

**А К Т**  
**технического состояния памятника истории и культуры**  
**и определения плана работ по памятнику**  
**от 14. 02.2013**

*Мы, нижеподписавшиеся:* представитель управления по государственной охране объектов культурного наследия Новосибирской области (далее – Госорган):

*(наименование государственного органа охраны памятников)*

консультант – Богомазова Светлана Николаевна (тел.222-38-43)

*(должность, фамилия, имя, отчество)*

представители государственного автономного учреждения Новосибирской области «Научно-производственный центр по сохранению историко-культурного наследия Новосибирской области» (далее – НПЦ):

*(наименование государственного учреждения охраны памятников)*

начальник НПЦ – Грес Марина Вадимовна,

начальник отдела использования памятников – Южанин Андрей Эмилевич,

архитектор первой категории – Макарова Наталья Геннадьевна (тел.227-17-68)

*(должность, фамилия, имя, отчество)*

с одной стороны и представитель ТСЖ «Сибиряк» (далее – Пользователь):

*(наименование предприятия, учреждения, организации, использующих памятник)*

председатель правления – Евменова Алла Анатольевна (тел. 923-117-7227)

*(должность, фамилия, имя, отчество)*

*составили настоящий акт в том, что сего числа нами произведен технический осмотр здания - объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения, расположенного по адресу: г.Новосибирск, ул. Урицкого, 17 (ул. Щетинкина, 36).*

*(адрес памятника)*

*В результате осмотра здания установлено:*

## **I. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПАМЯТНИКА**

### **I. Общее состояние квартиры: удовлетворительное.**

Кирпичного жилое здание переменной этажности с помещениями общественного назначения находится в Железнодорожном районе города.

Жилой кирпичный дом имеет форму плана, приближенную к П-образной. Объемно-пространственная композиция здания - с асимметричным сдвигом объемов: основная часть его пятиэтажная, а угловая (северо-восточная) имеет шесть этажей. Главным (восточным) фасадом здание выходит на улицу Урицкого, расположено по красной линии застройки.

Здание построено в 30-х годах XX в. по проекту архитектора А.Н. Ширяева и представляет собой образец многоквартирного жилого дома предвоенного периода, с характерной стилевой направленностью, отражающей переход от «конструктивизма» к «советскому» классицизму.

Постановлением главы администрации Новосибирской области от 29.12.2001г. № 1303 объект отнесен к категории памятника архитектуры регионального значения и поставлен на

государственную охрану. Расположен в границах охранной зоны № 41, утвержденных постановлением главы администрации Новосибирской области от 15.02.2010 г. № 46-па.

*(в пункте дается краткая характеристика состояния здания или комплекса как памятника истории и культуры в целом, справка о датах и истории его сооружения)*

## *2. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов памятника:*

*а) общее состояние:* состояние центрального объема и северного крыла здания (со стороны ул. Щетинкина) – удовлетворительное. Состояние южного крыла здания (5-й подъезд со стороны ул. М.Горького) – аварийное.

*б) фундаменты:* Под несущими стенами фундаменты бутовые ленточные из рваного гранитного камня на известковом растворе. Фундаменты центрального объема и северного крыла здания в удовлетворительном состоянии. Фундаменты южного крыла здания в аварийном состоянии: визуально наблюдаются последствия неравномерной осадки.

В 2008 г. выполнены работы по усилению грунтов основания южного крыла здания. **Требуется повторное проведение работ по усилению фундаментов и грунтов основания в соответствии с проектом.**

*в) цоколи и отмостки около них:*

Цоколь выполнен из кирпича, гладко оштукатурен и окрашен. Цоколь центрального объема и северного крыла здания в удовлетворительном состоянии. Состояние цоколя южного крыла здания аварийное. Визуально наблюдаются косые трещины в примыкании к световым окнам подвала.

Отмостка по периметру здания асфальтобетонная занесена снегом (состояние не оценено). **Требуется выполнить ремонт с усилением аварийных участков цоколя в соответствии с проектом.**

*г) стены:*

Наружные стены выполнены из красного глиняного кирпича на известковом растворе, оштукатурены и окрашены. Поверхности стен в уровне первого этажа отделаны рустом. На фасадах выше первого этажа наблюдается отслоение штукатурного и окрасочного слоев. Необходимо выполнить ремонт штукатурного слоя фасадов.

Общее состояние стен центрального объема и северного крыла - удовлетворительное.

