

АКТ
технического состояния объекта культурного наследия регионального
значения «Кирпичное 2-этажное здание, н. XX в.», расположенного
по адресу: г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, 41, включённого
в единый государственный реестр объектов культурного
наследия (памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации (далее – Реестр)

г. Новосибирск

28.06.2019

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 мае 2019 года произведен визуальный осмотр объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Кирпичное 2-этажное здание, н. XX в.», расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, 41 (далее – Памятник).

В результате визуального осмотра установлено:

1. Сведения о виде Памятника, его индивидуальных особенностях, техническом состоянии, функциональном назначении и намечаемом использовании Памятника:

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 2-20, утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п. Границы охранной зоны объектов культурного наследия № 2 утверждены постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па.

1.2. Двухэтажное кирпичное здание выходит главным южным фасадом на красную линию застройки улицы Коммунистической и образует единый фронт с соседними домами.

Дом построен купцом Иваном Семеновичем Ефремовым на 2-м участке 20-го квартала центральной части г. Новониколаевска одноэтажным, а в 1911-1912 гг. над существующим зданием достроен второй этаж.

Г-образное сложной формы здание с глубоким подвалом имеет глухую восточную стену большой протяженности, ранее служившую брандмауэром. Габариты здания в плане 22х45,7 м.

Историко-культурная ценность здания заключается в том, что оно является подлинным сохранившимся фрагментом городской среды г. Новониколаевска начала XX века, типичным примером купеческой жилой постройки, выдержанной в духе эклектики, сохранившей подлинные конструкции и детали.

1.3. Функциональное назначение Памятника изменилось. Используется как административное.

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 от 11.03.2010 № 28:

1. Объемно-планировочное решение (исключая внутреннюю планировку) и габариты здания в плане.

2. Фасады:

2.1. Бутобетонные несущие стены подвала, обложенные красным кирпичом.

2.2. Стены первого и второго этажей - красный кирпич.

2.3. Оштукатуренный цоколь главного фасада.

2.4. Кирпичный декор фасадов: подоконные прямоугольные ниши по 1 и 2 этажу; кирпичный венчающий карниз с фризом; межэтажная тяга; лопатки с фигурными филёнками по первому этажу; полуколонки в нишах по второму этажу; наличники окон; кирпичный декор в арке.

2.5. Габариты и конфигурация проемов.

2.6. Рисунок переплетов окон и наружных дверных полотен.

2.7. Деревянные наружные двери главного фасада.

2.8. Сандрики с замковым камнем над окнами.

2.9. Материал и диаметр водосточных труб.

2.10. Покрытие кровли из листового железа.

2.11. Декоративные кирпичные столбики на кровле.

3. Цветовое решение фасадов.

4. Интерьеры:

4.1. Сводчатые перекрытия подвала одноволновые кирпичные и одноволновые монолитные железобетонные.

Утверждённый предмет охраны может быть уточнён при разработке научно-проектной документации и в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ.

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 из бутового камня на глиняном растворе. Состояние удовлетворительное.

в) цоколи и отмостки около них: Цоколь выделен только на главном (южном) фасаде. Выполнен из красного кирпича, оштукатурен и окрашен в серый цвет (фото 6). В цоколе со стороны дворовых фасадов наблюдается выпадение отдельных камней из кладки, сколы кирпичей. Кирпич северо-западного угла здания в уровне цоколя значительно выкрошился на

большой площади (фото 7). Общее состояние удовлетворительное. Требуется выборочный ремонт цоколя.

Отмостка выполнена из мелкоформатной бетонной плитки (фото 6,7). Местами имеется проседание плитки. Состояние удовлетворительное.

г) стены: Несущие стены выполнены из красного глиняного кирпича с расшивкой швов. Наблюдаются незначительные волосные трещины, загрязнение поверхности стен, выкрашивание и сколы отдельных кирпичей, в том числе в стенах арки-проезда (фото 7,9). По междуэтажному карнизу и перекрытию арки-проезда проложен кабель (фото 8). На стенах северного (торцевого) фасада дворового пристроя и арки-проезда установлены кондиционеры (фото 2,8). Общее состояние стен удовлетворительное. Требуется очистка стен от загрязнений и выборочный их ремонт.

д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы): Крыша здания чердачная, на основном объёме двускатная вальмовая, на дворовом пристрое - односкатная. Стропила наслонные, выполнены из брёвен и досок составного сечения (фото 11). Кровля фальцевая, выполнена из оцинкованного металла без окраски по обрешётке из досок (фото 10). Водосток наружный организованный. Водосточные трубы круглого сечения, выполнены из оцинкованной стали без окраски. На северном и западном скатах крыши имеется по одному слуховому окну прямоугольной конфигурации с двускатным металлическим покрытием. В проёмы слуховых окон установлены жалюзийные решётки. Состояние конструкций крыши и кровли 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): Архитектурное оформление фасадов характерно для «кирпичной архитектуры» купеческих домов. Асимметрию главного фасада создают расположенные в левом крыле первого этажа главный вход и проезд-арка во двор (фото 1). Стены дома по всему периметру завершены кирпичным карнизом с фризом и часто расположенных маленьких кронштейнов (фото 15). Такой же ряд кронштейнов, но меньшего размера, образует тягу между первым и вторым этажами. Оконные проёмы (с лучковым завершением по первому этажу и полуциркульным по второму) обрамлены наличниками с замковым камнем.

Подоконное пространство первого и второго этажей оформлено прямоугольными нишами. Прямоугольные ниши второго этажа небольшой высоты, заполненные полосой поребрика. Левый и правый фланги фасада и арочный проезд выделены широкими лопатками, украшенными по первому этажу фигурными филёнками, по второму – полуколоннами в нишах на высоком постаменте.

На западном и южном скатах крыши сохранились декоративные кирпичные столбики с покрытием оцинкованным металлом. На некоторых столбиках наблюдается выветривание швов, сколы и выпадение отдельных кирпичей, отсутствие покрытия (фото 15).

Общее состояние декора удовлетворительное. Требуется выборочный ремонт кирпичной кладки декоративных столбиков.

з) козырьки, балконы, лоджии: Отсутствуют.

и) прямки, крыльца: Со стороны южного фасада выполнено крыльцо. Ступени и площадка облицованы бетонной плиткой. Бортики кирпичные, гладко оштукатурены и окрашены в серый цвет (фото 13). Состояние удовлетворительное.

Один из спусков в подвал объединён со световым прямком (фото 4). Бортик прямка выполнен из современного красного кирпича, на него опирается односкатная кровля прямка. Покрытие прямка выполнено из оцинкованного металла без окраски. Состояние удовлетворительное.

