

**Акт технического состояния
объекта культурного наследия федерального значения
(за исключением объектов, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации), регионального значения, местного (муниципального) значения, выявленных
объектов культурного наследия**

(здание, строение, сооружение, помещение, монумент,
отнесенные к недвижимому культурному наследию)

09.12.2020

№ 29

(номер и дата заполняются должностным лицом государственной инспекции по охране
объектов культурного наследия Новосибирской области)

настоящий Акт составлен в отношении объекта культурного наследия:

«Здание заезжего двора с хоз. постройками», входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс общественных зданий»

(наименование в соответствии с актом о принятии на государственную охрану)

Решение исполнительного комитета Новосибирского областного Совета
народных депутатов от 16.02.1987 № 53

(реквизиты и наименование акта о принятии на государственную охрану)

по результатам осмотра « 11 » августа 2020 года

1. Общие сведения об объекте культурного наследия:

5	4	1	4	1	0	1	1	9	2	3	0	0	3	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - Реестр)

1.1. Местонахождение (адрес) по данным уполномоченных органов:

Новосибирская область

г. Новосибирск

(населенный пункт, описание местоположения относительно населенного пункта)

улица Каинская 3 корп./стр. пом./кв.

1.2. Категория историко-культурного значения (нужное отметить знаком V):

федеральная региональная V муниципальная выявленный (б/категории)

1.3. Вид (нужное отметить знаком V):

Памятник архитектуры	V
Памятник истории	
Памятник монументального искусства	
Ансамбль	

1.4. Тип (нужное отметить знаком V):

здание	V
--------	---

сооружение	
помещение	
произведение ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства	
монумент	

1.5. Местонахождение (адрес) по данным органов технической инвентаризации:

Новосибирская область			
г. Новосибирск			
(населенный пункт)			
улица	Каинская	корп./стр.	3 пом./кв.

1.6. Правообладатель(ли)(1): ООО «Никос», выписка из ЕГРН от 20.06.2019 г. № 54/001/129/2019-7527

(организационно-правовая форма и наименование юридического лица;

ФИО индивидуального предпринимателя; ФИО физического лица, наименование и реквизиты правоподтверждающего документа)

(1) Если установлен(ы).

1.7. Краткая характеристика как памятника истории и культуры в целом, сведения о датах и истории сооружения, площади, этажности и т.п.:

Одноэтажное кирпичное здание бывшего Заезжего двора вместе с объектом «Дом товарищества «Доверие» (ул. Каинская, 1) и соединяющими их общими воротами образуют городскую доходную усадьбу, характерную для Ново-Николаевска начала XX века. Здание размещено в исторической части города и своим главным фасадом выходит на красную линию ул. Каинской.

Здание заезжего двора было построено на земельном участке № 2, расположенном в квартале № 8 Центральной части Ново-Николаевска, принадлежащем зажиточной мещанке Евдокии Константиновне Шаап.

22 мая 1910 года Новониколаевская Городская Управа выдает разрешение Шаап Евдокии Константиновне на строительство одноэтажного жилого каменного дома размером 6,67 на 8,0 сажень и деревянных хозяйственных построек: конюшни, каретника и навеса. 17 марта 1911 года Шаап Евдокии Константиновне разрешается построить деревянный флигель 3,0 на 4,0 сажени и каменные хозяйственные постройки (на месте или вместо деревянных). В проекте построек на усадьбе Е. К. Шаап в г. Ново-Николаевске Томской губернии на Каинской улице в квартале № 8, место 2 (1911 год) каменный дом отражен как существующий.

С приходом Советской власти новый собственник этого участка Л.С. Барановский бежал, а все принадлежащие ему постройки в 1920 году были муниципализированы и переданы госучреждениям. С 1952 года в здании располагалась столовая облисполкома, а с 1958 года – глазной диспансер (позднее – Новосибирский областной трахоматозный диспансер).

В настоящее время дом в плане Г-образный, общими габаритами 24,5х21,4 м. Под частью здания имеются подвальные помещения, которые в ходе реконструкции были расширены.

1.8. Современное функциональное назначение (указать от первоначального: изменилось/не изменилось):

изменилось: в настоящее время используется под медицинское учреждение.

1.9. Реквизиты и наименование правовых актов об утверждении границ территории и зон охраны:

Границы территории объекта культурного наследия Т2-2/2,3 утверждены постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п. Границы охранной зоны ОЗ-2 объекта культурного наследия утверждены постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па.

2. Особенности, послужившие основанием для включения объекта культурного наследия в реестр и подлежащие обязательному сохранению (далее - предмет охраны)

Приказ управления по государственной охране объектов культурного наследия Новосибирской области от 11.03.2016 № 28.

(Реквизиты правового акта об утверждении предмета охраны)

1. Объемно-пространственная композиция одноэтажного здания с воротами, с планом, близким к прямоугольной форме, в том числе высотные отметки по венчающему карнизу.

2. Фасады:

1) композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов, включая оконные и дверные проемы, простенки, подоконное пространство, венчающую карнизную часть, аттики, их месторасположение, форму, размер и оформление;

2) материал и характер отделки фасадов, элементов декора, лицевая кладка из керамического кирпича старого образца без окраски, пиленые гранитные блоки;

3) декор фасадов, в том числе оформление венчающего карниза, кронштейны, горизонтально протянутые кирпичные профили, пилястры, фигурные аттики, наличники, бровки, ширинки;

4) габариты и конфигурация проёмов по состоянию на 1910-е гг.;

5) материал (дерево) заполнения оконных и дверных проемов;

6) рисунок переплетов окон;

7) высотные отметки по конькам вальмовой стропильной крыши;

8) покрытие кровли листовым окрашенным металлом;

9) материал и размер сечения водосточных труб.

3. Цветовое решение фасадов, включая цвет кровельного материала.

(описание утвержденного предмета охраны, в случае отсутствия указать актуальное состояние его разработки)

3. Техническое состояние

В результате визуального осмотра технического состояния объекта культурного наследия уполномоченным(и) представителем(ями) государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Новосибирской области установлено, что:

3.1. Общее состояние (характеристика состояния объекта в целом, история его видоизменений, проведенные перепланировки в помещениях, имеющиеся пристройки, надстройки и прочее): удовлетворительное.

3.2. Визуальное состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов объекта культурного наследия, являющегося зданием (сооружением):

а) общее состояние: удовлетворительное.

б) фундаменты: под несущими стенами монолитные железобетонные и сборные бетонные. Фундаменты под колонны монолитные железобетонные столбчатого типа.

Состояние удовлетворительное.

в) цоколи и отмостки: выполнены из крупноразмерной бетонной плитки. На отдельных участках отмостка просела, в плитке местами имеются трещины и сколы или плитка отсутствует. На отмостке со стороны северного фасада установлено водоохлаждающее оборудование.

Состояние отмостки удовлетворительное. Требуется выборочный ремонт.

Цоколь на главном (южном) фасаде облицован пилеными гранитными блоками, на западном и восточном фасадах - плиткой. Плитка местами обрушилась. Металлический отлив по верху цоколя установлен только на западном и восточном фасадах. Окрашен в зелёный цвет. На северном фасаде цоколь не выделен.

Состояние цоколя удовлетворительное. Требуется восстановить утраченную плитку.

г) стены: несущие стены сложены из красного полнотелого глиняного кирпича на известковом растворе с расшивкой швов. Историческими являются стены главного (южного), частично западного и восточного фасадов. Остальные стены (в том числе пристройки) выполнены из современного кирпича. Наблюдаются незначительные дефекты: волосные трещины, выкрошивание и сколы отдельных кирпичей.

Общее состояние стен удовлетворительное. Требуется выборочный ремонт кирпичной кладки.