Стены южного крыла здания в аварийном состоянии: наблюдается повторное раскрытие множественных косых трещин в подоконных простенках 1-5 этажей (ремонт выполнен в 2007 г.). **Требуется выполнить ремонт с усилением аварийных участков стен по проекту, согласованному Госорганом.**

*д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы):*

Крыша здания двускатная вальмовая, чердачная. Кровля фальцевая выполнена из черного кровельного железа и окрашена суриком, на отремонтированных участках кровли оцинкованная кровельная сталь. На скатах крыши имеются слуховые окна прямоугольной конфигурации с односкатными металлическими покрытиями. Заполнение проемов слуховых окон - металлические жалюзийные решетки. На крыше сохранились кирпичные вентиляционные шахты.

Водосток здания наружный организованный. Водосточные трубы круглого сечения выполнены из оцинкованной кровельной стали и черного кровельного железа.

Стропильная система деревянная, наслонная. Обрешетка деревянная из брусков с прозорами. Стропильные и накосные ноги деревянные (толщиной 1/2 бревна).

Общее состояние 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):

Общая объемно-пространственная композиция с асимметричным сдвигом объемов, характерна для «конструктивизма». Вместе с тем для оформления фасадов использованы мотивы схематизированной ордерной архитектуры. «Тяжелый» первый этаж отделен широким поясом - карнизом и контрастирует с остальными этажами дощатой рустовкой и цветом.

Фасады членят широкие рустованные лопатки в уровне 2,3,4,5 этажей. Уличные входы украшают крупные лепные валютообразные кронштейны, поддерживающие навес небольшого выноса. Угол на пересечении улиц Урицкого и Щетинкина акцентирован аттиковым этажом.

Здание завершают массивный карниз с модульонами и аттики с лепным декором. Характерными элементами здания являются мощные рустованные колонны в уровне первого этажа, а так же балконы криволинейной формы с легким металлическим ограждением. Наряду с декором в стилистике можно увидеть «конструктивистский» архитектурный прием выделения лестничных клеток ленточным остеклением. На юго-восточном углу здания расположены лоджии с ограждением из точеных деревянных балясин.

*Цветовое решение фасадов здания-памятника в настоящее время следующее:*

1. Цоколь и стены первого этажа – черный и серый цвет
2. Стены выше первого этажа – охра
3. Переплеты окон – коричневый и белый цвет
4. Междуетажный пояс-карниз – светло-желтый цвет

Фасады здания, за исключением первого и цокольного этажа, длительное время не ремонтировались. Наблюдается отслоение окрасочного слоя, следы потечков, повреждение лепного декора на аттиках и стенах южного крыла.

Общее состояние удовлетворительное. **Требуется реставрация фасадов.**

з) балконы, козырьки:

Козырьки над входами на дворовых фасадах разнотипные современных конструкций: двускатные с покрытием из оцинкованной листовой стали и односкатный с покрытием из профлиста по металлокаркасу с опиранием на металлические стойки круглого сечения и на консольной плите.

Балконы на главных фасадах криволинейной формы. Ограждение балконов в криволинейной части легкое решетчатое, металлическое, а с торцов, в прямоугольной части балконов ограждение из кирпича: поверхности оштукатурены и окрашены. Плиты балконов железобетонные. Наблюдается разрушение защитного слоя бетона балконных плит с оголением стальных балок и рабочей арматуры.

**Необходим ремонт балконных плит.**

и) прямки, крыльца:

Световые прямки подвала глубокие, в плане – прямоугольные: занесены снегом (состояние не оценено).

Крыльца на главных фасадах по ул.Урицкого и по ул.Щетинкина выполнены из гранитных плит.

Высокие крыльца с кирпичными и оштукатуренными стенками, фланкированы кирпичными оштукатуренными и окрашенными в черный цвет тумбами, на которых сохранились декоративные вазы.



На дворовых фасадах выполнены современные крыльца с бетонными ступенями, входы в подъезды и для спуска в подвал. Общее состояние удовлетворительное.

### *3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов памятника:*

*а) общее состояние:* состояние центрального объема и северного крыла здания (со стороны ул. Щетинкина) – удовлетворительное. Состояние южного крыла здания (5-й подъезд со стороны ул. М.Горького) – аварийное.

Часть подвальных помещений приспособлена под современные функции и сдается в аренду. Подвал южного крыла здания пустует.

*б) перекрытия (плоские, сводчатые):* чердачное и междуэтажные перекрытия деревянные утепленные. Потолки оштукатурены, побелены и с отделкой современными материалами.

