

Приложение 1
к условиям приватизации
нежилого здания
по ул.Никитина, 128



УПРАВЛЕНИЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО
НАСЛЕДИЯ
АЛТАЙСКОГО КРАЯ
(АЛТАЙОХРАНКУЛЬТУРА)

УТВЕРЖДАЮ

Начальник управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
Алтайского края

А.А. Урбах

17.10.2025

АКТ
технического состояния объекта
культурного наследия, выявленного
объекта культурного наследия
(здания, строения, сооружения)

17.10.2025 № 02-06/76

(дата составления акта)

г. Барнаул

(место составления)

Акт технического состояния (далее – «Акт») на объект культурного наследия регионального значения «Особняк купеческий», нач. XX века расположенного по адресу: (местонахождение): г. Барнаул, ул. Никитина, д. 128 (далее – «Объект»), составлен представителем управления государственной охраны объектов культурного наследия Алтайского края (далее – «Управление»): главным специалистом отдела государственного надзора Кутько Диной Ивановной.

Обследован деревянный двухэтажный жилой дом. На момент обследования Объект признан аварийным и подлежащим реконструкции, расселен.

В результате осмотра 17.10.2025 Объекта установлено следующее:

**1. Особенности объекта культурного наследия,
составляющие предмет охраны и подлежащие обязательному сохранению**

Объект принят на государственную охрану на основании Постановления Алтайского краевого законодательного собрания Российской Федерации «Об историко-культурном наследии Алтайского края» от 28.12.1994 № 169.

Объект зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – «Реестр») приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.07.2014 № 1307. Регистрационный номер Объекта в Реестре 021410014310005.

Предмет охраны Объекта утвержден приказом Управления Алтайского края по культуре и архивному делу Администрации Алтайского края от 15.05.2013 № 233.

На момент осмотра информационная надпись (обозначение) об объекте культурного наследия отсутствует.

2. Техническое состояние объекта культурного наследия

2.1. Общее состояние объекта культурного наследия:
неудовлетворительное. Общее состояние Объекта оценено в соответствии с критериями технического состояния объектов культурного наследия, утвержденными Федеральным законом "Об объектах культурного наследия"

(памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ст. 50.1 п.5).

Данный многоквартирный жилой дом признан аварийным и подлежащим реконструкции на основании заключения межведомственной комиссии от 03.10.2013 № 84.

2.2. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов объекта культурного наследия:

а) общее состояние: *неудовлетворительное;*

б) цоколи и отмостки: цоколь кирпичный, оштукатурен. в верхней части покрыт металлическим сливом. Наблюдаются трещины и обрушения штукатурного слоя до оголения кирпичной кладки, сколы отдельных кирпичей, выветривание швов кирпичной кладки.

Отмостка асфальтобетонная, по главному фасаду является пешеходной частью улицы. На дворовом фасаде зафиксировано наличие сорной растительности в месте сопряжения с цоколем;

в) стены: наружные стены бревенчатые, рублены без остатка. Стены двухэтажного объема сеней, примыкающего к юго-западному фасаду, дощатые.

Зафиксировано поражение древесины гнилью, жучком, продольными трещинами. *Состояние неудовлетворительное;*

г) окна и двери: оконные блоки деревянные, окрашенные масляными составами и поздние из поливинилхлоридных профилей, выполненные без соблюдения расстекловки. Имеются оконные проемы без заполнения и закрытые фанерой и досками. *Техническое состояние неудовлетворительное;*

д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба, трубы): крыша вальмовая, окрыта листами профилированного металла. В деревянной обрешетке зафиксированы следы поражения грибком, гнили и обрушения. Водосток не организован. *Состояние неудовлетворительное;*

е) главы, шатры, их конструкции и покрытия: *отсутствуют;*

ж) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, резные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах и прочее убранство): деревянные декоративные элементы соответствуют предмету охраны. Зафиксировано поражение древесины гнилью, продольными трещинами, полное истирание окрасочных слоев. Наблюдается утрата фрагментов декоративных элементов карниза северо-восточного и северо-западного фасадов.

Состояние декоративных элементов неудовлетворительное.