На входах в помещения подвала со стороны западного (дворового) фасада устроены современные выносные кирпичные тамбуры, с покрытием оцинкованным металлом без окраски (фото 4,5). В кирпичной кладке наблюдаются трещины. Общее состояние конструкций тамбуров удовлетворительное. Требуется ремонт с заделкой трещин.

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

а) общее состояние: Удовлетворительное.

б) перекрытия (плоские, сводчатые): Перекрытие подвала плоские и сводчатые. Потолки оштукатурены и побелены. В средней части подвала местами наблюдается отслоение и отпадение штукатурного и окрасочного слоёв (фото 14).

Междуэтажное и чердачное перекрытия выполнены по деревянным балкам, смонтированным поперёк здания на продольные стены и вдоль здания по металлическим прокатным балкам. В части помещений потолки подшиты гипсокартонном с окраской, а так же выполнены подвесные - типа «Armstrong». В помещениях коридоров восстановлены гипсовые профилированные тяги по потолкам. Общее состояние перекрытий и отделки потолков удовлетворительное, в средней части подвала – неудовлетворительное. Требуется ремонт потолков средней части подвала.

в) полы: Дощатые по лагам, покрыты линолеумом и ламинатом, в санузлах и коридоре 1-ого этажа – керамическая плитка. Общее состояние удовлетворительное.

г) стены, их состояние, связи: Стены кирпичные, перегородки деревянные, оштукатурены. В качестве отделки применены пластиковые панели, обои. В помещениях санузлов – керамическая плитка. В средней части подвала (тепловой узел и коридор) стены оштукатурены и побелены известью. Наблюдается локальное отслоение и отпадение штукатурного и окрасочного слоёв (фото 14). Общее состояние стен и отделки удовлетворительное, стены в средней части подвала в неудовлетворительном состоянии. Требуется ремонт.

д) столбы, колонны: Отсутствуют.

е) двери и окна: Окна заменены на новые деревянные окрашенные с сохранением первоначального рисунка переплётов. Окрасочный слой на рамах дворовых фасадов нарушен (фото 12). В некоторых окнах с внутренней стороны установлены металлические раздвижные решётки. Подоконные сливы выполнены из оцинкованного металла без окраски. Общее состояние окон удовлетворительное. Требуется очистка от старой краски и окраска заново оконных рам дворовых фасадов.

Наружные двери современные: дверь главного (южного) фасада двупольная деревянная филёнчатая с раздельной навеской полотен, с глухой остеклённой верхней фрамугой (фото 13). Окрасочный слой повреждён. Двери западного фасада (в том числе двери тамбуров) металлические окрашенные.

Внутренние двери современные деревянные, филёнчатые, одно- и двупольные.

Общее состояние дверей удовлетворительное. Требуется заново окрасить главную входную дверь.

ж) лестницы: Внутренняя лестница новая двухмаршевая с поворотом на 180°. Ступени деревянные с обрамлением металлическим уголком, ограждение из точёных балясин с окраской ступеней краской, а ограждения - лаком.

Выход на чердак и кровлю осуществляется по металлической лестнице из коридора второго этажа.

Общее состояние лестниц удовлетворительное.

На стене северного (торцевого) фасада пристроя установлена наружная металлическая лестница, которая в настоящее время не эксплуатируется (фото 2). Требуется её демонтаж с последующей заделкой мест крепления в кирпичной кладке.

з) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения: В коридорах восстановлены современные гипсовые профилированные тяги по потолкам.

Состояние удовлетворительное.

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: Со стороны западного фасада имеется небольшая заасфальтированная территория двора. Перед домом разбит палисадник с чугунным ограждением. Металлические ворота, установленные в арке-проезде, современные, выполнены по аналогам (фото 1).

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

3.7. Наличие информационной надписи: Установлена на главном (южном) фасаде.

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

4.1. Первоначальная планировка не сохранилась.

4.2. Утрачены кирпичные трубы печного отопления дома.

4.3. На входах в помещения подвала со стороны западного (дворового) фасада устроены современные выносные кирпичные тамбуры, с покрытием оцинкованным металлом (Приложение № 2, схемы 2,3).

4.4. Из окна 1-ого этажа западного (дворового) фасада выполнена дверь входа в здание (Приложение № 2, схема 2).

4.5. Заложены окна:

- на 1-м этаже западного фасада (Приложение № 2, схема 4),
- на 1-м этаже северного фасада (Приложение № 2, схема 3,
- в стене арки-проезда (Приложение № 2, схема 5).

4.6. На главном (южном) фасаде сохранился лишь один декоративный кирпичный столбик на карнизе крыши, шесть утрачены.

Изменение облика Памятника по п.п. 4.1- 4.5 произошли до включения его в Реестр.

4.7. Заложена дверь эвакуационного выхода со второго этажа со стороны северного (торцевого) фасада. (Приложение № 2, схема 3). В своё время дверь была выполнена из окна.

4.8. На стене северного (торцевого) фасада установлена металлическая эвакуационная лестница, которая к настоящее время не эксплуатируется (Приложение № 2, схема 3).

4.9. На фасадах установлены кондиционеры (Приложение № 2, схемы 3,5. Материалы согласования в архиве НПЦ отсутствуют).

5. Фототаблица:

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ

Памятника, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, 41



Условное обозначение:

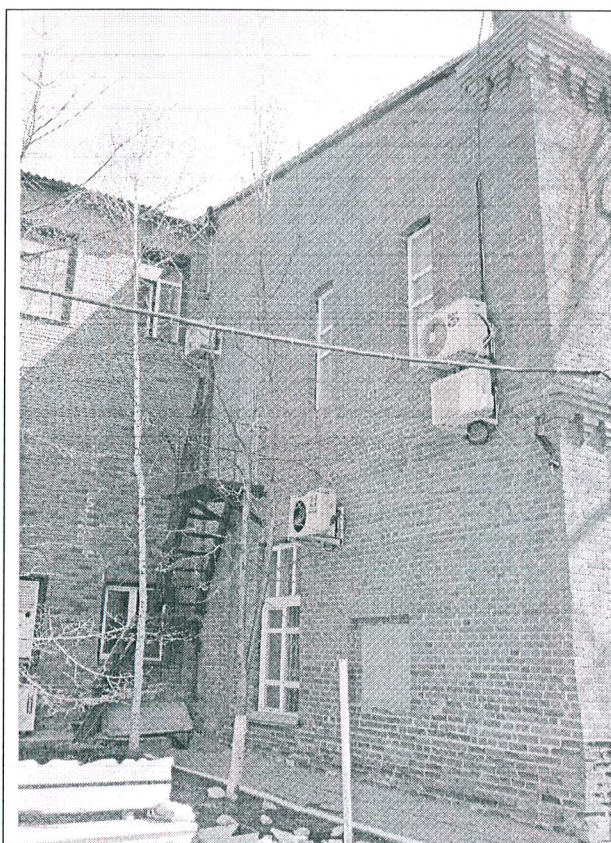


7

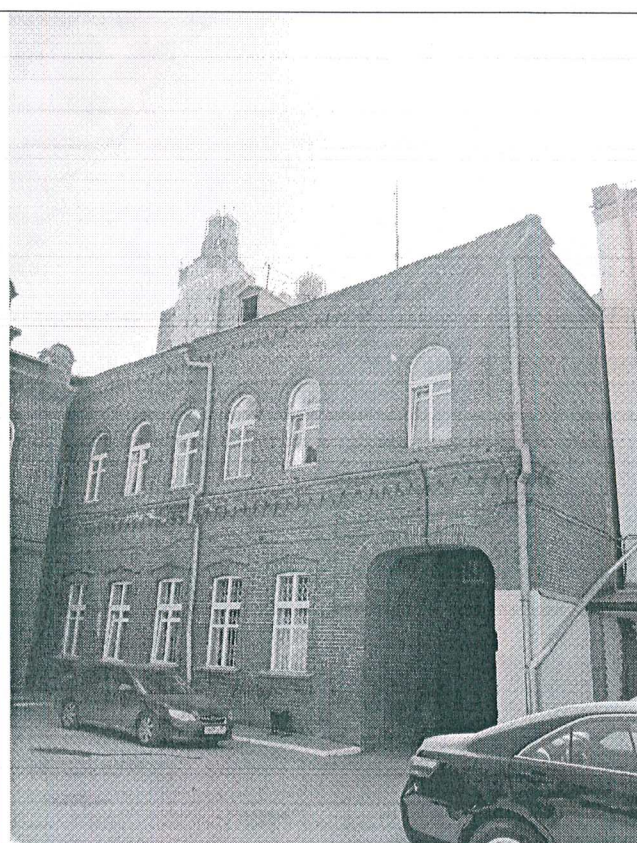
- точка фотофиксации и номер фотографии



1. Южный (главный) фасад.



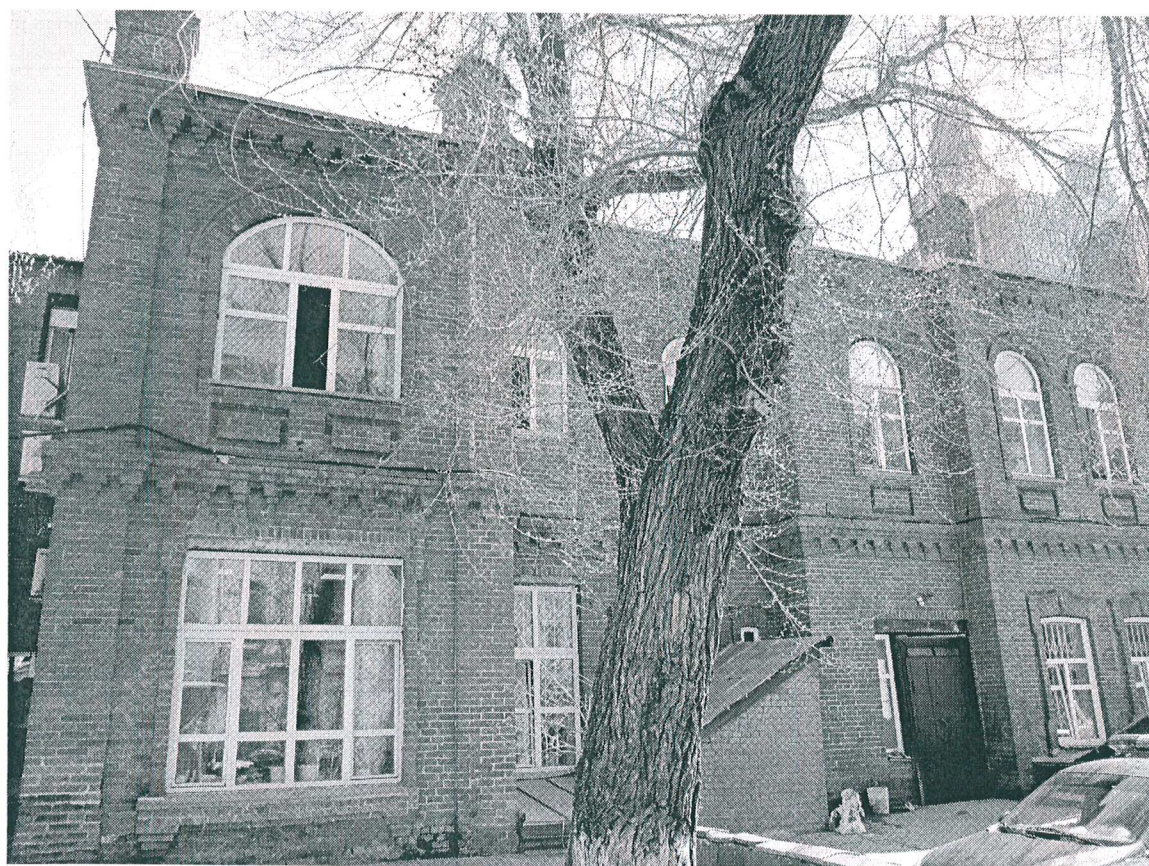
2. Северный (торцевой) фасад.



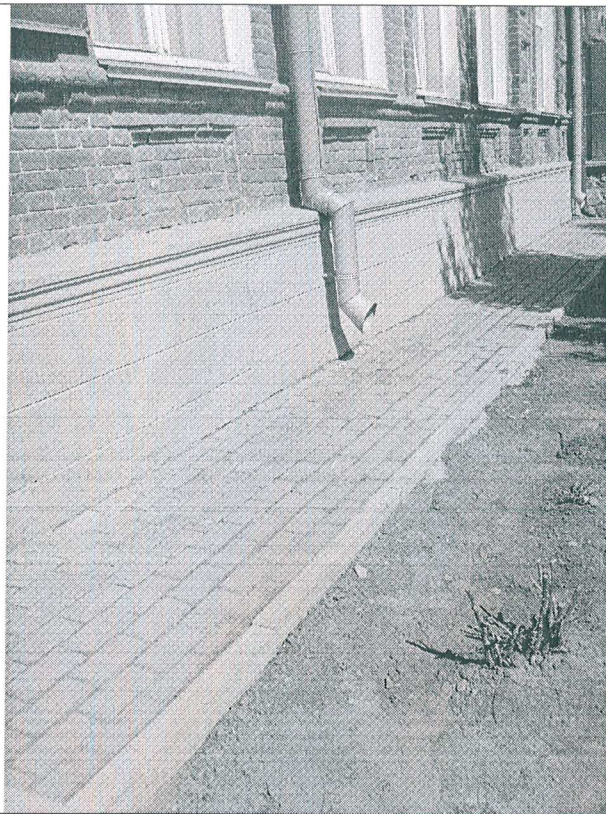
3. Северный фасад (дворовая часть).



