

А К Т
технического состояния объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой Лихачева», расположенного по адресу:
город Новосибирск, ул. Каинская, 15,
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.222-38-68),

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 январе 2019 года произведен визуальный осмотр объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой Лихачева», расположенного по адресу: город Новосибирск, ул. Каинская, 15 (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 29.12.2001 № 1303. Расположен в границах территории объекта культурного наследия Т5-2, утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п. Границы охранной зоны объектов культурного наследия № 5 утверждены постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па.

1.2 Трехэтажное кирпичное здание расположено в Центральном районе города в части исторической застройки начала XX века по улице Каинской, сохранившейся фрагментарно по нечетной стороне (дома №№ 1, 3, 5, 13, 15). Главным (южным) фасадом здание выходит на красную линию застройки улицы Каинской. В плане объект прямоугольный с основными габаритами 17,5x13,6 м. Подвал, подполье отсутствуют.

С западной стороны Памятник примыкает к двухэтажному смешанному дому (№ 13) постройки начала XX века, который так же является объектом культурного наследия: оба здания в настоящее время функционально объединены. С восточной стороны Памятник соединен надземной галереей с соседним 5-этажным зданием. Главный вход в здание расположен на южном фасаде.

Изначально двухэтажный каменный дом был построен в 1910 году в Центральной части Новониколаевска на земельном участке, принадлежавшем Лихачеву (квартал № 8, место № 9). По своему назначению здание относилось к категории доходного дома, часть помещений которого сдавалась в наем под жилье. Третий этаж дома был надстроен в середине 1930-х годов.

Здание представляет историко-культурную ценность, являясь типичным примером доходного дома начала XX в. и образцом соединения приемов кирпичной пластики с мотивами классицизма.

1.3. Функциональное назначение Памятника изменилось: здание приспособлено для учреждения здравоохранения.

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 02.07.2013 № 111:

1. Объемно-планировочное решение и габариты здания в плане.

2. Фасады:

1) материал стен – кирпич;

2) гладкая штукатурка стен;

3) отделка цоколя;

4) декоративные элементы;

5) гладкая штукатурка декоративных элементов;

6) габариты и конфигурация проемов;

7) рисунок переплетов оконных проемов;

8) материал и диаметр водосточных труб;

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

3. Цветовое решение фасадов.

Утвержденный предмет может быть уточнен 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 г. № 646. Общее состояние: удовлетворительное.

3.1. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов:

а) общее состояние: удовлетворительное. Ремонт фасадов проводился в 2005 году.

б) фундаменты: под несущими стенами ленточные на естественном основании, выполненные в кладке из рваного гранитного камня на известковом растворе. Визуально деформация не обнаружена. Состояние удовлетворительное.

в) цоколи и отмостки около них: цоколь на главном (южном) фасаде облицован пилеными гранитными блоками и окрашен (фото 9), на восточном (боковом) фасаде из плоскости стены не выделен - выполнена штукатурка под «шубу» и окраска (фото 5). К западному фасаду вплотную примыкают строения, препятствующие осмотру цоколя (фото 7). Поверхности цоколя северного

фасада не доступны для осмотра (фото 6, 14) вследствие подъема уровня планировочной отметки прилегающей территории до низа окон первого этажа.

Общее состояние осмотренных поверхностей удовлетворительное. Наблюдаются локальные дефекты отделочных слоев на гранитной облицовке: требуется очистить гранитные поверхности от поздних отделочных наслоений.

Отмостка бетонная. Общее состояние удовлетворительное.

г) стены: наружные стены выполнены из глиняного полнотелого кирпича на известковом растворе, гладко оштукатурены и окрашены. Наблюдаются многочисленные дефекты отделки с отслоением окрасочного слоя (фото 2, 4, 6, 7). Имеются локальные повреждения кладки наружной версты, следы потеков и замачивания поверхностей (фото 10, 13). К западному фасаду вплотную примыкают строения, препятствующие осмотру стен первого и частично второго этажей. Нижний участок стены северного фасада находится ниже уровня планировочной отметки прилегающей территории (фото 6, 14): вдоль отмостки выполнена отделка штукатуркой «под шубу» в виде бордюра с окраской. Общее состояние стен – удовлетворительное, отделка поверхностей в неудовлетворительном состоянии. Требуется выполнить ремонт фасадов с реставрацией отдельных участков кирпичной кладки наружной версты по проектной документации, согласованной в установленном порядке.

д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы): крыша чердачная вальмовая. Кровельное покрытие выполнено из волнистых листов типа «ондулин» (фото 15) по деревянным наслонным стропилам и обрешетке (фото 18-20): зафиксированы многочисленные повреждения покрытия. Карнизный свес выполнен с выносом около 0.5 м, все элементы обшиты листовым материалом типа «краспан» и окрашены: наблюдаются дефекты отделки. По периметру карниза установлено металлическое решетчатое ограждение: наблюдаются деформации элементов. Водосток наружный, организованный с водосточными трубами круглого сечения из оцинкованной стали. Элементы водосточной системы в удовлетворительном состоянии.

