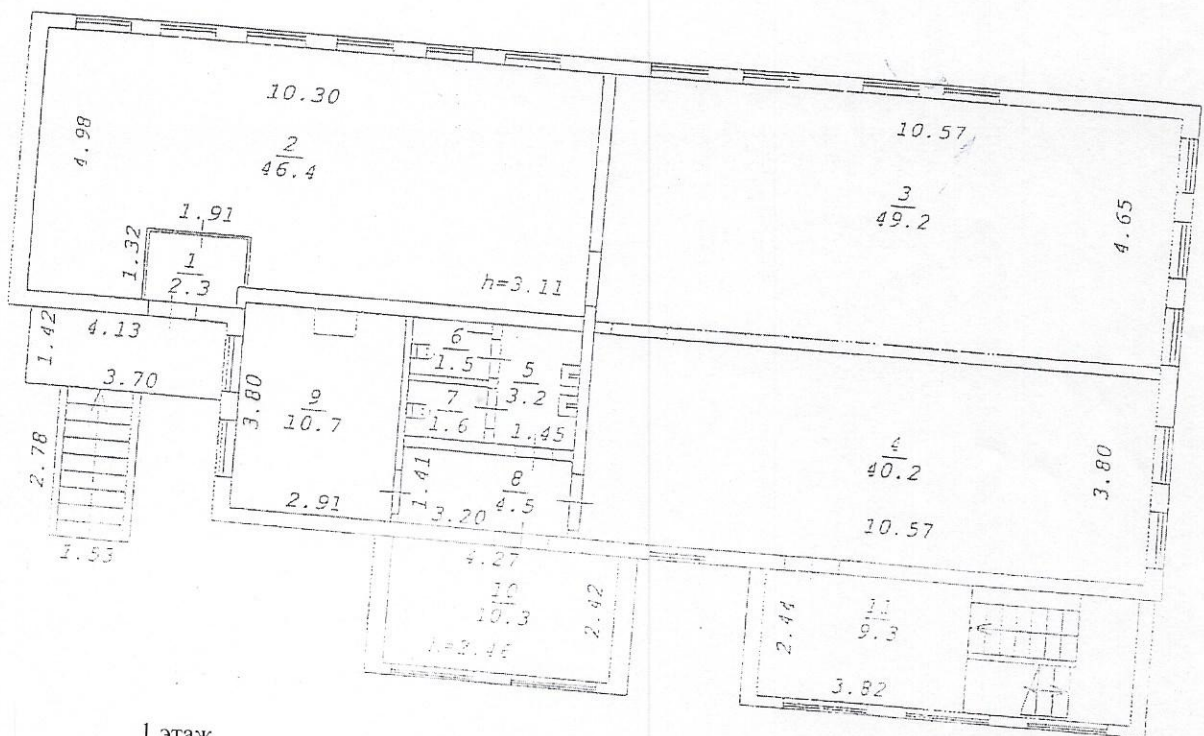
Примечание: на схемах условно не показаны демонтированные печные трубы и воссозданные из современных материалов объемы сруба и пристроек по месту бывших сеней, крыша, водосточные трубы, резной декор.

Выполнил: Макарова Н.Г.

Поэтажные планы
 объекта культурного наследия, расположенного по адресу:
 г. Новосибирск, ул. ул. Большевистская, 29,
 (по состоянию на 07.08.2008)



Цокольный этаж



1 этаж

ФОТОФИКСАЦИЯ ВЫВЕСОК
на объекте культурного наследия, расположенном по адресу:
город Новосибирск, ул. Большевистская, 29

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.



Фрагмент торцевого (северо-восточного) фасада.

Выполнил: Макарова Н.Г.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'N.G. Makarova'.

