

АКТ
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

«06» мая 2025 г.

Уполномоченным представителем Управления Республики Коми по охране объектов культурного наследия (далее – Орган охраны), в лице **заместителя начальника Управления Республики Коми по охране объектов культурного наследия – начальника отдела Павлюшина Сергея Евгеньевича** составлен настоящий Акт о произведенном визуальном обследовании (должность, структурное подразделение, ФИО)

вании объекта культурного наследия регионального значения (далее – Объект) **«Дом жилой», 1938 г. (далее – Объект), расположенного по адресу (местонахождение): Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Советская, д. 27**
(наименование Объекта в соответствии с актом о принятии на государственную охрану)

с участием представителя собственника или иного законного владельца:

| |
|----------------------|
| V |
| (отметка об участии) |

Елизаровой Ксении Олеговны - консультанта отдела фонда и управления имуществом Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Сыктывкар»,

Кляузова Алексея Валентиновича - директора ООО УК «Миронит»

Правообладатель (ли):

Муниципальное Образование городского округа «Сыктывкар»:

Собственность 11:05:0106039:81-11/053/2025-4 12.03.2025

(организационно-правовая форма и наименование юридического лица; ФИО индивидуального предпринимателя, физического лица, вид права, дата и номер свидетельства о регистрации права, реквизиты иного документа, подтверждающего право на Объект)

ИНН 1101482338

ОГРН 1021100517140

1. Общие сведения об Объекте

1.1. Регистрационный номер Объекта в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры народов Российской Федерации):

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 1 | 4 | 1 | 0 | 0 | 4 | 4 | 8 | 7 | 0 | 0 | 0 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

1.2. Вид Объекта

ансамбль

☐

памятник

☒

достопримечательное
место

☐

1.3. Тип Объекта

Здание,
сооружение

☒

Гидротехническое
сооружение

☐

Захоронение,
некрополь

☐

Памятник монументального искусства, мемориальное сооружение,
памятник науки и техники

☐

Памятник ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства

☐

1.4. Реквизиты акта об утверждении границ территории Объекта

Приказ Министерства культуры Республики Коми от 13.03.2014 г. № 137-од

1.5. Реквизиты акта об утверждении предмета охраны Объекта:

Приказ Министерства культуры Республики Коми от 13.05.2014 г. № 256-од

1.6. Информационные надписи и обозначения (наличие/ отсутствие, материал, способ крепления, состояние, место расположения): **информационная надпись установлена на правой половине парадного фасада дома**

2. Техническое состояние

В результате визуального осмотра технического состояния Объекта уполномоченным представителем Органа охраны установлено:

Краткая историческая справка. В 1936 году Совнарком РСФСР утвердил схему планировки г. Сыктывкара, составленную Государственным институтом проектирования городов (г. Ленинград). По плану жилые районы г. Сыктывкара, в том числе, и улица Советская, застраивались деревянными двухэтажными жилыми домами; общественные и учебные здания проектировались в двух- четырехэтажном кирпичном исполнении.

В 1936-1937 годах новыми домами начал застраиваться квартал между улицами Кирова – Советская – Рабочая (с 1940 года – ул. Бабушкина) – Коммунистическая. В 1936-1938 годах на улице Кирова (в квартале между улицами Рабочая и Коммунистическая) было построено трехэтажное здание НКВД Коми АССР (автор проекта - архитектор А. В. Зикеев). Одновременно были запроектированы и возведены четыре жилых двухэтажных дома для сотрудников комиссариата. Три дома были построены в глубине квартала, четвертый - на улице Советской - за её красной линией, отделенный от пешеходного тротуара палисадником. Дом отличался от остальных улучшенной планировкой, балконами, лоджиями, отделкой фасадов и интерьеров. Предназначалось здание для руководящего состава Наркомата внутренних дел Коми АССР и было заселено по воспоминаниям старожилов дома летом 1938 г.

Дом построен трестом «Комистрой» с использованием труда заключенных.

Здание представляет собой двухэтажный деревянный двухподъездный жилой дом, рубленый «в лапу» и обшитый тесом.

Парадный и дворовой фасады здания решены симметрично. Главный фасад в 14 световых осях украшен двумя ризалитами, завершенными треугольными фронтонами и балконами - одиночными с боков фасада и спаренными лоджиями между ризалитами здания.