На южном скате и западной вальме установлены слуховые окна прямоугольной конфигурации с обшивкой стенок и двускатным покрытием, выполненными из волнистых листов типа «Ондулин»: заполнение одного окна – отсутствует, в проеме другого жалюзийная решетка повреждена. В центре крыши выведен воздухопровод в металлическом кожухе.

Общее состояние крыши удовлетворительное. Требуется: выполнить ремонт кровли с восстановлением покрытия исторического типа из листового металла, ремонт обшивки и отделки карниза в соответствии с проектной документацией, согласованной в установленном порядке; в слуховых окнах установить отсутствующую жалюзийную решетку и заменить поврежденную.

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

ж) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах): фасады выполнены в стиле классицизма: в декоре использованы переработанные для небольшого городского жилого дома стилизованные элементы архитектуры в их упрощенной форме.

Основной художественный эффект заключается в разработке стен главного и восточного фасадов. Главный фасад членится лопатками, на первом этаже с рустовкой. Этажи разделены широкими поясами. Главными архитектурно-художественными элементами являются обрамления окон, имеющие разное очертание верха: на первом и втором этажах – лучковые, на третьем – с горизонтальной перемычкой. Форму окон повторяют огибающие их пояски с имитацией замкового камня. К другим элементам оформления фасадов следует отнести замковые камни в оконных сандриках, пилястры в простенках, чередой прямоугольных карнизных кронштейнов. Углы здания и входного тамбура выделены лопатками, в уровне первого этажа рустованными. Все рельефные элементы фасада создают эффект массы, которая преобладает над плоскостью. Завершает здание карниз с дентикулами: имеется локальная утрата фрагмента обшивки консольного свеса на южном фасаде (фото 11).

Элементы декора гладко оштукатурены и окрашены. Наблюдаются локальные дефекты отделки (фото 11, 13). Требуется проведение ремонтно-реставрационных работ по проектной документации, согласованной в установленном порядке.

з) козырьки, балконы: на дворовом фасаде над крыльцом служебного входа устроен навес, образованный выносом карниза тамбура современной конструкции и имеющий опирание на металлические стойки круглого профиля (фото 6, 12): состояние удовлетворительное.

и) прямки, крыльца: окна первого этажа на дворовом фасаде защищены неглубокими прямоугольными в плане прямыми с обетонированным днищем и невысокими бортиками: состояние удовлетворительное.

Крыльцо на входе главного фасада - высокое бетонное (фото 2, 8). Боковые стенки и бортики оштукатурены под «шубу» и окрашены; площадка облицована тротуарной мелкоформатной плиткой, ступени – с дощатой обшивкой. Перед служебным входом на дворовом фасаде устроено невысокое бетонное крыльцо с площадкой и ступенью. Состояние крылец – удовлетворительное.

3.2. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов:

а) общее состояние: удовлетворительное.

б) перекрытия (плоские, сводчатые): все перекрытия деревянные, чердачное – утеплено шлаком. Во всех помещениях установлены подвесные и подшивные потолки из современных материалов (фото 25): состояние удовлетворительное

в) полы: выполнено покрытие современными материалами (фото 26, 27): линолеум, керамогранит плитка ПВХ и керамическая. Состояние полов удовлетворительное.

г) стены, их состояние, связи: несущие стены кирпичные, перегородки деревянные каркасно-обшивные и из современных легких конструкций – поверхности отделаны современными материалами (стекломагниево-панели, обои под окраску, керамическая плитка) по обшивке из гипсокартона. Общее состояние поверхностей - удовлетворительное.

д) столбы, колонны: отсутствуют.

е) двери и окна: наружные двери - разнотипные современные конструкции установлены на входах в тамбурах: дверь главного входа - деревянная двупольная с филленчатыми полотнами; дверь служебного входа - металлическая однопольная. В историческом входе на восточном фасаде установлена старая деревянная щитовая дверь.

Все внутренние двери современного изготовления: одно- и двупольные из металлического профиля с остекленными полотнами и металлические с глухими полотнами.

Окна в здании заменены в 2005 году (фото 2, 3, 6, 7): выполнены из ПВХ-профиля со стеклопакетом в соответствии с эскизами, согласованными в установленном порядке. Под окнами установлены сливы из оцинкованной стали (кроме окон 1 этажа дворового фасада).

Состояние окон и дверей удовлетворительное.