Состояние перекрытий центрального объема и северного крыла здания (со стороны ул. Щетинкина) – удовлетворительное. Состояние перекрытий в помещениях южного крыла здания – аварийное: множественные трещины, отпадение штукатурки. В квартире 5-го этажа выполнено усиление перекрытий в местах прогиба балок, в подвале визуально наблюдается деформация потолков. **Требуется выполнить ремонт перекрытий в аварийных помещениях.**

*в) полы:* В подъездах на лестничных площадках полы мозаичные бетонные. В жилых помещениях полы дощатые по лагам окрашенные и с современным покрытием. В подвале полы бетонные.

Общее состояние полов удовлетворительное. В помещениях южного крыла здания недовлетворительное состояние: в подвале 5-го подъезда наблюдаются участки вскрытого пола с повреждением покрытия, в квартирах 5-го подъезда визуально наблюдается сильная деформация дощатого покрытия.

**Требуется выполнить ремонт полов в аварийных помещениях.**

*г) стены, их состояние, связи:* Наружные и внутренние несущие стены кирпичные, оштукатурены. Внутренние перегородки деревянные каркасно-обшивные, оштукатуренные по дранке, выполнены по балкам перекрытий. Отделка стен подъездов: покраска панелей масляной краской, выше побелка.

В части подвала жилого дома, где находится бойлерная и кладовые стены оштукатурены и побелены, наблюдается отслоение и отпадение штукатурного слоя.

В 5-м подъезде на стенах лестничной клетки 1-5 этажей наблюдаются трещины раскрытием 1-7 мм, в квартирах наблюдается деформация перегородок, трещины, повреждение отделочных покрытий.

**Требуется ремонт в аварийных помещениях и косметический ремонт в подъездах и в технических помещениях подвала: побелка и окраска.**

*д) столбы, колонны:*

По центральной внутренней оси здания имеются колонны из кирпича прямоугольные в сечении, которые установлены для передачи нагрузок с перекрытий расположенных выше на несущие стены и фундаменты.

Общее состояние удовлетворительное.

*е) двери и окна:*

Наружные двери подъездов тамбуров современные двустворчатые и одностворчатые металлические. Внутренние двери деревянные двустворчатые и одностворчатые филенчатые. Значительное количество окон выполнено из профиля ПВХ со стеклопакетом. Сохранились деревянные окна (двух-, трехстворчатые с двойным остеклением и масляной окраской).

Под окнами установлены подоконные сливы из кровельной стали и окрашены светло-коричневой краской. Между рамами окон подвала установлены металлические решетки. В окнах первого этажа и части окон второго этажа решетки установлены снаружи. Общее состояние удовлетворительное.

*ж) лестницы:* В подъездах дома лестницы двухмаршевые с поворотом на 180°. Ступени бетонные, уложенные на металлические оштукатуренные косоуры. Имеются незначительные стертости, местами наблюдаются сколы ступеней в ходовых местах. Ограждение лестничных маршей: деревянные экраны, окрашены. Поручни деревянные профилированные, окрашены. Общее состояние лестниц удовлетворительное.

В лестничной клетке 5-го подъезда (1-5 этажей) наблюдаются деформационные трещины в местах сопряжения ступеней, маршей и площадок (раскрытием 1-3 мм), состояние неудовлетворительное, требуется ремонт.

*з) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения:*

По периметру потолков жилых помещений сохранились профилированные тяги: в квартирах 5-го этажа сильно повреждены трещинами.

**4. Живопись (монументальная и станковая):** отсутствует.

**5. Предметы прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и пр.):** отсутствуют.

**6. Сад, парк, двор, ворота и ограда:** Ворота, ограда отсутствуют. Прилегающая к зданию-памятнику территория благоустроена.

**7. Прочее:** Здание полностью благоустроено (центральное отопление, горячее водоснабжение, водопровод и канализация, электроосвещение).

Информационная надпись на главном фасаде отсутствует.

На всех фасадах здания установлены кондиционеры (согласования в архиве НПЦ отсутствуют).

Выполнено остекление лоджий и глухая зашивка торцевого проема одной из лоджий (в угловой части южного объема), над балконом 5-го этажа (на главном фасаде) установлен козырек (согласования в архиве НПЦ отсутствуют).

Многие окна из профиля ПВХ выполнены без сохранения первоначального рисунка переплетов. В окнах подвала, первого этажа и некоторых окнах второго этажа установлены металлические решетки.