Основной декор здания сосредоточен на полуфронтах ризалитов, их фасадах и оформлении ограждений балконов. Ризалиты в пять прямоугольных световых осей (боковые оконные проемы спарены) обшиты вертикально, горизонтально и треугольно уложенным тесом, подкарнизный фриз - орнаментом из треугольников. Тимпан полуфронтон, украшенный глухим люнетом и веерно уложенным тесовым заполнением, напоминает восходящее солнце. Центр люнета прорезан спаренными квадратными оконными проемами с рамами на шесть стеклин. Торцы скатов кровли полуфронтон украшены короткими резными причелинами, треугольный стык скатов - подзором из вертикально уложенных досок с пикобразным окончанием.

Дворовой фасад решен значительно скромнее и подчеркнут незначительным выносом объемов подъездов из плоскости стен, завершенных небольшими фронтонами. Главным украшением фасада являются высокие подъездные окна и крыльца, декорированные подкровельными подзорами.

Боковые фасады – в четыре окна (по два на каждом этаже). В настоящее время северный боковой фасад обшит тесом.

Дом разделен на два подъезда, в каждом из которых по шесть квартир - по три на этаже. Двухкомнатные и трехкомнатные квартиры оборудованы балконами.

На время составления акта дом полностью расселен.

Общее состояние Объекта (характеристика состояния Объекта в целом, история его видоизменений, проведенные перепланировки в помещениях, имеющиеся пристройки, надстройки и прочее): **аварийное**

2.1. Визуальное состояние Объекта, являющегося зданием, сооружением

2.1.1. Визуальное состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов Объекта: неудовлетворительное

а) фундаменты: ленточные бетонные, кирпичные столбчатые, имеют просадки, особенно заметные в районе первого подъезда здания.

б) цоколи и отмостки около них: цоколи по парадному фасаду – деревянные (брус), оштукатуренные по дранке и обшитые тесом. Со стороны двора и боковых фасадов – кирпичные с цементной обмазкой. Состояние цоколя – неудовлетворительное.

Отмостки бетонные, бетонно-асфальтовые. Находится в неудовлетворительном состоянии (многочисленные трещины, просадки и пр.).

в) входы, крыльца, приемки: крыльца в виде невысокого деревянного настила, уложенного на брусья под односкатными крышами. Входные площадки требуют ремонта, особенно площадка второго подъезда. Крыши имеют утраты декоративного оформления. Дверь в первый подъезд отсутствует, историческая деревянная дверь во второй подъезд находится в неудовлетворительном состоянии.

г) стены и состояние связей: деревянные (брус), обшитые калеванной вагонкой, окрашенной зеленым колером. Состояние нижних венцов в центральной части дворового фасада, а также нижние венцы правой части дворового и парадного фасадов, а также северного (бокового) фасадов здания - неудовлетворительное, поражено гнилью. Обшивка цокольной части парадного фасада имеет утраты, особенно заметные в юго-западном углу здания. В полуразрушенном состоянии обшивка левого балкона и одной из центральных лоджий первого этажа дома. Незначительные утраты покрытия (от одной до трёх тесин) наблюдаются на дворовом фасаде здания, в его левой части (между первым и вторым окном верхнего этажа дома).

д) перекрытия (плоские, сводчатые, купольные и т.д.): перекрытия плоские деревянные. Наблюдается перекося перекрытий между лестничной клеткой и квартирами 2, 3 на первом этаже и 5, 6 на втором этаже в результате неудовлетворительного состояния нижних поперечных стен здания (загнивание и разрушение в результате длительного влажного состояния).

е) крыша: стропила, обрешетка, кровли, водосточные желоба и трубы:

По изначальной железной кровле, имеющей глубокие следы коррозии, уложено шиферное покрытие, имеющее крайне ветхий и изношенный вид. Наблюдаются следы ремонтов подручными материалами: кусками шифера, листами металла. В угловой части треугольных фронтонов парадной части здания полностью утрачено кровельное покрытие, здесь в подкровельном пространстве наблюдается загнивание стропил. Из-за несвоевременного ремонта крыш в отдельных квартирах на потолках заметны следы протечек в виде ржавых пятен, осыпания штукатурного слоя.