ж) лестницы: в здании имеются две лестничные клетки, размещенные в торцах здания. Обе лестницы - двухмаршевые с поворотом на 180°. Лестница для посетителей (фото 25) - железобетонная по металлическим косоурам, площадки и ступени облицованы керамической плиткой. Ограждение маршей – современное металлическое: хромированное решетчатое с поручнями. Служебная лестница (фото 23) деревянная с дощатыми ступенями довольно крутого подъема. Ограждение маршей - деревянное с профилированными поручнями: на нижнем марше установлен глухой экран с дощатым заполнением, ограждение верхних маршей решетчатое. Состояние лестниц 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 небольшого двора и проезд вдоль восточного фасада заасфальтированы. На въезде во двор установлен шлагбаум. Перед главным фасадом разбит небольшой газон на рельефе. Состояние удовлетворительное.

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

3.7. Наличие информационной надписи: информационная надпись установлена на главном фасаде Памятника.

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

4.1. За годы эксплуатации здание неоднократно подвергалось реконструкции.

В середине 1930-х гг. был надстроен 3-й этаж (приложение №1 схемы 1-4), конструкция крыши принципиально не изменилась. Первоначальный вид кровли с покрытием из окрашенного листового металла утрачен.

В 1970-е годы в угловой северо-западной зоне были возведены одноэтажные пристройки хозяйственного назначения (приложение №1 схема 2), а из соседнего здания по ул. Серебренниковской организован теплый переход для связи с помещениями Памятника в уровне 2-го этажа (приложение №1 схемы 3, 4). При устройстве надземного перехода на восточном фасаде Памятника утрачено первоначальное окно, реорганизованное в проход. При возведении пристроек на фасадах утрачены участки декора по месту их примыкания.

Тамбур входа на главном фасаде (приложение №1 схема 1), возведенный до 1986 года, имел первоначально дощатую обшивку стен, за период до 2001 был заменен каменной конструкцией с использованием мотивов внешнего декора здания и применением аналогичных материалов в отделке поверхностей (фото 2, 8, 9).

После 1993 года пристроен тамбур служебного входа на дворовом фасаде (приложение №1 схема 2): каменные стены отделаны снаружи гладкой штукатуркой с окраской; металлическое покрытие скатной кровли выполнено со значительным выносом и опиранием на металлические стойки круглого профиля.

4.2. В «советский» период эксплуатации здания планировочная отметка прилегающей территории на дворовом фасаде повысилась до уровня низа оконных проемов 1-го этажа (приложение №1 схема 2), что вызвало необходимость устройства по месту неглубоких обетонированных приямков (фото 14).

4.3. Оконные проемы восточного фасада в уровне 1 этажа заложены кирпичом (приложение №1 схема 3): два полностью один - частично с устройством оконного проема отличающегося по типоразмерам от первоначального (фото 5).

4.4. В дверных проемах действующих входов в здание установлены двери современных конструкций. Замена первоначальных элементов заполнения оконных проемов на разных этапах эксплуатации здания привела к возникновению разнотипности окон (фото 14). На всех фасадах установлены окна современных конструкций с горизонтальными импостами и различными рисунками переплетов. Заполнение оконных проемов из профиля ПВХ со стеклопакетом согласовано в установленном порядке.

4.5. Воздухозаборная шахта на главном фасаде в уровне первого этажа (приложение №1 схема 1) появилась за период 2001 - 2006 (материалы согласования в архиве НПЦ отсутствуют): в отделке стенок шахты использована «штукатурка под шубу», в проеме установлена жалюзийная решетка.

4.6. При ремонте крыши в 2005 году проведена замена системы организованного наружного водостока, выполнена подшивка низа карнизов листовым материалом типа «краспан» (согласовано в установленном порядке), кровельное покрытие было заменено листовым профилированным материалом типа «ондулин» (материалы согласования в установленном порядке в архиве НПЦ отсутствуют).