Часть приямков с дворового фасада утрачены, на их месте выполнены входы в подвал. Утрачены декоративные вазы на одном крыльце по ул. Урицкого.

## **II. ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ**

Особенности (предмет охраны) объекта культурного наследия, послужившие основанием для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащие обязательному сохранению:

1. Объемно-планировочное решение и габариты здания в плане.
2. Фасады:
  - 2.1. Материал стен (кирпич).
  - 2.2. Штукатурка цоколя.
  - 2.3. Каменная штукатурка и рустовка стен первого этажа.
  - 2.4. Гладкая декоративная штукатурка стен 2-6 этажей.
  - 2.5. Все декоративные элементы отделки фасадов.
  - 2.6. Габариты и конфигурация колонн и пилястр.
  - 2.7. Габариты и конфигурация проёмов.
  - 2.8. Рисунок переплётов оконных проемов.
  - 2.9. Габариты и конфигурация балконов.
  - 2.10. Габариты и конфигурация лоджий.
  - 2.11. Ограждения балконов и лоджий.
  - 2.12. Габариты и конфигурация аттиков.
  - 2.13. Материал и диаметр водосточных труб.
  - 2.14. Габариты и конфигурация стропильной крыши, покрытие кровли из листового металла.
3. Цветовое решение фасадов.
4. Оформление интерьера:
  - 4.1. Габариты и конфигурация междуэтажных лестниц.
  - 4.2. Кованое ограждение лестниц с профилированным деревянным поручнем.
5. Элементы благоустройства:
  - 5.1. Вазоны на крыльцах входов.

### III. ФОТОТАБЛИЦА



Фото 1. Общий вид главных фасадов.

### IV. ПЛАН РЕМОНТНО-РЕСТАВРАЦИОННЫХ РАБОТ И БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

В целях сохранения памятника и создания нормальных условий для его использования Пользователь обязан провести следующие работы:

№№ n/n	Наименование исследовательской, проектно-сметной и технической документации	Сроки выполнения	Примечание
	Тех. паспорт по состоянию на 24.01.2012г., выполненный Новосибирским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ».	—	
	Рабочий проект «Капитальный ремонт. Жилой дом по ул. Урицкого, 17 в г. Новосибирске» (шифр 29/08), выполненный ООО «МЭВНТ» в 2008 г.	—	Согласовано Госорганом 05.12.2008 г.
	Проектная документация: «Усиление грунтов основания» - 1 этап (шифр 42/09); «Усиление надземных конструкций» - 2 этап (шифр 29/08 - К-1), выполненная ООО «МЭВНТ» в 2009 г.	—	Согласовано Госорганом 19.01.2010 г.
1.1	Предоставить в Госорган данные по мониторингу деформаций за очередной период и материалы технической экспертизы несущих и ограждающих конструкций.	март 2013 г.	



1.2	Рекомендуется обратиться в мэрию г. Новосибирска с заявкой о выделении средств на проведение противоаварийных работ и включении здания в программу капитального ремонта жилых домов.	март 2013 г.	
1.3	Рекомендуется обратиться в Госорган с заявкой о выделении средств на проведение ремонтно-реставрационных работ на фасадах здания - памятника.	апрель 2013 г.	

№№ n/n	Наименование реставрационных, ремонтно-восстановительных и производственных работ	Сроки выполнения	Примечание
2.1	Изготовить и установить на главном фасаде здания информационную надпись по эскизу, согласованному Госорганом.	май 2013 г.	
2.2	Текущий и капитальный ремонт, ремонтно-реставрационные работы общего имущества.	На основании решения, вынесенного общим собранием собственников жилого дома.	

**ПРИМЕЧАНИЕ:**

1. Все работы на здании-памятнике и прилегающей к нему территории допускается производить после получения у Госоргана письменного разрешения, в соответствии с согласованной Госорганом проектной документацией, разработанной на основании задания Госоргана.
2. Проектирование и производство ремонтно-реставрационных работ должно осуществляться юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по реставрации объектов культурного наследия.
3. Собственники помещений здания-памятника принимают долевое участие в ремонте фасадов и крыши.

**Представитель Пользователя:**



*Евменова*

**Евменова А.А.**

**Представитель Госоргана:**



*Богомазова*

**Богомазова С.Н.**

**Представители НПЦ:**



**М.П.**

*Грес*

**Грес М.В.**

*Южанин*

**Южанин А.Э.**

*Макарова*

**Макарова Н.Г.**

(подпись)