д) крыша (стропила, обрешетка, кровля): основного здания двускатная вальмовая, чердачная. Карниз имеет незначительный вынос. Кровля фальцевая из оцинкованного металла с полимерным покрытием зелёного цвета на основном объёме и рулонный материал на плоской крыше пристройки. На северном скате расположено слуховое окно с деревянной жалюзийной решеткой в проёме, а на восточном скате ещё четыре окна с жалюзийными решётками в проёмах и выход на плоскую крышу пристройки. Несущие конструкции крыши и обрешётка деревянные.

Общее состояние конструкций крыши и кровли удовлетворительное.

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

ж) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, резные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах и прочее): в эклектичной пластике фасадов прослеживаются элементы модерна. Главный южный фасад дома акцентирован тремя аттиками сложной трехчастной формы, расположенными по центральной оси и углам дома, и украшен декорированным с помощью нескольких рядов лекального кирпича карнизом на кронштейнах, ромбиками и горизонтальными кирпичными профилями (валиками). Юго-западный и выступающий юго-восточный углы (принадлежат историческому объему) фланкированы рустованными пилястрами. Шесть больших окон с завершением в виде лежащей арки, обрамлены ленточными наличниками с «ушками». Соединяющие оконные проемы в простенках горизонтальные кирпичные профили (валики) протянуты и по верхней кромке наличников, превращаясь на этих участках в бровки. Под окнами имеются ширинки с кладкой кирпича «поребрик».

Дворовые фасады декорированы проще: профилированный карниз на ступенчатых пирамидальных кронштейнах (зубчиках), на западном фасаде – оконные проемы с завершением в виде лежащей арки и дверной проем с лучковым завершением, на остальных фасадах – проемы с прямолинейным верхом. В подоконной части проемов западного фасада располагаются небольшие карнизы на двух боковых ступенчатых пирамидальных выступах.

В ходе процесса приспособления объекта культурного наследия под современное использование на главном фасаде восстановлен парадный вход, акцентированный пилястрами.

Общее состояние декора удовлетворительное.

з) козырьки, балконы: отсутствуют.

и) прямки, наружные лестницы, крыльца: ступени крыльца главного (южного) фасада отделаны гранитной плиткой, стенки – плиткой, аналогичной отделки цоколя. Ограждение металлическое окрашенное со следами ржавчины на поверхности.

Состояние удовлетворительное. Требуется окрасить ограждение заново.

Световые прямки подвала расположены вдоль западного фасада основного здания, восточного – вдоль пристройки и северного фасада. Стенки прямков кирпичные, оштукатурены по металлической сетке, наружные углы укреплены металлическим уголком. У отдельных прямков на бортиках наблюдается выкрашивание штукатурного слоя, а на стенках – отпадение. Местами стенки прямков отошли от стен здания, образуя щели. Днища прямков засыпаны отпавшей штукатуркой и мусором.

Состояние неудовлетворительное. Требуется ремонт прямков.

Наружные лестницы отсутствуют.

к) наружные двери и окна: современные деревянные окрашенные в белый цвет с двойными стеклопакетами, выполненные с сохранением первоначального рисунка переплетов. Остекление окон на главном (южном) фасаде затянуто белой плёнкой. Подоконные сливы выполнены из оцинкованного железа без окраски. Окрасочный слой на отдельных переплётах нарушен.

Общее состояние окон удовлетворительное. Требуется выборочная окраска окон.

Наружная дверь главного (южного) фасада современная деревянная двупольная с фрамугой и остеклением фрамуги и полотен, изготовлена по проекту. Вход в здание со стороны северного фасада выполнен через кирпичный тамбур с однопольной металлической дверью с полимерным покрытием. Такая же дверь установлена на выходе на крышу пристройки.

л) элементы водоотведения (водостоки, воронки, трубы, сливы, дренажи): водосток наружный организованный. Водосточные трубы круглого сечения окрашены в цвет кровли.

Общее состояние удовлетворительное.

3.3. Внутренние архитектурно-конструктивные и декоративные элементы:

а) общее состояние: удовлетворительное. Все помещения подвала и часть наземных помещений находятся в состоянии незавершённого ремонта – без чистовой отделки.

б) перекрытия (плоские/сводчатые): чердачное и над подвалом современное, плоское выполнено из монолитного железобетона по несъёмной опалубке из профилированного настила. В той части помещений, где завершён ремонт – потолки подвесные.

Состояние перекрытий и отделки потолков удовлетворительное.

в) полы: бетонные. В отремонтированной части помещений настелен линолеум или уложен ламинат.

Общее состояние удовлетворительное.

г) стены, связи: при реставрации в 2014-2015 годах внутренние несущие перегородки здания заменены на каркас из стальных колонн и балок. В помещениях с ремонтом отделка гипсокартоном с обоями под покраску.

Общее состояние стен и их отделки удовлетворительное.

д) столбы, колонны: стальные. В отремонтированной части помещений вмонтированы в перегородки.

Состояние удовлетворительное.

е) двери: Внутренние двери современные из дюралюминиевого профиля со светопрозрачным заполнением.

Общее состояние дверей удовлетворительное.

ж) лестницы: одна для подъёма на чердак, другая для спуска в подвал. Лестничные марши обеих лестниц выполнены по стальным косоурам с железобетонными ступенями. Отделка отсутствует по причине ремонта.

Общее состояние лестниц удовлетворительное.

з) лепные, скульптурные и прочие декоративные элементы: отсутствуют.

и) системы инженерного обеспечения (отопление, водопровод, канализация): здание обеспечено центральным отоплением, водопроводом, канализацией, электроснабжением.

к) подъемные механизмы (лифты, эскалаторы): отсутствуют.

3.4. Живопись (монументальная и станковая): отсутствует.

3.5. Предметы прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и прочее): отсутствуют.

3.6. Состояние территории объекта культурного наследия: удовлетворительное.

а) дорожно-тропиночная сеть (садово-парковые дороги, тропы): отсутствуют;

б) зеленые насаждения (массивы, рожи, куртины, группы, одиночные посадки, аллеи, рядовые посадки, изгородь, бордюры, шпалерные посадки, вертикальное озеленение, газоны, клумбы, цветники, рабатки, поляны, лужайки, опушки, ценные насаждения, в том числе старовозрастной древостой): отсутствуют;

в) особенности рельефа (равнинный, холмистый, горный; формы рельефа - холмы, овраги, промоины, котловины и прочее; искусственно созданный рельеф - холмы, насыпи, гроты и прочее): равнинный;

г) пруды и водные источники (водоемы, пруды, ручьи, родники и источники): отсутствуют;

д) гидротехнические сооружения (водотоки, каналы, водосбросы, гроты, плотины, дамбы): отсутствуют;

е) малые архитектурные формы (беседки, перголы, трельяжи, берсо, навесы, урны, парковые скамьи и другая садовая мебель, садово-парковая, скульптура, элементы освещения (светильники, фонари), фонтаны, мосты, ограды): ограждение металлическое решётчатое, установлено со стороны восточного и северного фасадов. Между домами № 1 и № 3 по ул. Каинской, по фронту главных фасадов расположены ворота. Полотна металлические решётчатые с ажурным рисунком, окрашены в чёрный цвет. Перед воротами установлен шлагбаум.

ж) садовые сооружения (откосы, подпорные стенки, лестницы, пандусы, стопопандусы, лотки для отвода дождевых и талых вод, колодцы, дренажи, каскады): отсутствуют.

3.7. Информационная надпись (в наличии/отсутствует, соответствует постановлению Правительства РФ от 10.09.2019 № 1178/не соответствует): отсутствует.

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

4.1. Первоначальный жилой дом в плане был близок к квадратному (с основными габаритами 17,85x17,6 м). В результате приспособления объекта культурного наследия под новые функции была увеличена площадь подвала (теперь под всем зданием) и выполнена пристройка (Приложение № 2, схема 1,2,3. Согласовано в составе проекта).

4.2. Утрачены кирпичные трубы печного отопления дома и сами печи.