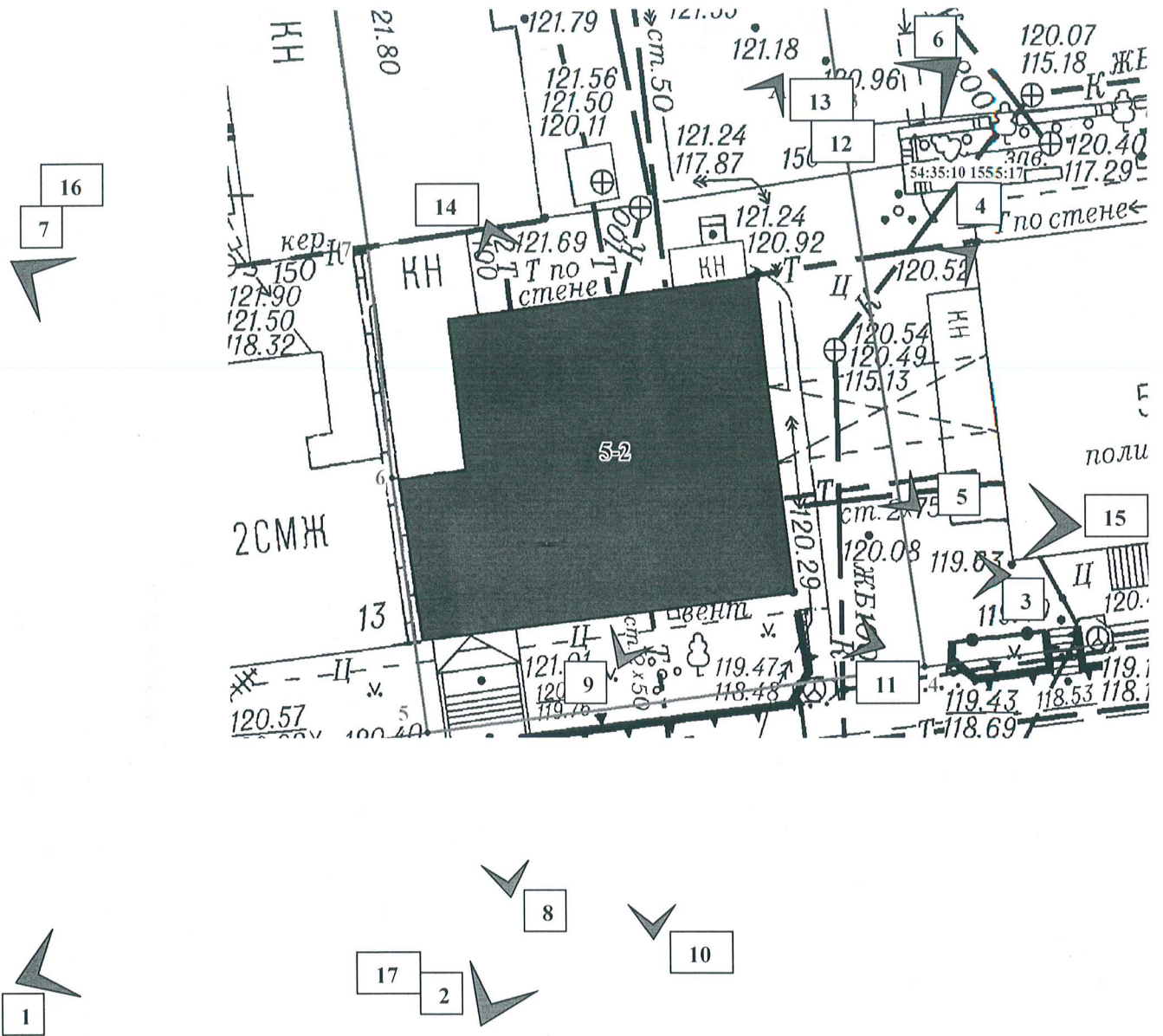
4.7. На дворовом (северном) фасаде установлены наружные блоки кондиционеров (фото 6), согласованные в установленном порядке; на дворовом и боковом (восточном) фасадах проложены вентиляционные трубопроводы (фото 4-6).

4.8. Первоначальная планировка помещений изменена, а элементы интерьеров утрачены. Первоначальные элементы парадной лестницы заменены современными конструкциями. Отделка интерьеров выполнена современными материалами.





Изменение облика фасадов по пп. 4.1 - 4.3 произошло до включения Памятника в Реестр.

5. Фототаблица:

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ ПАМЯТНИКА



Условные обозначения:

-  - граница территории объекта культурного наследия;
- Т5-2** - индекс территории объекта культурного наследия;
-  - характерная точка границы объекта землеустройства;
-  - объект культурного наследия;
- 5-2** - индекс объекта культурного наследия;
-  - существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения;

54:35:10 1555:17 - кадастровый номер земельного участка;

Центральный район - наименование района города Новосибирска.

 - номер и место фотофиксации



1. Фрагмент исторической застройки нечетной стороны ул. Каинской:
общий вид зданий № 13 и № 15.