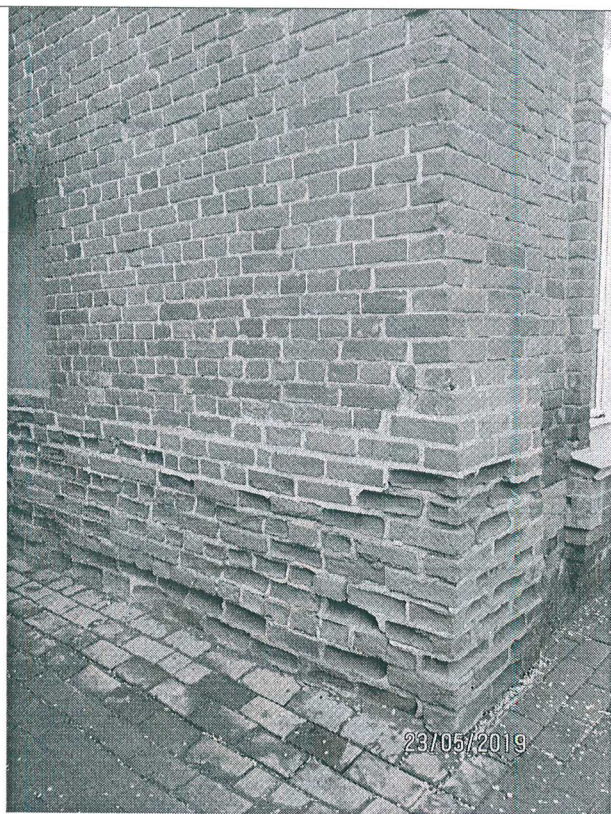
4. Правая часть западного фасада.



5. Левая часть западного фасада.



6. Вид отмостки и состояние цоколя южного (главного) фасада.



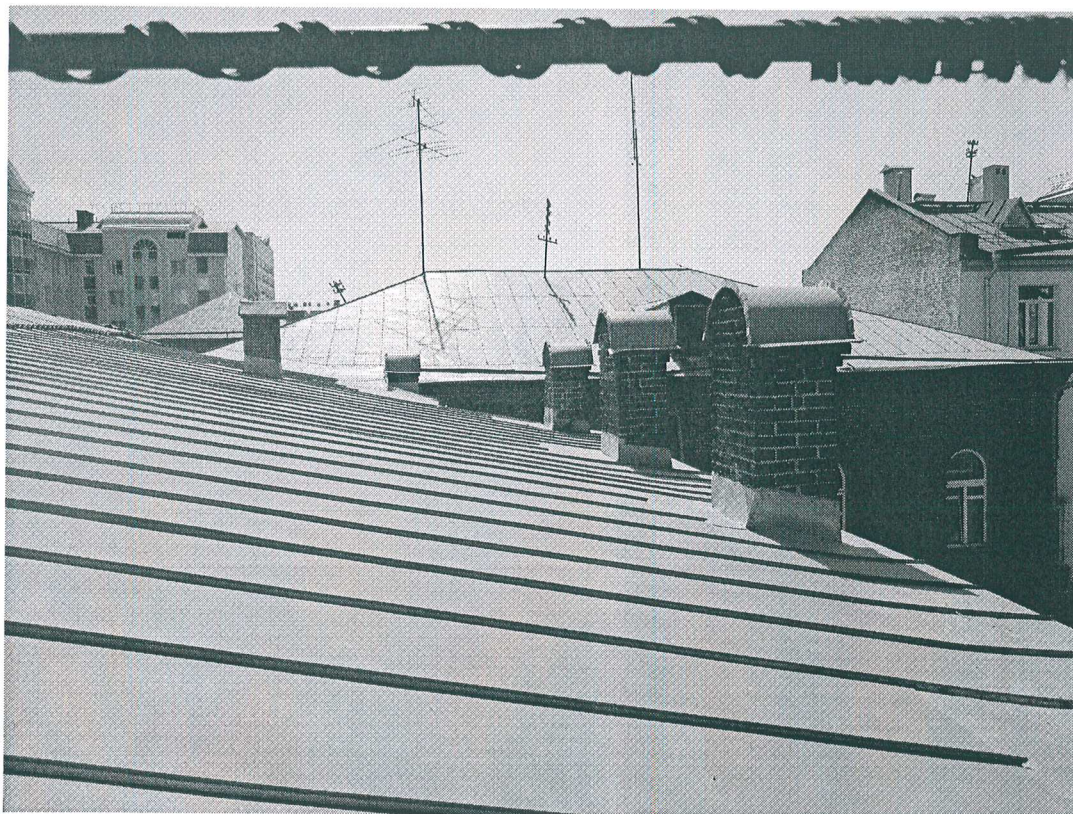
7. Дефекты кирпичной кладки северо-западного угла здания.