ж) внешнее декоративное убранство, облицовка, окраска, разные украшения, лепнина, скульптура, живопись на фасадах:

В основном в удовлетворительном состоянии, за исключением фигурной обшивки балконов и лоджий нижнего этажа дома. Утрачена часть причелин фронтонов, подкровельных подзоров крылец.

2.1.2. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов Объекта:

Лестничные клетки подъездов и большая часть квартир забиты обломками старой мебели, бытовым мусором; отдельные квартиры второго подъезда жилого дома использовались как отхожие места.

Состояние аварийное.

а) междуэтажные перекрытия, потолки:

Изначально оштукатуренные по дранке и побеленные. В ходе более чем 80-летней эксплуатации здания не раз ремонтировались и обшивались. На потолках коридора первого подъезда наблюдаются следы многолетних протечек по направлению к внешней (дворовой) стене от середины длины потолка здания. Наиболее значительны следы протечек наблюдаются в первом подъезде в квартирах №№ 1, 4 с обрушением штукатурного слоя, загнивания деревянных

перекрытий и балок. На потолке квартиры № 3 наблюдаются следы подтопления, возникшие в результате кражи чугунных батарей, в квартире № 6 второго этажа жилого дома.

Потолки двухкомнатной квартиры № 3 из-за аварии в квартире № 6, возникшей в 2022 г. связи с обрезкой асоциальными элементами батарей – в неудовлетворительном состоянии. Из-за отсутствия остекления в слуховых окнах чердака, и как следствие появления в чердачном помещении сугробов снега с последующим его таянием в весеннее время, потолки одной из комнат квартиры № 6 находятся в аварийном состоянии.

б) полы: дощатые окрашенные, сильно изношены, требуют полной замены. Полы коридора первого и второго этажей первого подъезда перекошены в сторону центральных (№ 2, 3, 5, 6) квартир дома. В коридоре квартиры № 3 первого этажа из-за аварийной ситуации, связанной с обрезкой батарей асоциальными элементами, полы имеет провалы. Часть половиц, примыкающих к внешним стенам дома отсутствуют (демонтированы в ходе обрезки труб отопления и батарей). В целом, состояние помещений нижнего этажа – аварийное, состояние полов верхнего этажа – ограниченно работоспособные.

в) стены, их состояние, окраска:

Оштукатуренные по дранке стены коридоров из-за неудовлетворительного состояния штукатурного слоя обшиты фанерой и до высоты 1,6 м окрашены масляной краской синего и (или) зелёного цветов. Выше окрашенных панелей плоскость стен побелена. На стенах видны многочисленные следы грубых вычинок, покрасок. Значительная часть стен до высоты панелей обшиты неокрашенными древесноволокнистыми плитами поверх окрашенной фанерной обшивки. Оштукатуренные стены коридоров, подсобных помещений квартир также находятся в неудовлетворительном состоянии. Обойное покрытие жилых комнат из-за повышенной влажности неотапливаемых помещений почти повсеместно покрыты черной плесенью.

г) столбы, колонны: -

д) двери:

Большая часть исторических дверей в квартиры обшиты дерматином с утепляющим материалом, часть дверей заменены на металлические. Внутренние подъездные двери, заменены на щитовые, образца 1960-1970-х гг. и несут следы многочисленных подтесок из-за оседания дома и перекоса дверных коробок. Часть заполнения дверных коробок указанных дверей выбито.

е) окна: Внутренние оконные рамы сильно изношены, окна нижнего этажа имеют утраты остекления и забиты фанерными щитами, часть рам отсутствует

ж) лестница:

В первом подъезде наблюдается перекося лестничных маршей к центру, ступени лестниц из-за почти 90-летней эксплуатации сильно изношены. Хорошо сохранились исторические подперильные конструкции и перила (за исключением небольших участков перил в районе междуетажных переходных площадок). Во втором подъезде лестница в худшем состоянии: расщеплена часть ступеней. Доступ на чердак дома возможен через потолочный люк и откидную лестницу первого подъезда, подобная же лестница во втором подъезде утрачена.

з) наличники, карнизы: -

и) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения: отсутствуют.