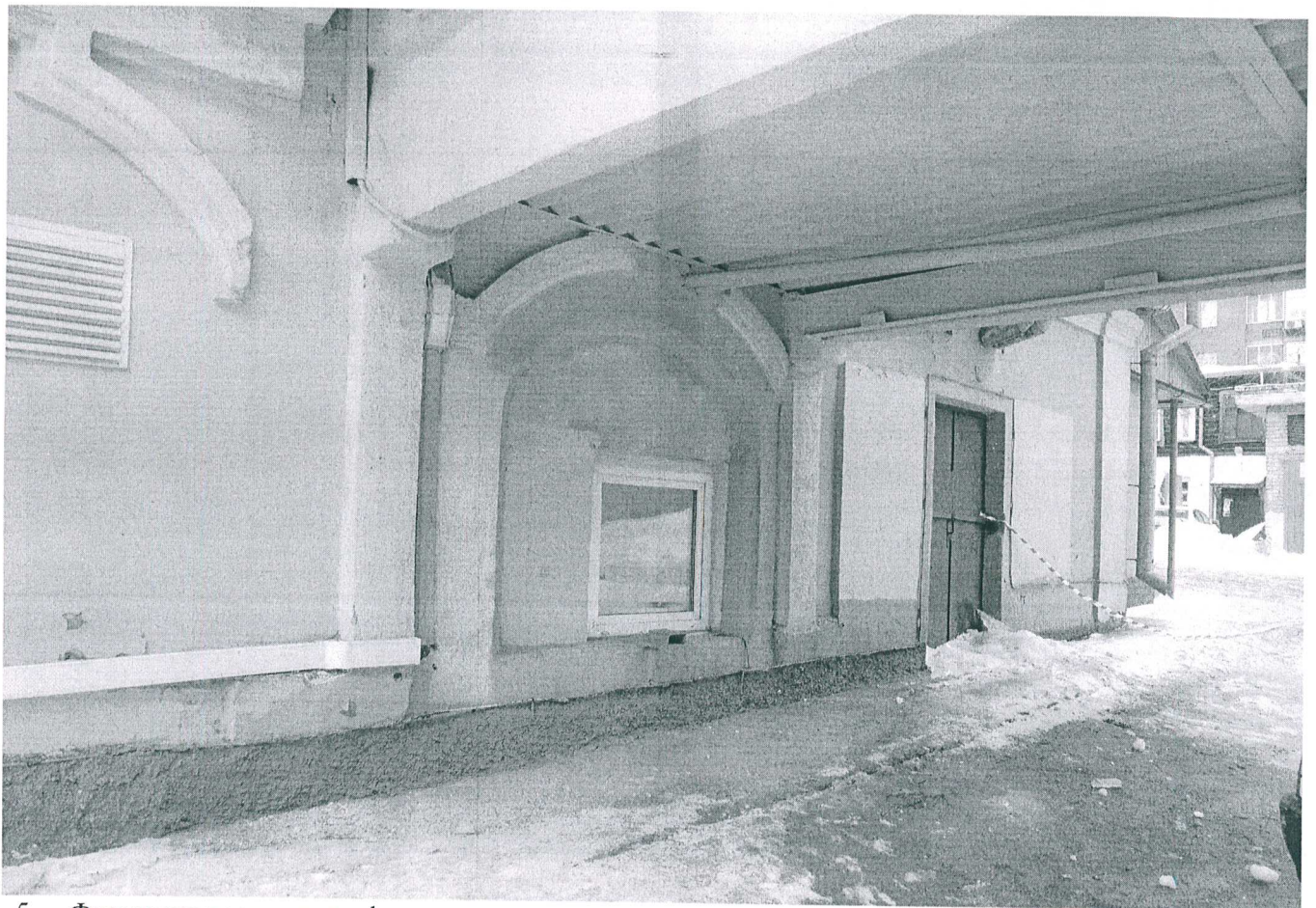
2. Общий вид южного фасада Памятника.



3. Фрагмент восточного фасада.



4. Фрагмент восточного фасада.



5. Фрагмент восточного фасада.



6. Вид Памятника с северо-востока.



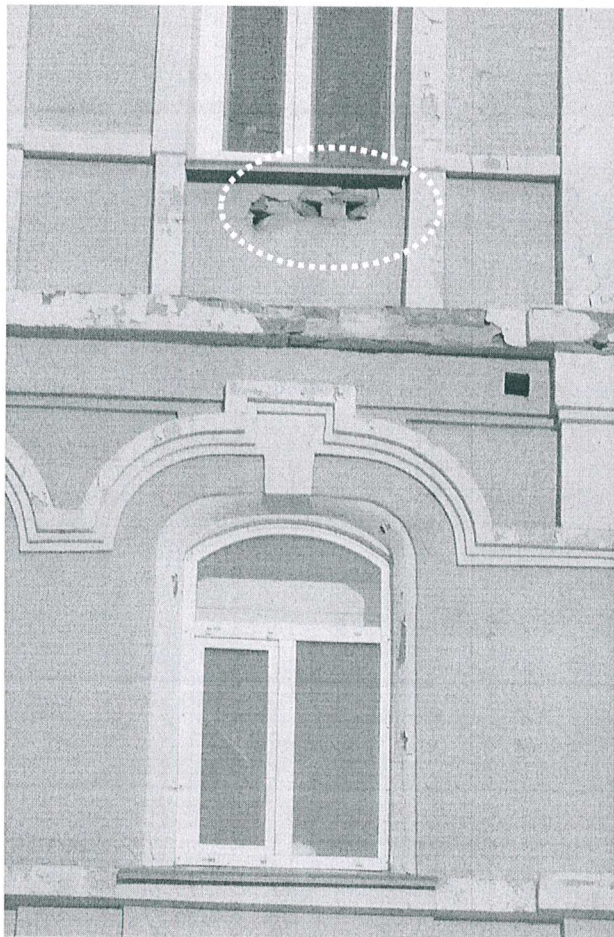
7. Вид Памятника с северо-запада.