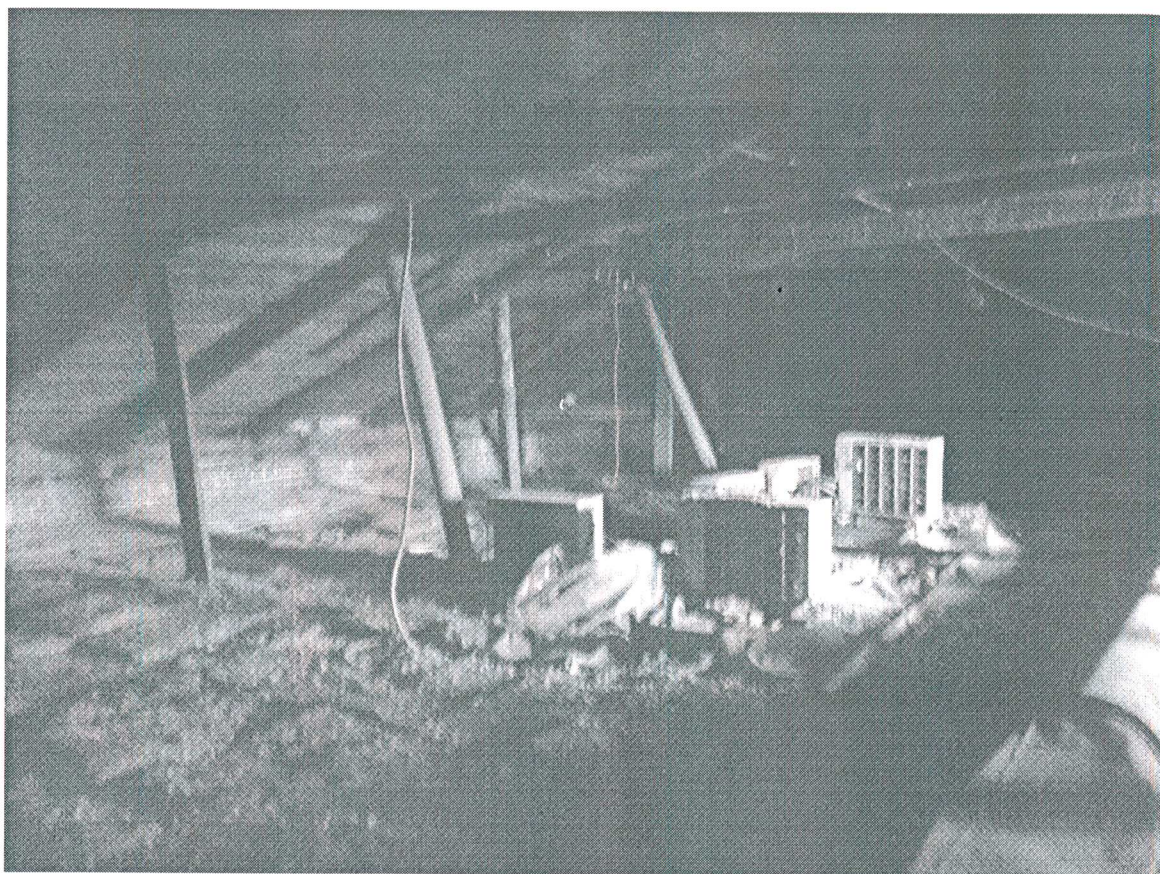
8. Сводчатое перекрытие арки-проезда.



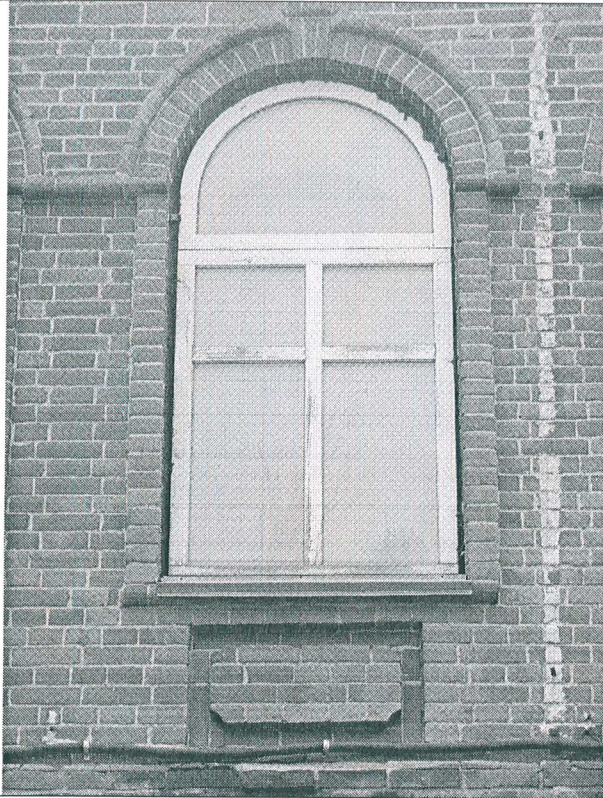
9. Дефекты кирпичной кладки стен арки-проезда.



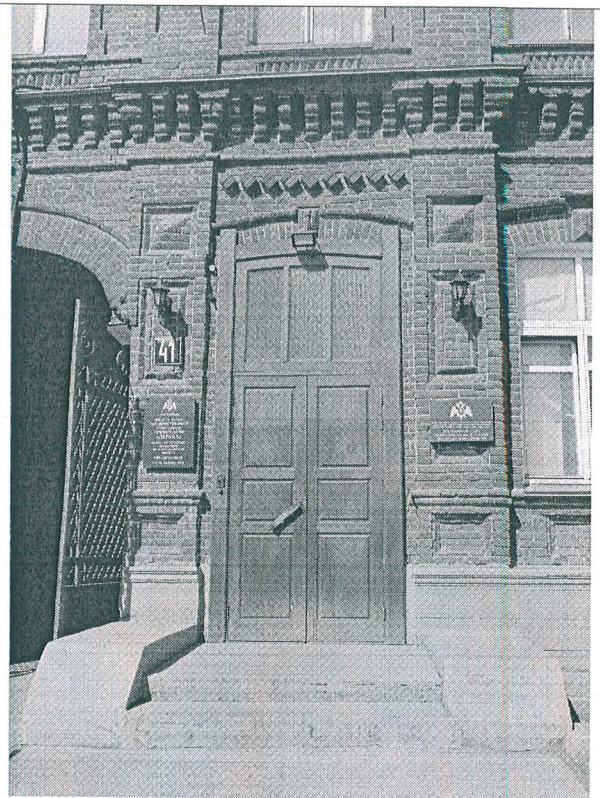
10. Вид кровли.