к) инженерное оборудование и сети: Здание отключено от подачи электроэнергии и воды. Канализация не работает, в большинстве квартир унитазы демонтированы или разбиты, чугунные батареи и трубы центрального отопления из-за действий мародеров демонтированы и вывезены для сдачи в металлолом.

2.1.3. Живопись (монументальная, станковая): -

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

2.1.5. Территория, двор, ворота и ограда (территория выделена/ не выделена, огорожена/ не огорожена, покрытие, состояние, в том числе наличие построек, возведенных без согласования): жилой дом отделен от красной линии ул. Советской палисадником, засаженным деревьями и кустарниками. Деревья и кустарники требуют обрезки, дворовая территория завалена

природным и бытовым мусором. Требуется уборка сухая трава, представляющая особую опасность вблизи неэксплуатируемого деревянного здания.

Двор и палисадник ограждения не имеют.

2.2. Визуальное состояние Объекта, являющегося гидротехническим сооружением:

а) откосы берега, проявления повреждений откосов берега, локальные оползни, размывы и просадки грунта откосов:

б) сооружения, их состояние:

в) дороги, благоустройство территории:

2.3. Визуальное состояние Объекта, являющегося памятником монументального искусства, мемориальным сооружением, памятником науки и техники:

2.3.1. Визуальное состояние архитектурно-конструктивных элементов Объекта: а) фундаменты:

б) цоколи/стилобаты:

в) стены/постаменты:

г) скульптурные изображения, в т.ч. барельеф, горельеф:

д) объекты материальной культуры (техника): -

е) иные произведения монументального искусства (живопись, мозаика и пр.):

ж) «вечный огонь»; иное оборудование, в т.ч. архитектурная подсветка:

з) захоронения в составе объекта (при наличии):

2.3.2. Благоустройство территории Объекта:

а) замощение:

б) озеленение:

в) гидротехнические сооружения (бассейны, фонтаны):

г) освещение:

д) малые архитектурные формы:

е) лестница:

2.4. Визуальное состояние Объекта, являющегося захоронением, некрополем:

а) надгробие:

б) ограждение:

в) благоустройство территории:

г) произведения монументального искусства: -

д) иные конструктивные элементы, составляющие неотъемлемую часть Объекта: -

2.5. Визуальное состояние Объекта, являющегося памятником ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства:

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

б) зеленые насаждения (массивы, роши, куртины, группы, одиночные посадки, аллеи, рядовые посадки, изгородь, бордюры, шпалерные посадки, вертикальное озеленение, газоны, клумбы, цветники, рабатки, поляны, лужайки, опушки, ценные насаждения, в т.ч. старовозрастной древостой):

в) особенности рельефа:

г) 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, ворота):

3. Особые условия

3.1. Переоформление Акта технического состояния Объекта допускается после завершения научно-исследовательских и изыскательских работ по сохранению Объекта.

3.2. Акт технического состояния Объекта подлежит обязательному переоформлению после завершения полного комплекса работ, предусмотренных проектной документацией по сохранению Объекта.

4. Состав (перечень) работ по сохранению Объекта и его территории

| № п/п | Состав (перечень) видов работ (разрабатываемой документации) | Сроки (периодичность) проведения работ (подготовки документации) | Примечание |
|-------|--|--|------------|
|-------|--|--|------------|

| | | | |
|-----|--|------------------------------|-----------------------|
| 1 | Научно-исследовательские и изыскательские работы по сохранению Объекта | 01.09.2026 | |
| 2 | Проектные работы по сохранению Объекта | | |
| 3 | Производственные работы по сохранению Объекта | 01.09.2027 | |
| 4 | Содержание, использование и ремонт Объекта | постоянно | |
| 5 | Установка информационных надписей и обозначений на Объекте | | Установлена в 2022 г. |
| 6 | Иные виды работ: | | |
| 6.1 | Благоустройство территории: 1. Уборка дворовой территории и палисадника: - от сухой травы, бытового и строительного мусора 2. Обрезка кустарников. | 01.06.2025 01.07.2025 | |

Приложение: материалы фотофиксации: 19 фотографий на 13 л.

Представитель Органа охраны:
Заместитель начальника
Управления Республики Коми
по охране объектов культурного
наследия – начальник отдела



С.Е. Павлюшин