4.3. Утрачен вход в здание со стороны западного фасада (Приложение № 2, схема 4).

4.4. Остекление окон главного (южного) фасада затянуто белой плёнкой (фото 1).

4.5. Со стороны северного фасада, на отмостке установлено водоохлаждающее оборудование (Приложение № 2, схема 3).

(в пунктах даётся ссылка на приложения №№ 2,3 к настоящему акту).

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

№№ п/п	Наименование документации	№ и дата согласования
1	Проект по приспособлению объекта культурного наследия под современное использование, выполненный ООО «СибСтрой» в 2015 г., шифр 03-03/13.	20.11.2015 № 2288- 04/44
2	Технический паспорт по состоянию на 15.10.2015 г.	-

6. Заключительные положения:

6.1. Настоящий акт технического состояния фиксирует состояние объекта культурного наследия на дату его осмотра и подлежит переоформлению не реже одного раза в 5 лет.

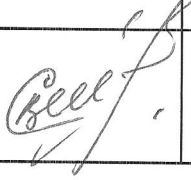
6.2. В случае изменения технического состояния, иных характеристик объекта культурного наследия либо законодательства Российской Федерации настоящий акт технического состояния подлежит досрочному переоформлению. Переоформление акта технического состояния чаще указанного в п. 6.1 периода после завершения научно-исследовательских и изыскательских работ, реставрационных работ и работ по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования обязательно.

6.3. Любые действия собственников или иных законных владельцев помещений в объекте культурного наследия, способные повлечь изменение особенностей объекта культурного наследия (предмета охраны), не согласованные с государственной инспекцией по охране объектов культурного наследия Новосибирской области (далее – Инспекция), являются угрозой сохранности объекта культурного наследия.

6.4. План работ по сохранению объекта культурного наследия с указанием состава (видов) таких работ и сроков (периодичности) их проведения, а также требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия, направленные на недопущение ухудшения его состояния и (или) изменения предмета охраны, определяются на основании настоящего Акта по согласованию с собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.

Приложение: 1. поэтажные планы на 3 л.
2. Схемы утрат и поздних элементов на фасадах на 3 л.
3. Материалы фотофиксации на 10 л.

Акт составлен и проверен:

Должность(и) инспекции	сотрудника(ов)	подпись	фамилия, инициалы
Начальник государственного контроля Инспекции	отдела надзора и		Шмидт С.В.

М.П.

Акт подготовлен:

Должность(и) инспекции, иных лиц	сотрудника(ов) уполномоченных	подпись	фамилия, инициалы
И.о. начальника ГАУ НСО НПЦ			Южанин А.Э.
Главный отдела памятников	инженер-начальник использования НПЦ		Южанин А.Э.

Юрисконсульт I категории ГАУ НСО НПЦ		Малахова Э.А.
Ведущий инженер отдела использования памятников ГАУ НСО НПЦ		Коссовская О.В.

М.П.

Осмотр проводили:

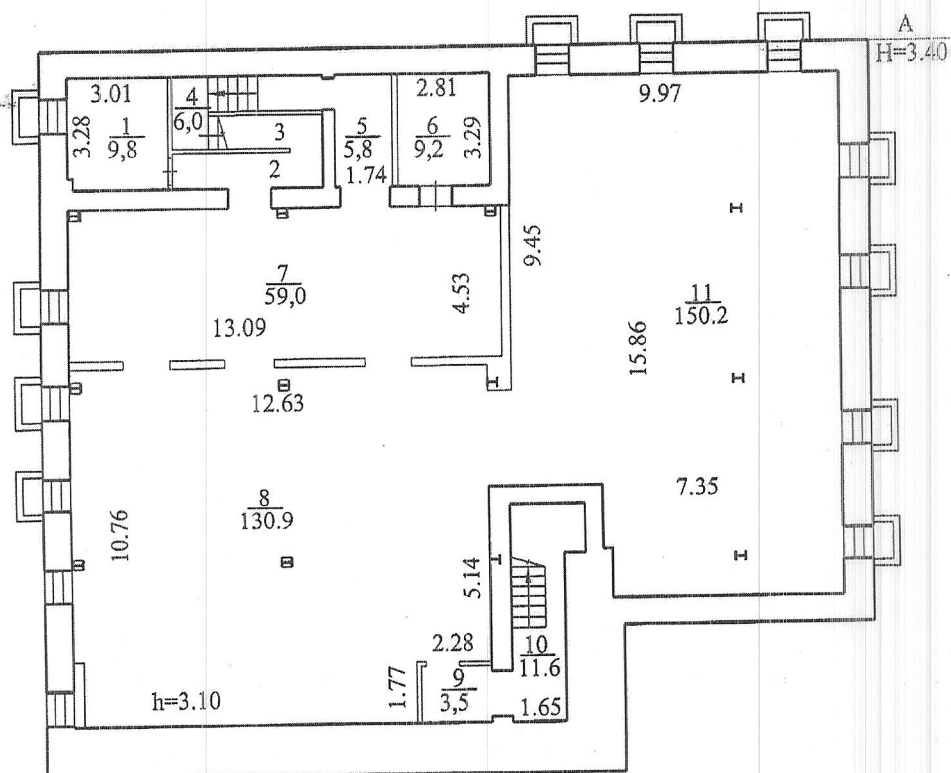
Должность(и) сотрудника(ов) инспекции, иных уполномоченных лиц	подпись	фамилия, инициалы
Ведущий инженер отдела использования ГАУ НСО НПЦ		Коссовская О.В.

Поэтажные планы
объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов
Российской Федерации федерального значения, регионального значения,
местного (муниципального) значения, выявленного объекта культурного
наследия

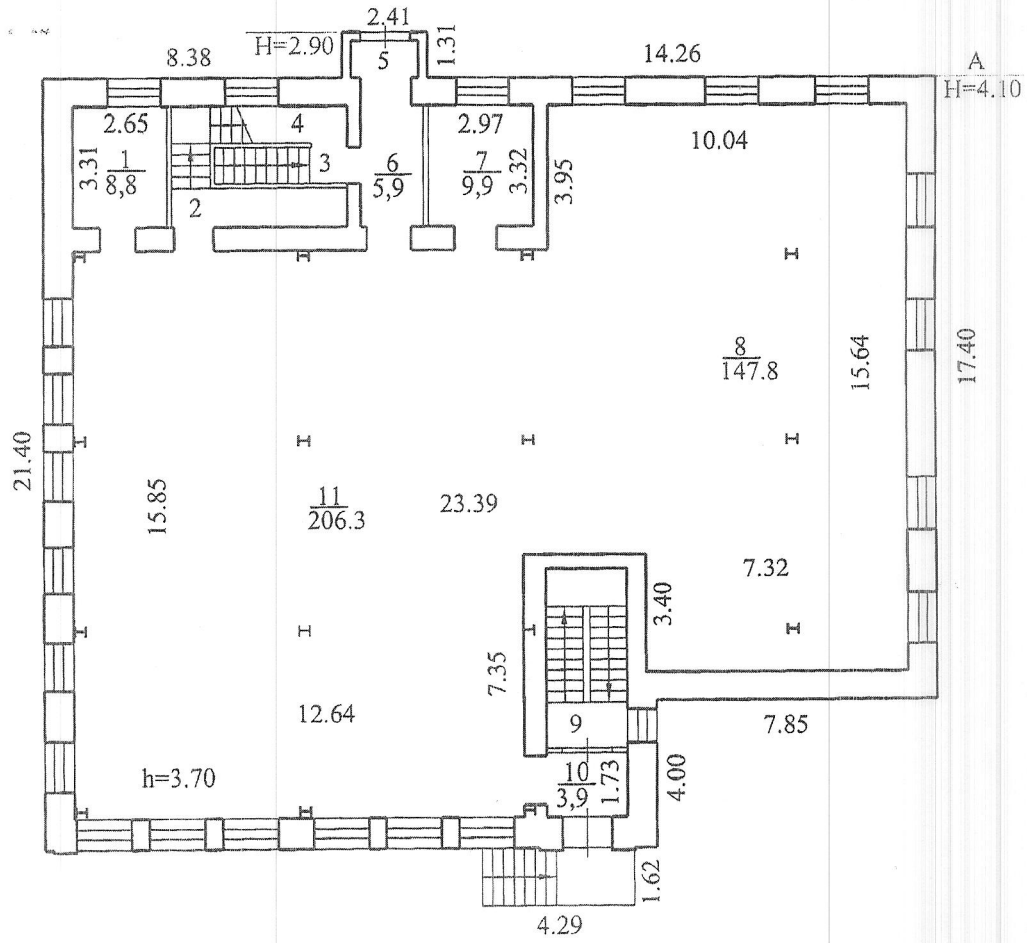
(оформляется для зданий)

по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Каинская, 3

Подвал



1 этаж



**Схемы утрат и поздних элементов
объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов
Российской Федерации федерального значения, регионального значения,
местного (муниципального) значения, выявленного объекта культурного
наследия**

по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Каинская, 3

Схема 1. Южный фасад.