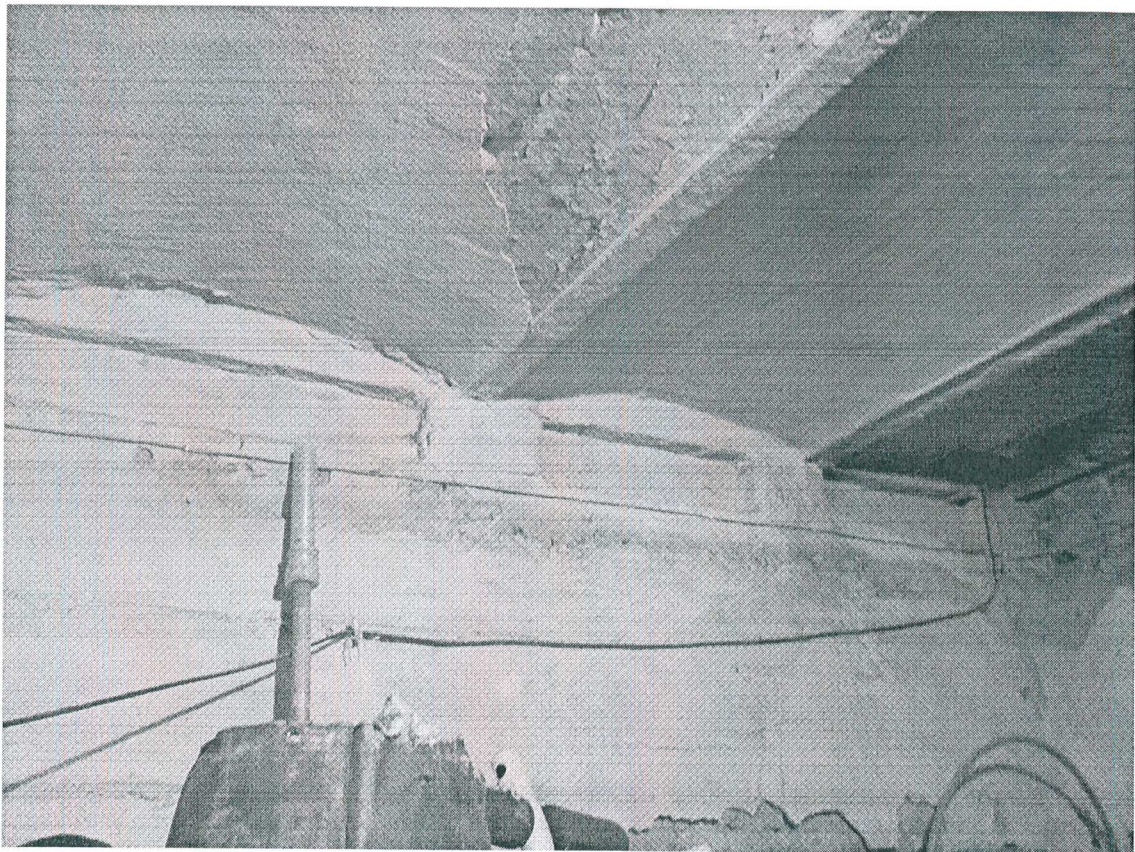
11. Конструкции крыши.



12. Дефекты окрасочного слоя окон дворовых фасадов.



13. Декоративное оформление главного входа.



14. Состояние сводчатого перекрытия подвала.

	
15. Разрушение кирпичной кладки декоративного столбика. Фрагмент карниза, венчающего стену южного фасада.	16. Информационная надпись.

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

№№ п/п	Наименование документации	№ и дата согласования
1	Дверь входная, выполненная «Новосибирскреставарция» в 1997 г.	-
2	Проектное предложение ворот проезжей арки, выполненное НППЦ в 2003 г.	09.04.2003
3	Техническое заключение о состоянии несущих конструкций здания, выполненное НГАХА в 2005 г.	-
4	Технический паспорт БТИ (по состоянию на 04.10.2013).	-

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 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).

№ 3. Фотофиксация элементов рекламы и вывесок (2 листа).

Представитель Инспекции:

М.П.



Е.Г. Медведева

Представители НПЦ:

М.П.

Two blue ink signatures are written over horizontal lines, corresponding to the representatives of the NPCC.