8. Вход на южном фасаде.



9. Шахта воздухозабора на южном фасаде.



10. Дефекты стен и декора южного фасада.



11. Дефекты карниза южного фасада.



12. Вход на северном фасаде



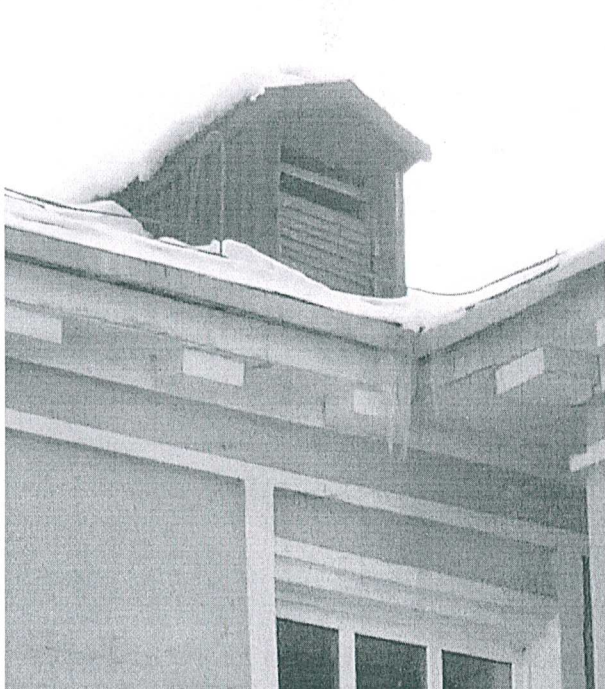
13. Дефекты северного фасада.



14. Фрагмент северного фасада.



15. Общий вид крыши с восточной стороны.



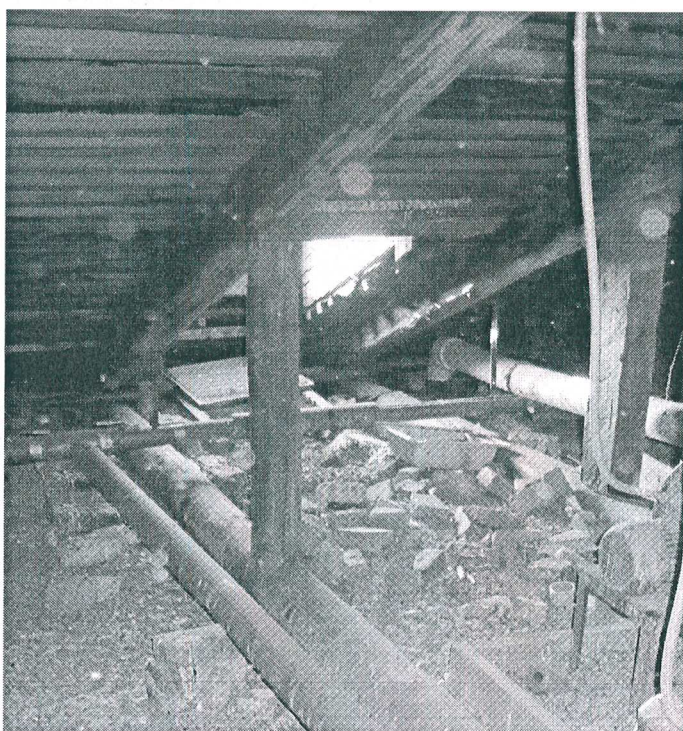
16. Слуховое окно на западном скате крыши.



17. Слуховое окно на южном скате крыши.



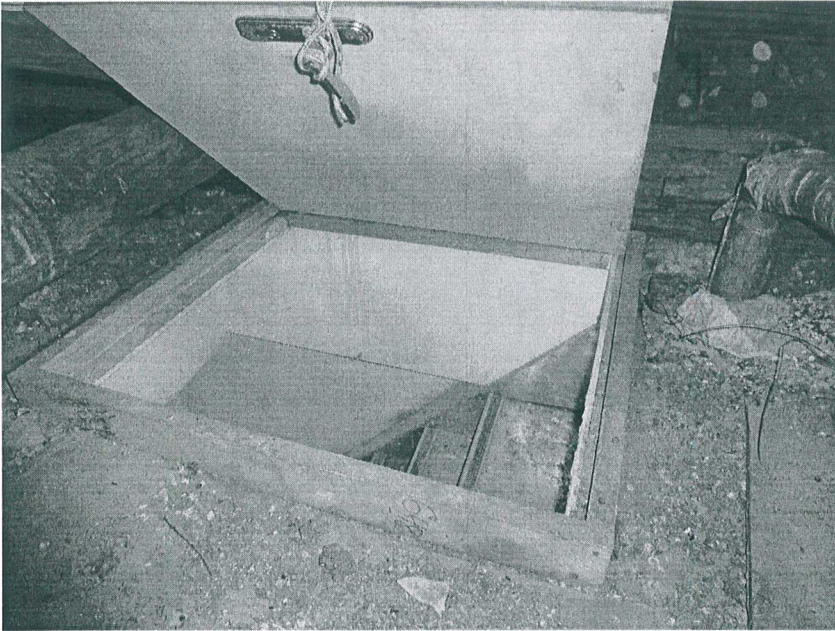
18. Фрагмент чердака.