Схема 2. Восточный фасад.

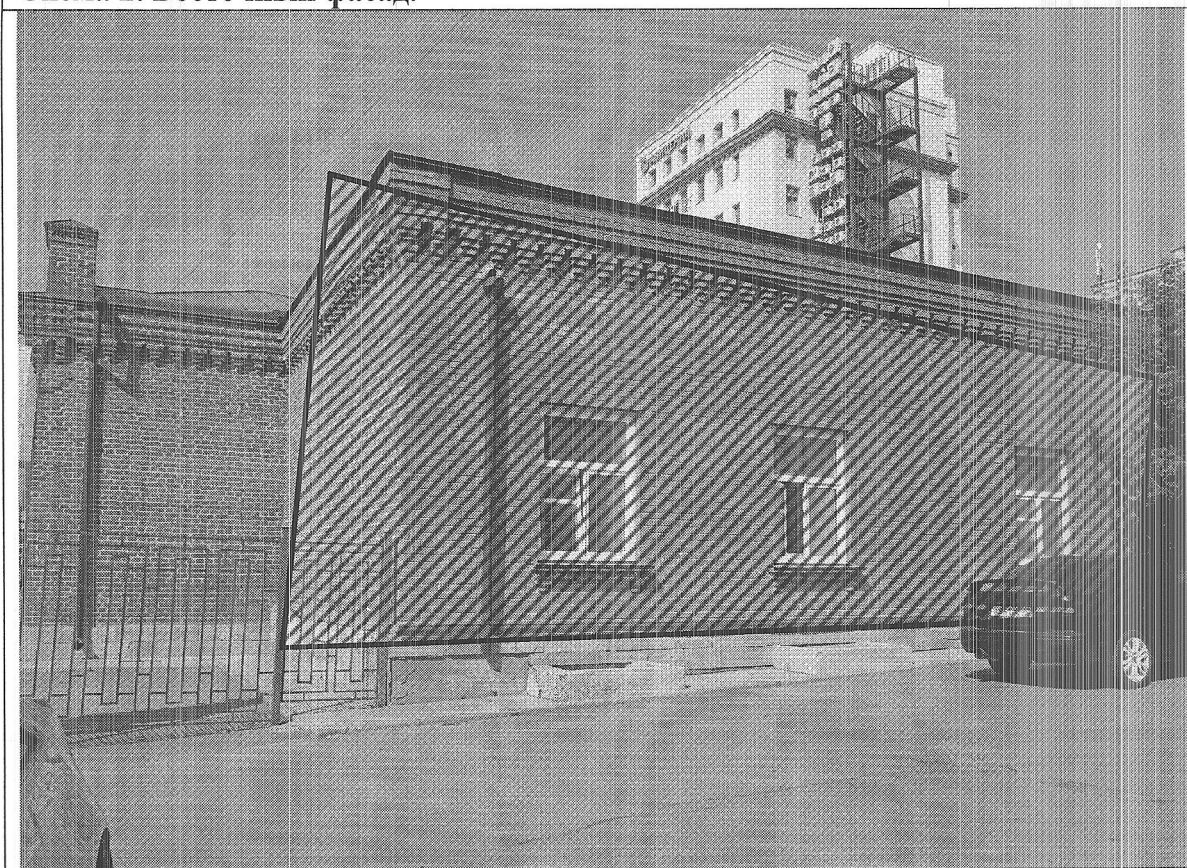
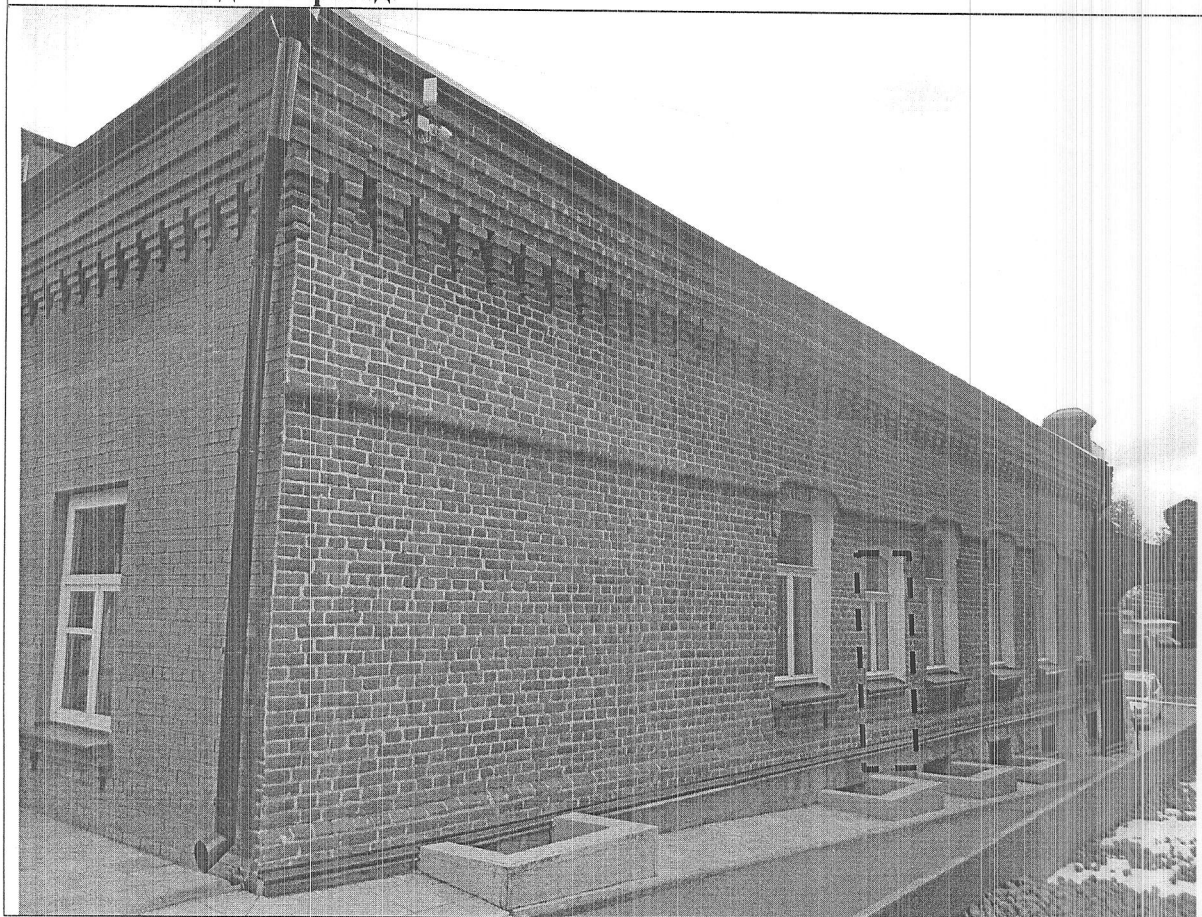


Схема 3. Северный фасад.