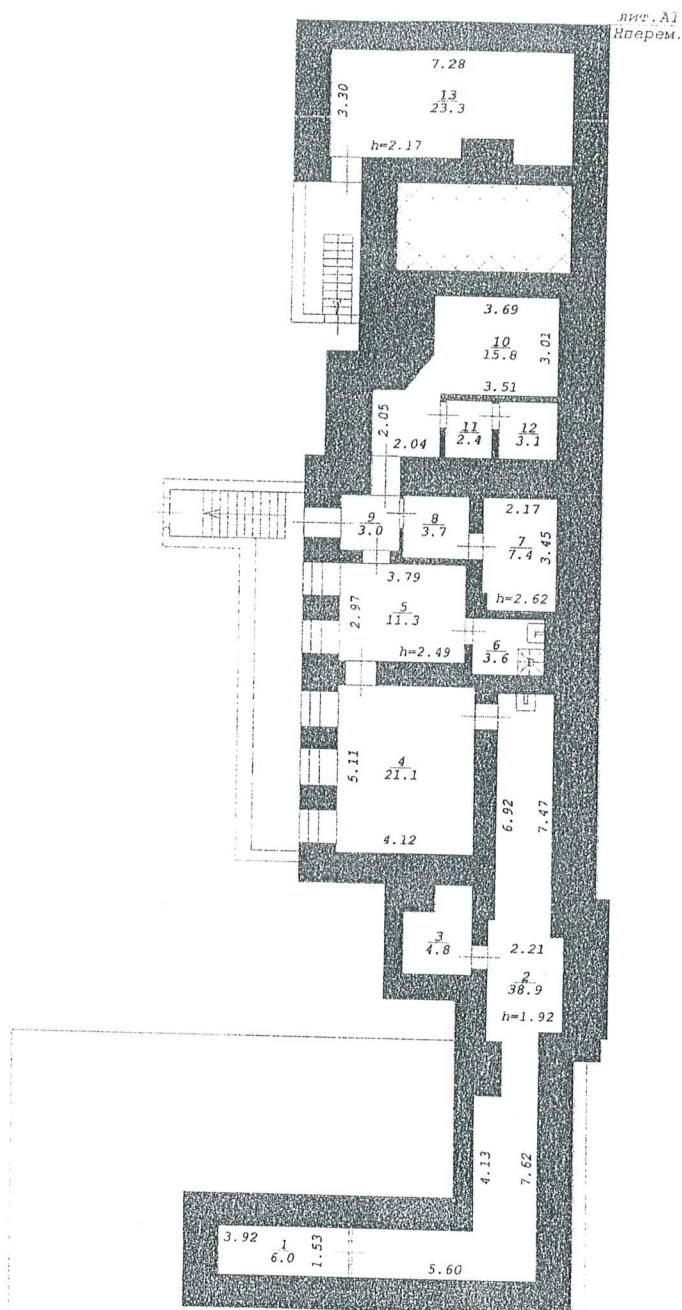
Т.А.Артюкова

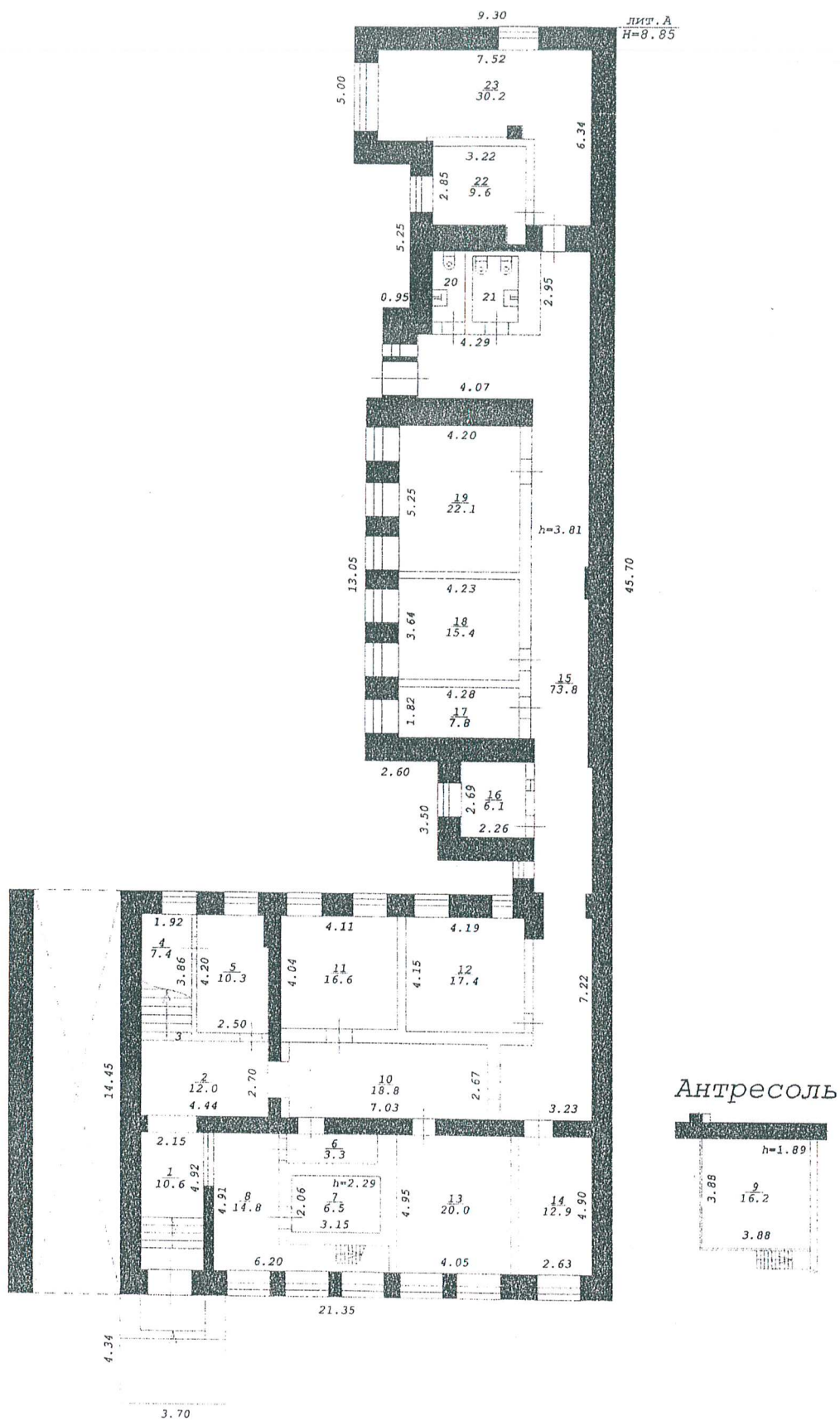
А.Э. Южанин

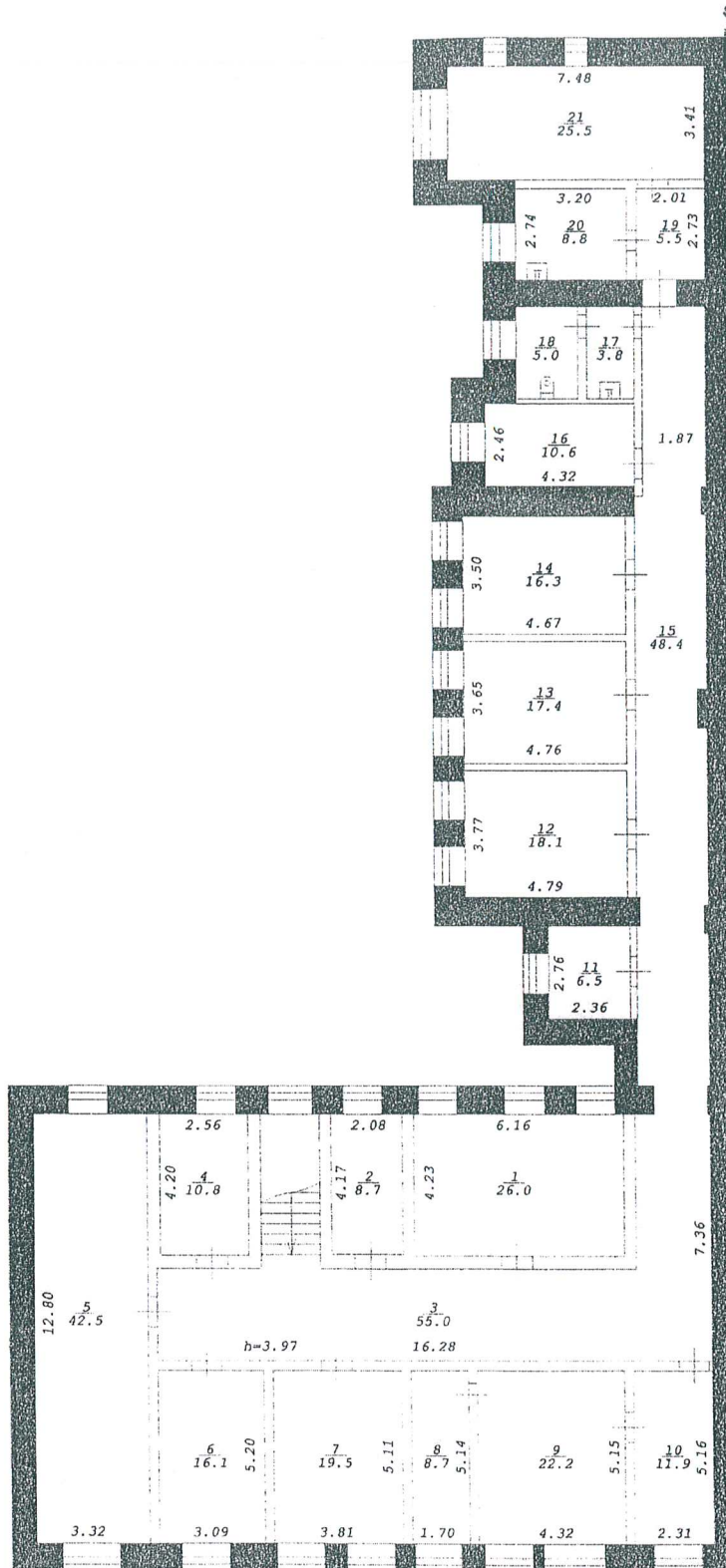
О.В. Коссовская

ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ
объекта культурного наследия, расположенного
по адресу: г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, 41
по состоянию на 04.10.2013