19. Слуховое окно южного ската.



20. Слуховое окно западного ската.



21. Лаз на чердак.



22. Подъем на чердак.



23. Служебная лестница: нижний марш.



24. Фрагмент стены лестничной клетки.



25. Главная лестница.



26. Интерьер 1-го этажа.



27. Интерьер 2-го этажа.

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 БТИ (по состоянию на 13.11.2012)	-
6.2	Эскиз окон	28.03.2005
6.3	Ведомость отделки фасада	27.09.2005
6.4	Научно-проектная документация «Размещение наружных блоков кондиционеров на фасадах» (шифр 14-2014), выполненная ОАО «СИ «Сибспецпроектреставрация» в 2014 году.	22.01.15. № 62-04/44
6.5	Научно-проектная документация для производства работ по сохранению ОКН при проведении капитального ремонта кровли здания (шифр 4133-2015), выполненная ООО «Заря» в 2015 году.	24.07.15. № 1358-04/44
6.6	Научно-проектная документация для производства работ по сохранению ОКН при проведении ремонта тамбура с утеплением, ремонта дверей, ремонта кровли тамбура (шифр 4905-2016), выполненная ООО «Заря» в 2016 году.	14.09.16. № 1980-04/44
6.7	Научно-проектная документация для производства работ по сохранению ОКН при проведении ремонта крыльца (шифр 5357-2017), выполненная ООО «Заря» в 2017 году.	08.08.16. № 1698-04/44

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 (3 листа).

Приложение № 2. поэтажные планы (2 листа).

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 28.06.2019 .

СХЕМЫ УТРАТ И ПОЗДНИХ ЭЛЕМЕНТОВ
на фасадах объекта культурного наследия по адресу:
г. Новосибирск, ул. Каинская, 15

Схема 1. Главный (южный) фасад



Условные обозначения:

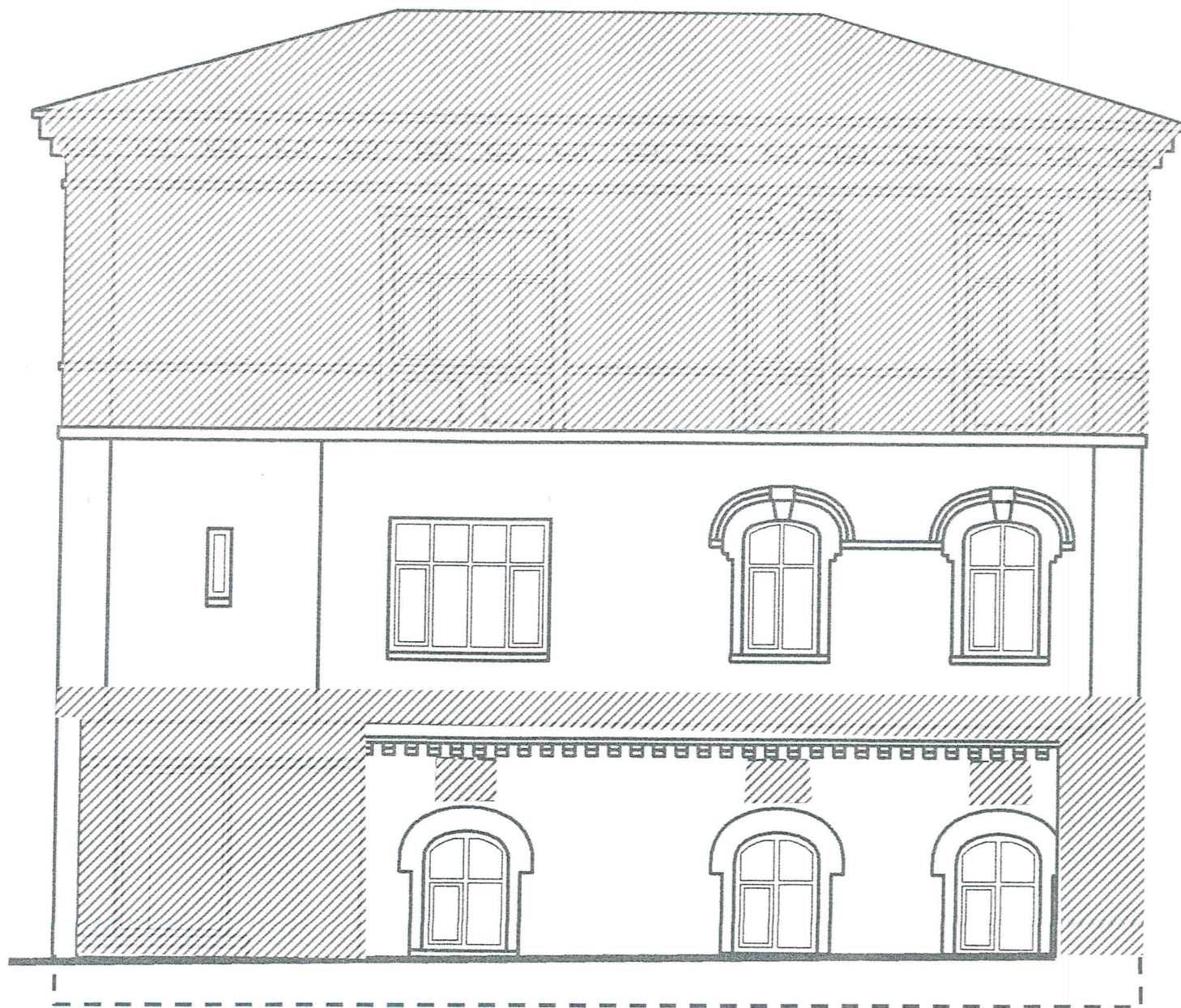


Утраты



поздние наслонения

Схема 2: Дворовый (северный) фасад.



Условные обозначения:

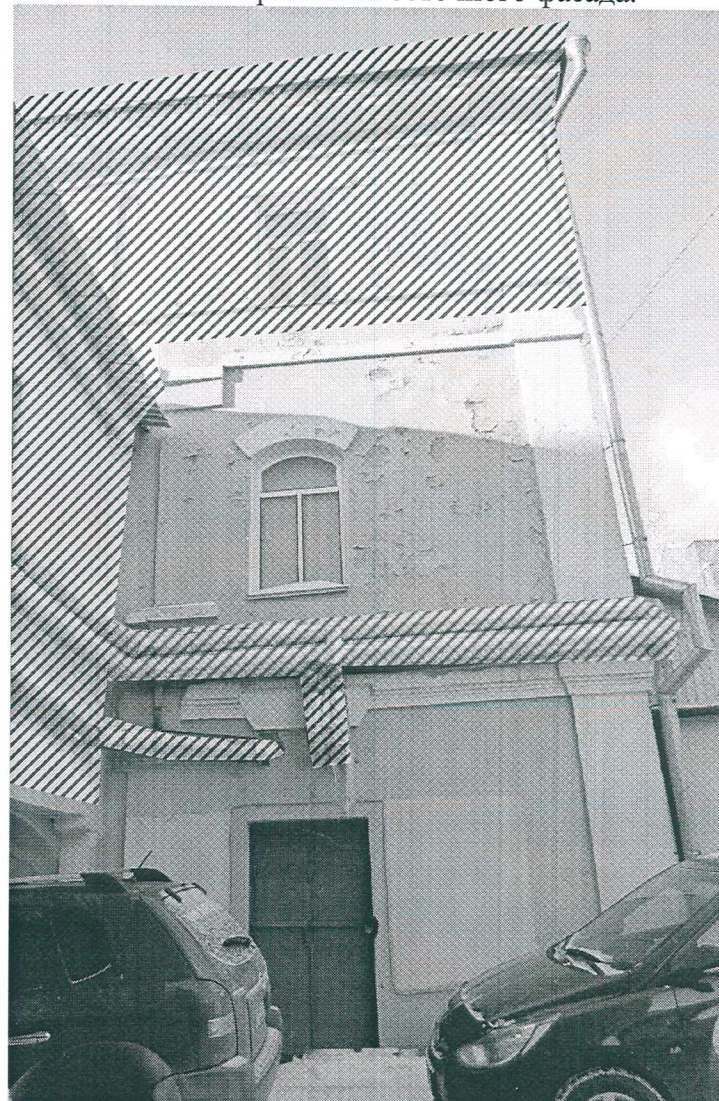
 Утраты

 поздние наслоения


Схема 3. Фрагмент восточного фасада.



Схема 4. Фрагмент восточного фасада.



Условные обозначения

 Утраты

 поздние наложения

Примечания: на схемах условно не показаны наружные блоки кондиционеров (согласованы в установленном порядке) и окна с утратой первоначального рисунка переплетов (определить дополнительными исследованиями в составе отдельного проекта).

Выполнил: Макарова Н.Г.



Поэтажные планы
объекта культурного наследия, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, ул. Каинская, 15,
(по состоянию на 18.05.1993)

1 этаж