Схема 4. Западный фасад.



Условные обозначения:



- поздние наслоения;



- утраты

Визы представителей исполнителя:

Должность сотрудника ГАУ НСО НПЦ	подпись	фамилия, инициалы
И.о. начальника		Южанин А.Э.
Главный инженер-начальник отдела использования памятников		Южанин А.Э.
Ведущий инженер отдела использования памятников		Коссовская О.В.

Приложение № 3
к акту технического состояния
от 09.12.2020 № 29

МАТЕРИАЛЫ ФОТОФИКСАЦИИ
объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов
Российской Федерации федерального значения, регионального значения,
местного (муниципального) значения, выявленного объекта культурного
наследия

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ

по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Каинская, 3



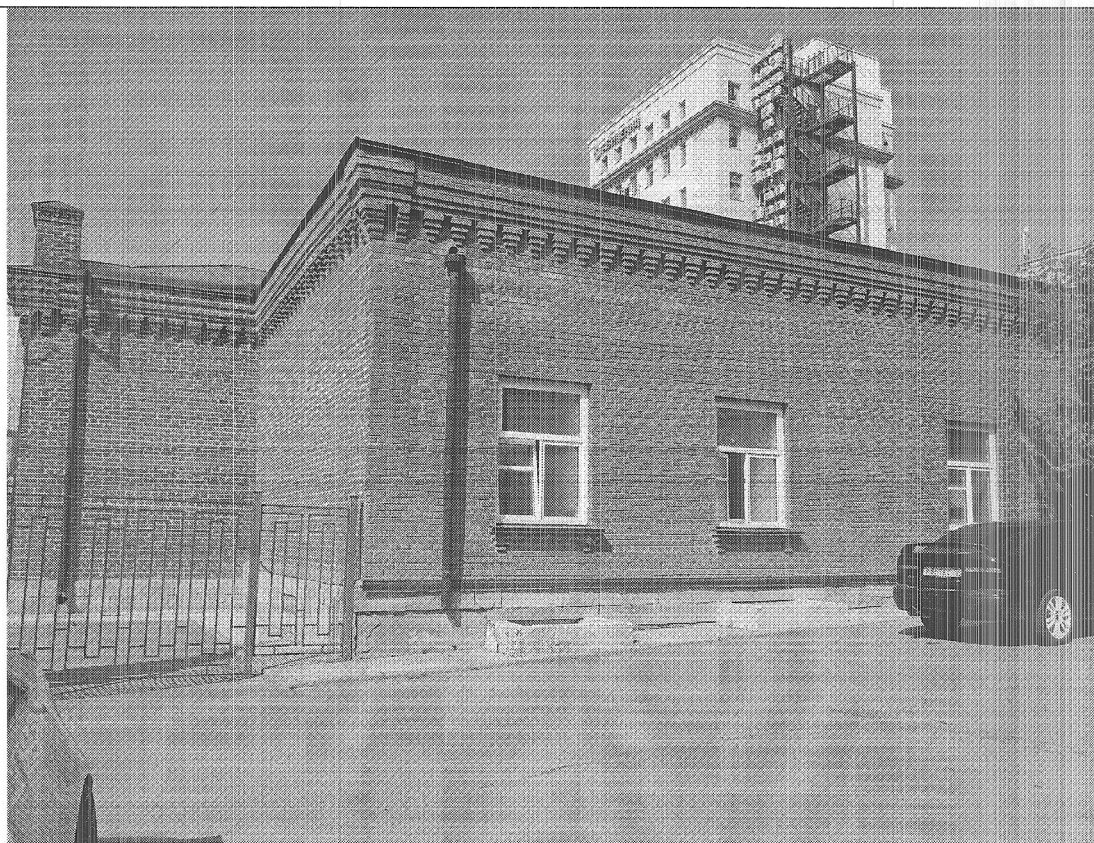
Условное обозначение:



- точка фотофиксации и номер фотографии



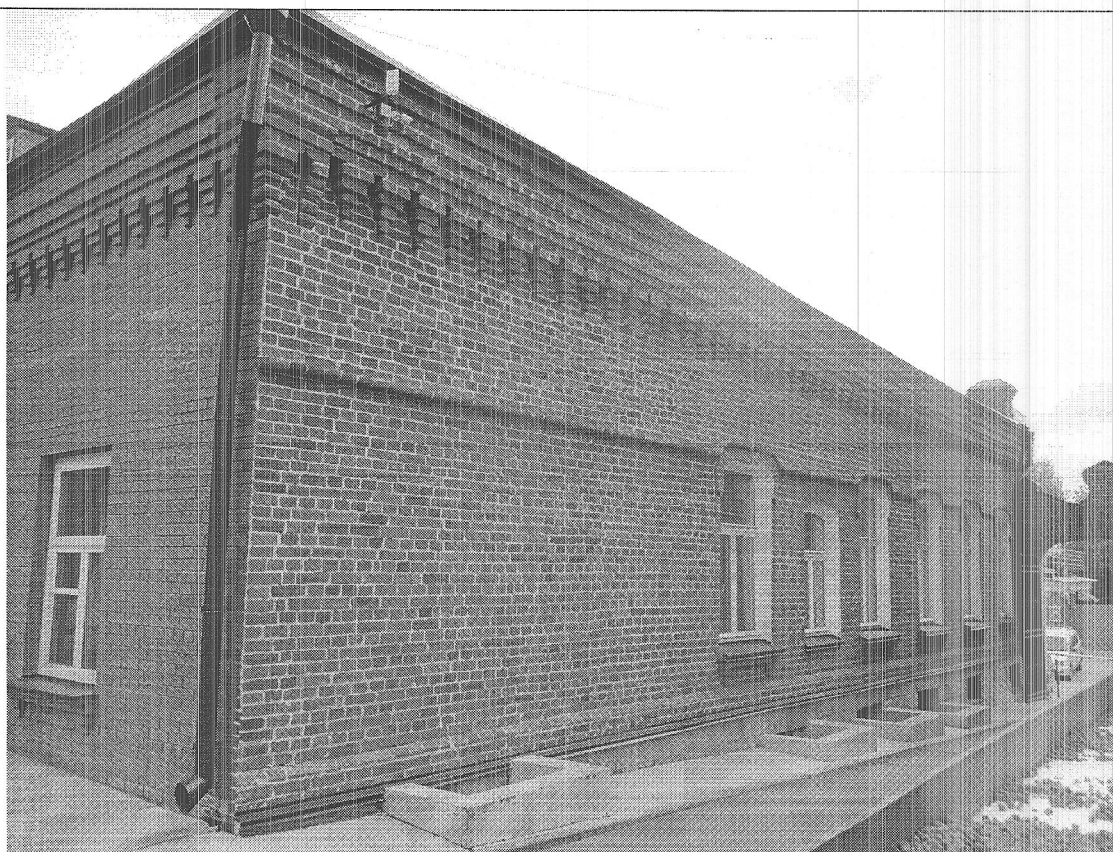
1. Южный фасад.