Подвал





2 этаж

СХЕМЫ

утрат и поздних элементов на фасадах
объекта культурного наследия, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, 41

Схема 1. Правая часть западного фасада дворового пристроя.



Схема 2. Левая часть западного фасада дворового пристроя.

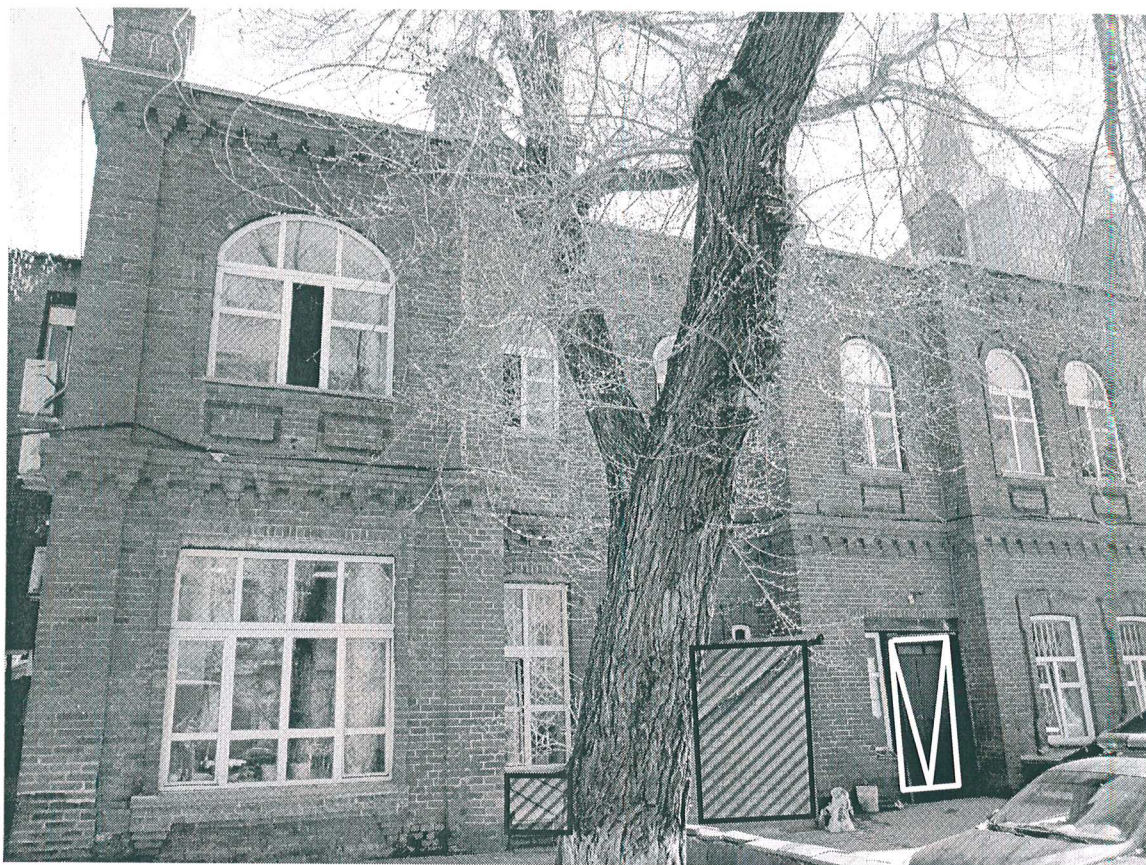


Схема 3. Северный (торцевой) фасад дворового пристоя

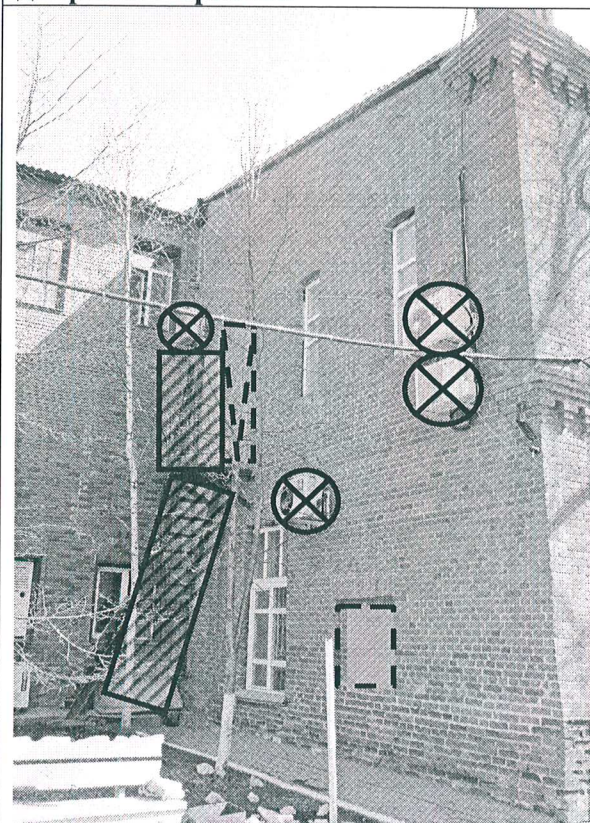


Схема 4. Фрагмент фото 2.



Схема 5. Арка-проезд.



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.

**ФОТОФИКСАЦИЯ ЭЛЕМЕНТОВ НАРУЖНОЙ РЕКЛАМЫ
И ВЫВЕСОК**

**на объекте культурного наследия расположенном,
по адресу: г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, 41**

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.

Фото 1. Южный (главный) фасад.



Фото 2. Фрагмент фото 1.



Фото 3. Фрагмент фото 1.



Фотофиксация выполнена Коссовской О.В.