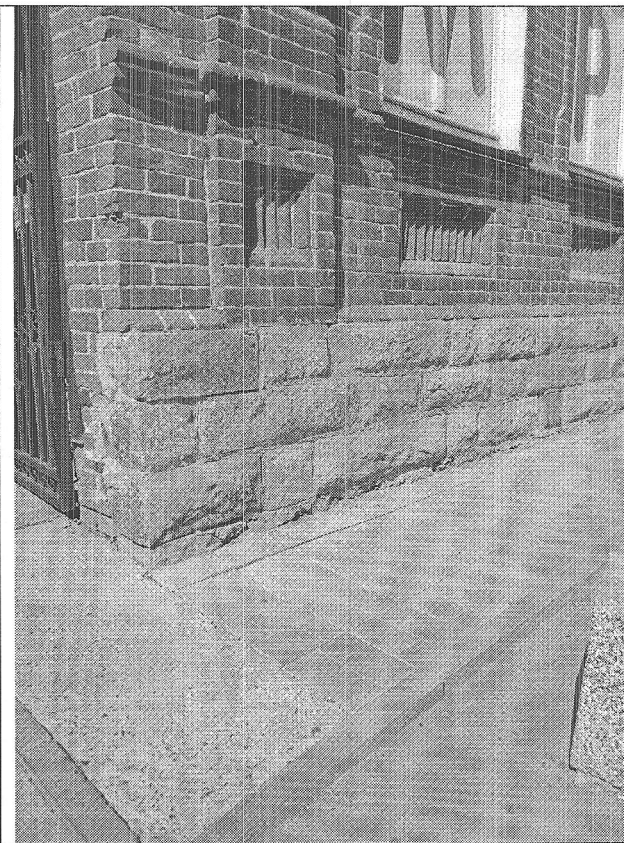
2. Восточный фасад.



3. Северный фасад.



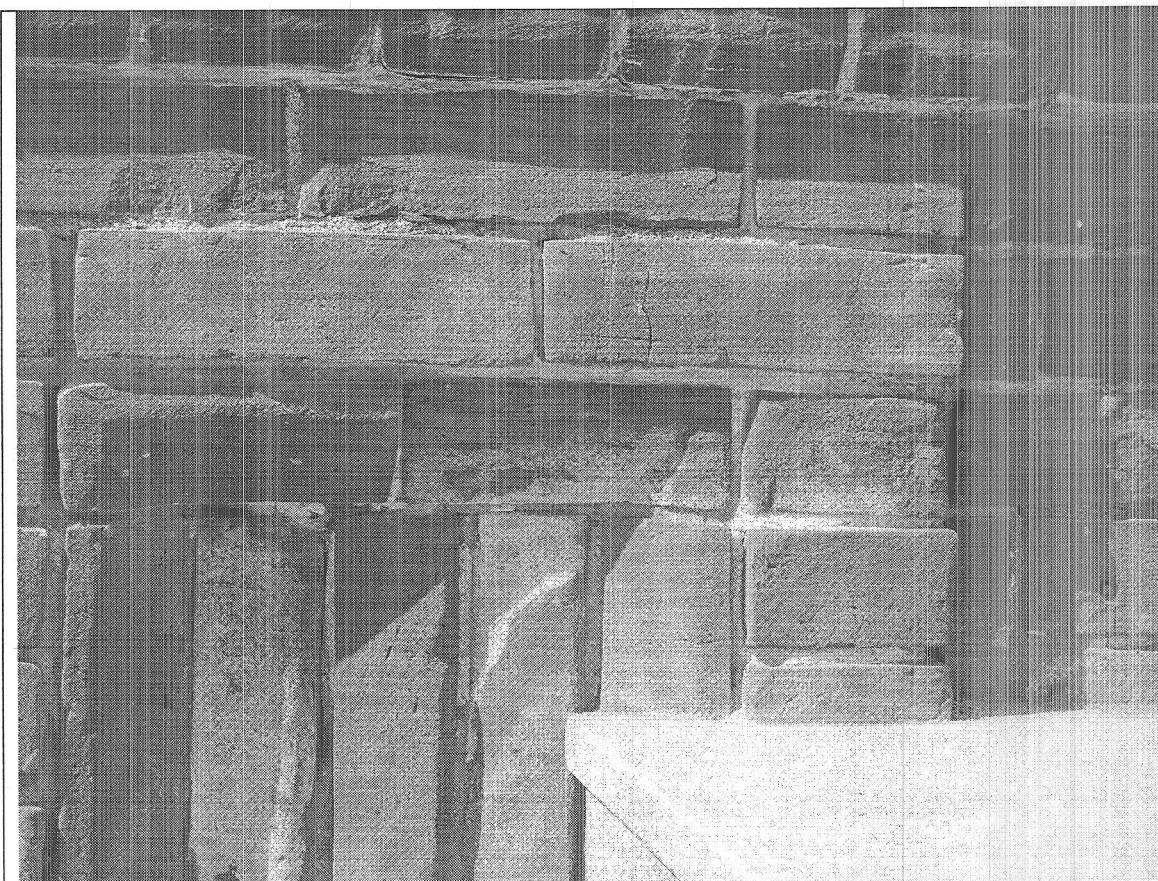
4. Западный фасад.



5. Фрагмент цоколя и отмостки со стороны главного (южного) фасада.



6. Дефекты цоколя со стороны восточного фасада.



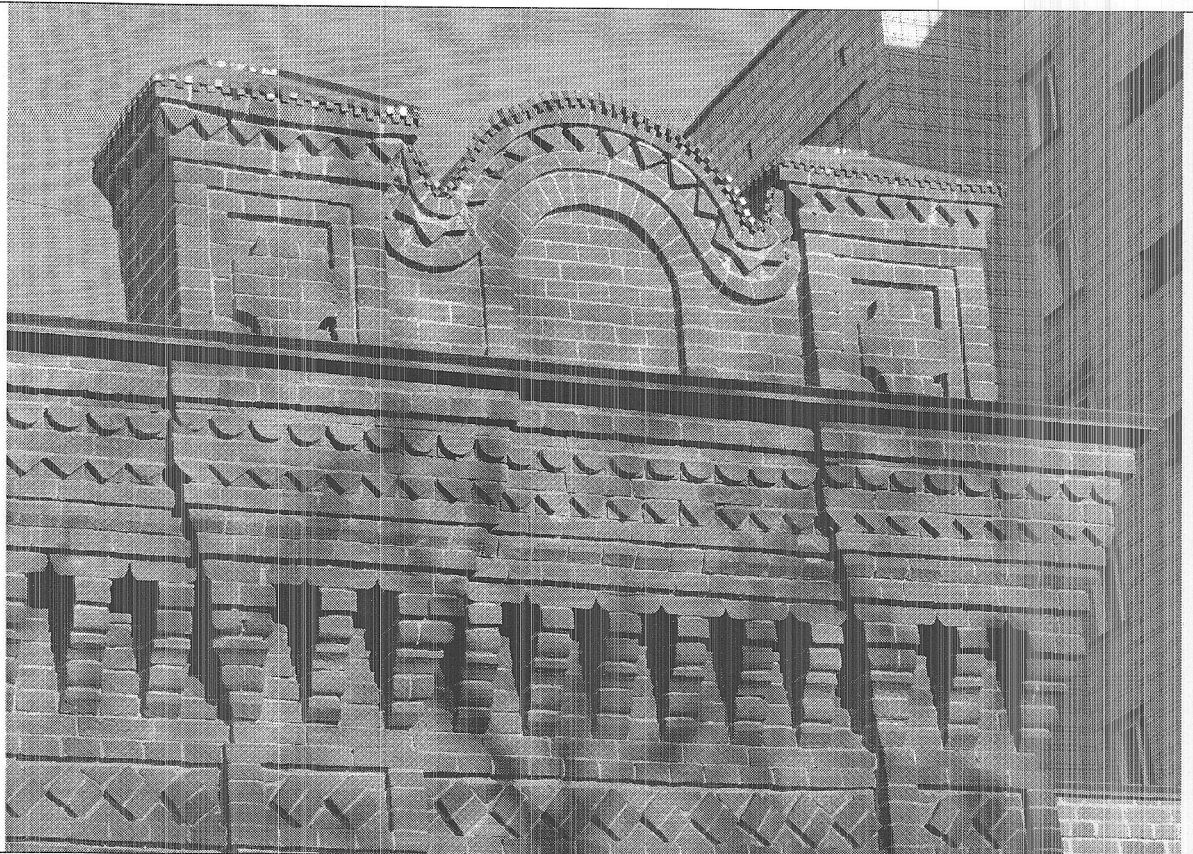
7. Дефекты кирпичной кладки стены южного (главного) фасада.



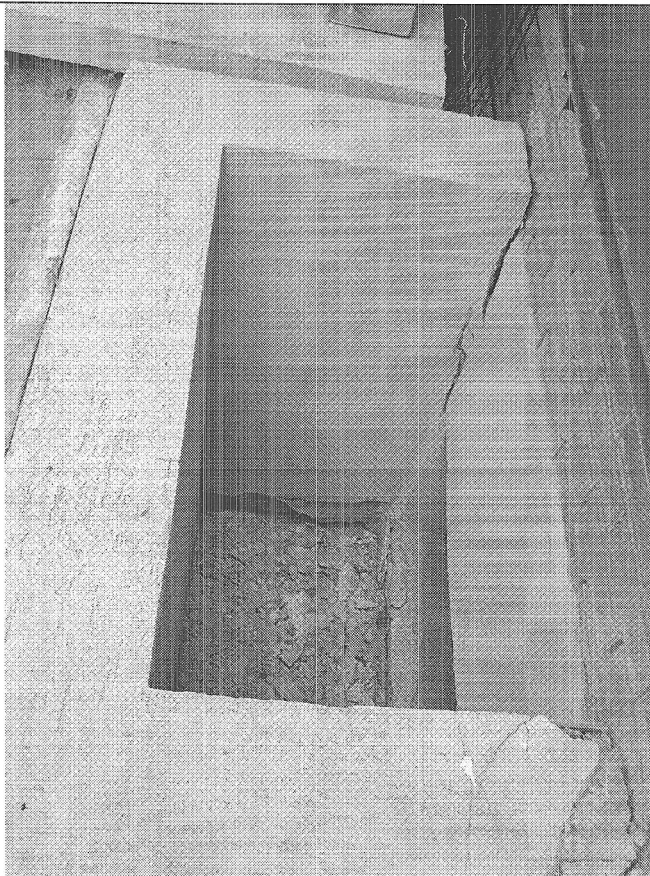
8. Выход на кровлю пристройки.



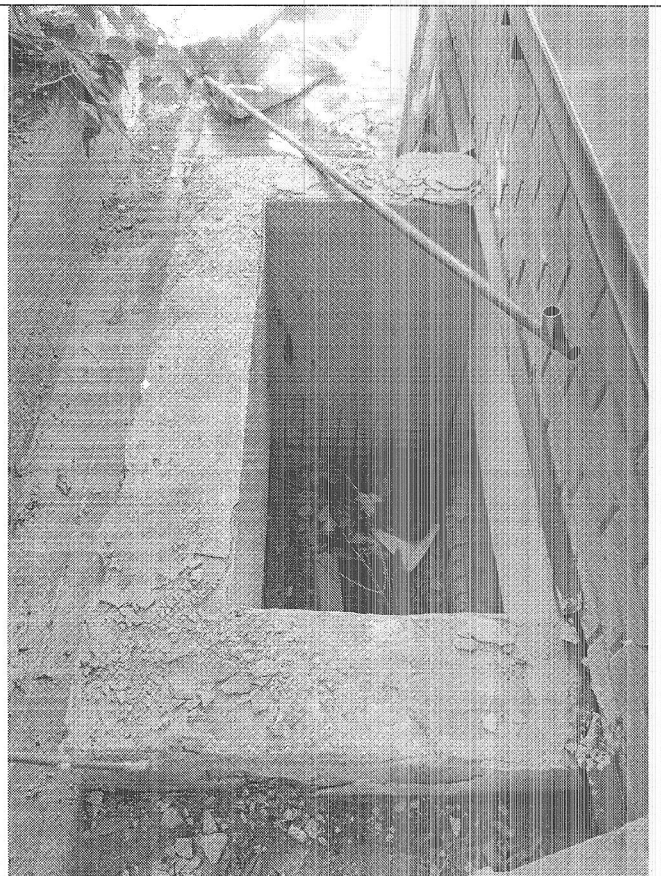
9. Конструкции крыши.



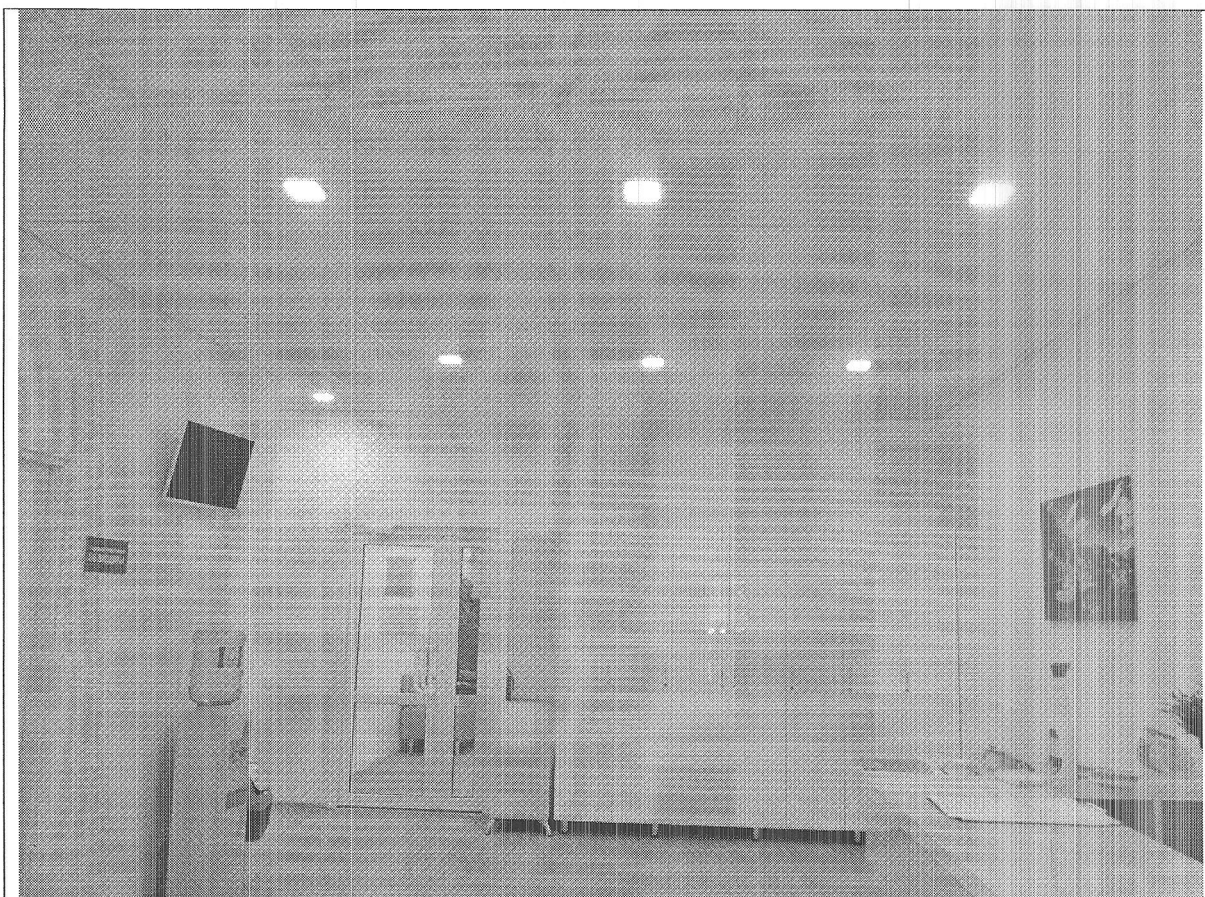
10. Фрагмент декоративного оформления главного (южного) фасада.



11. Дефекты прямка северного фасада.



12. Состояние одного из прямков восточного фасада.



13. Интерьер отремонтированных помещений.



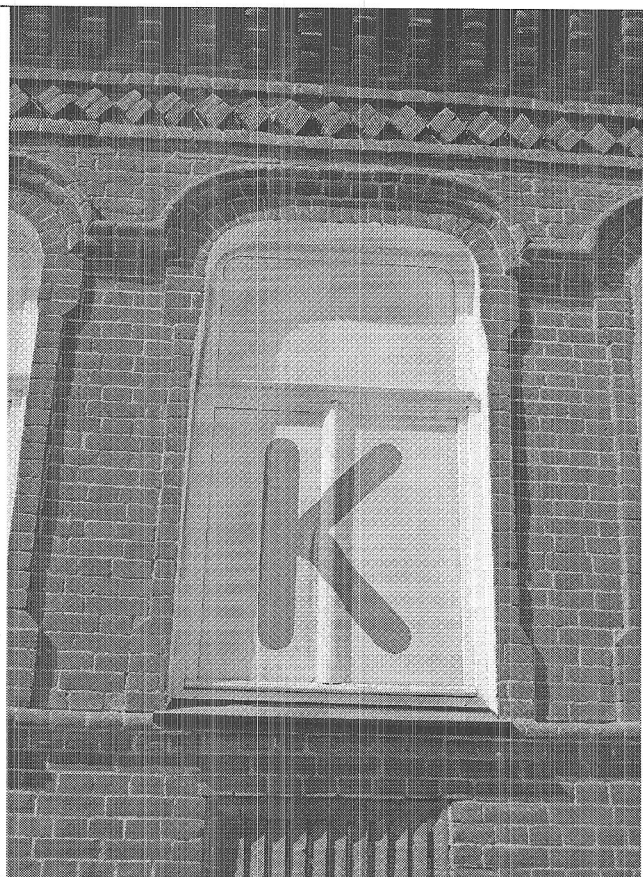
14. Вид на перекрытие и колонны в ремонтируемой части здания.



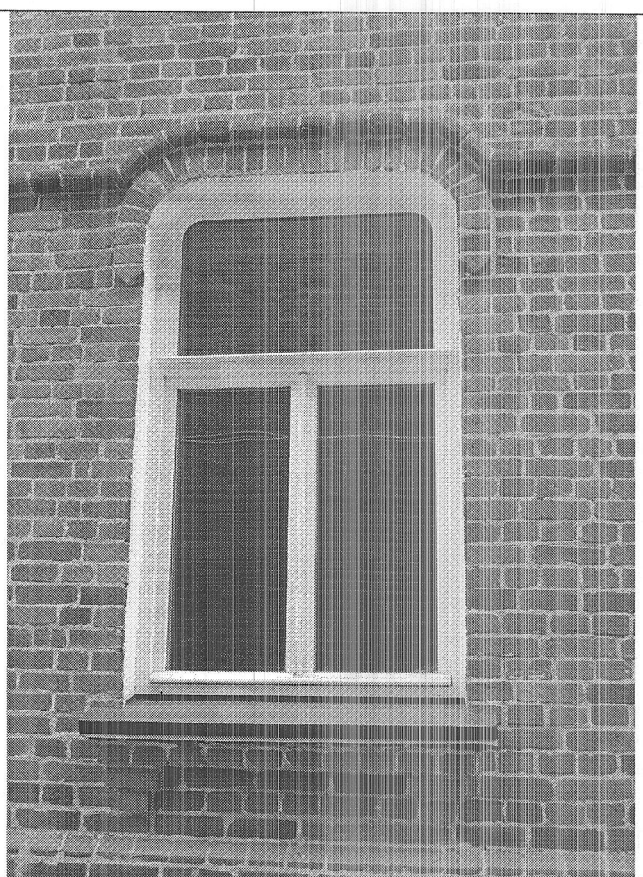
15. Вид помещений подвала.



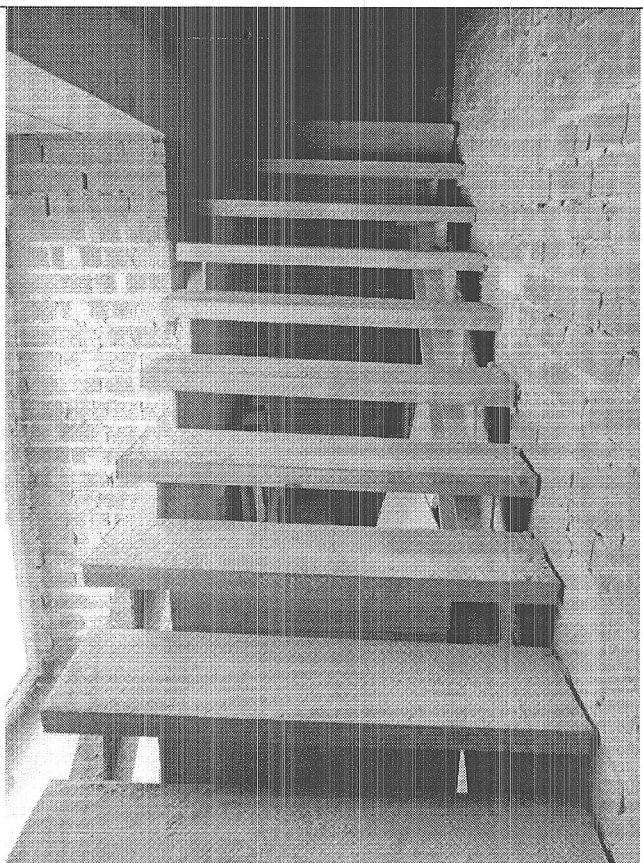
16. Оформление входного узла главного (южного) фасада.



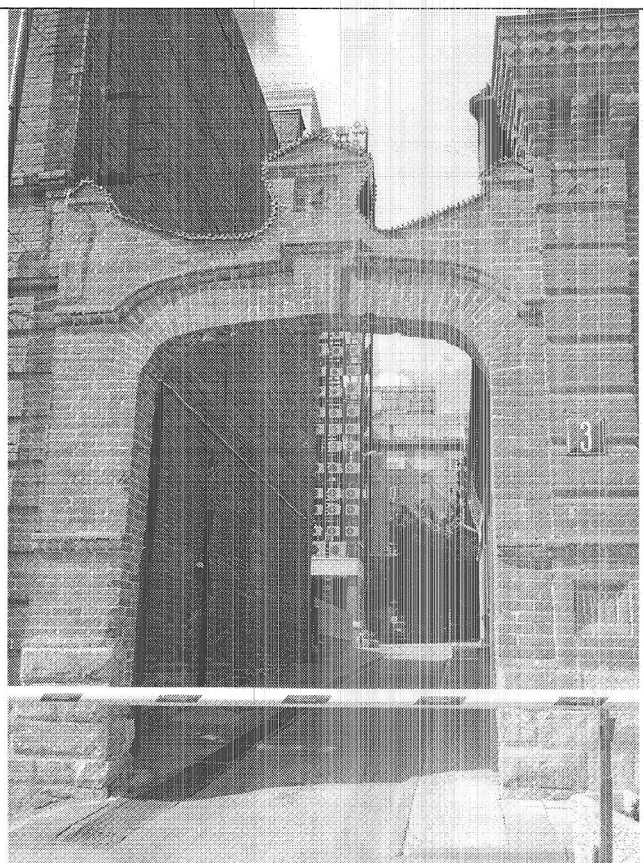
17. Декоративное оформление окна южного (главного) фасада.



18. Декоративное оформление окна западного фасада.



19. Лестница подъёма на чердак.



20. Вид ворот.

Визы представителей исполнителя:

Должность сотрудника ГАУ НСО НПЦ	подпись	фамилия, инициалы
И.о. начальника		Южанин А.Э.
Главный инженер-начальник отдела использования памятников		Южанин А.Э.
Ведущий инженер отдела использования памятников		Коссовская О.В.