2.3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов объекта культурного наследия:

а) общее состояние: *неудовлетворительное;*

б) перекрытия: перекрытия деревянные балочного типа оштукатурены по дранки. Зафиксированы обрушения штукатурного слоя в связи с протечками в кровле, многочисленные трещины в штукатурном слое. *Состояние неудовлетворительное;*

в) стены: внутренние стены и перегородки деревянные, зафиксированы отслоение штукатурного слоя, следы гнили, плесени, поражения грибком. *Состояние неудовлетворительное;*

г) столбы, колонны: *отсутствуют;*

д) двери: внутренние дверные блоки разнотипные, деревянные и металлические. *Состояние неудовлетворительное;*

е) лестницы: деревянная, зафиксирована деформация лестничных маршей. *Состояние неудовлетворительное;*

ж) наличники, карнизы: *отсутствуют*;
 з) полы: полы деревянные дощатые по деревянным лагам. На момент осмотра в уровне первого этажа местами обвалились полы. *состояние полов неудовлетворительное*;

и) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения: *отсутствуют*;

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

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

2.6. Инженерные сети: *В настоящее время коммуникации отключены. Состояние неудовлетворительное*.

2.7. Сад, парк, двор, малые архитектурные формы, ограда и ворота: *отсутствуют*.

2.8 Содержание или использование объекта культурного наследия, которое может привести к ухудшению состояния объекта культурного наследия (предмета охраны объекта культурного наследия):

а) виды хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, либо виды хозяйственной деятельности, оказывающие воздействие на указанный объект: *отсутствуют*;

б) использование объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности: *отсутствует*;

в) благоустройство в границах территории объекта культурного наследия: *отсутствует*;

2.9. Условия доступа к объекту культурного наследия (в случае если объект культурного наследия используется в качестве жилых помещений или к объекту религиозного назначения): *внешний визуальный осмотр без ограничений доступ к внутренним интерьерам только с согласия собственников*.

3. Особые условия

3.1. Настоящий Акт действует до 17.10.2030, после чего подлежит переоформлению управлением государственной охраны объектов культурного наследия Алтайского края в установленном порядке.

3.2. В случае изменения предмета охраны, технического состояния, иных характеристик объекта культурного наследия либо законодательства Российской Федерации Акт может быть переоформлен по мере необходимости, но не позднее срока его истечения.

4. Перечень работ по сохранению объекта культурного наследия

В целях выполнения пункта 2 статьи 47.2 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также обеспечения сохранности объекта культурного наследия и создания благоприятных условий для его функционального использования собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан провести следующие работы:

№ п/п	Наименование работ по сохранению объекта культурного наследия	Сроки выполнения работ (подготовки документации)	Примечание
1.	Выполнить проект реставрации объекта культурного наследия.	Общий срок исполнения пункта 1 до 17.10.2027	
1.1	Правообладателю объекта		

	культурного наследия получить задание на проведение работ по сохранению (реставрации) объекта культурного наследия в управлении государственной охраны объектов культурного наследия Алтайского края	до 01.03.2027	
1.2	Правообладателю объекта культурного наследия заключить договор подряда на разработку проектной документации с организацией, имеющей лицензию на деятельность по сохранению объекта культурного наследия.	до 01.03.2027	
1.3	Контроль за получением разрешения организацией, имеющей лицензию.	до 01.03.2027	Организации, имеющей лицензией на деятельность по сохранению объектов культурного наследия получить в управлении государственной охраны объектов культурного наследия Алтайского края разрешение на выполнение проектной документации.
1.4	Получить заключение государственной историко-культурной экспертизы на проект реставрации и приспособления объекта культурного наследия	до 17.09.2027	
1.5	Представить проектную документацию по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия с положительным заключением государственной историко-культурной экспертизы в управление государственной охраны объектов культурного наследия Алтайского края для согласования	до 17.10.2027	Согласование проектной документации управлением государственной охраны объектов культурного наследия Алтайского края осуществляется в течение 45 рабочих дней (при необходимости устранение замечаний в проектной документации)
2.	Выполнить реставрацию объекта культурного наследия на основе проектной документации.	Общий срок исполнения пункта 2 до 17.10.2032	
2.1	Правообладателю объекта культурного наследия заключить договор подряда на производство работ по сохранению объекта культурного наследия с организацией, имеющей лицензию на	01.01.2028	

	деятельность по сохранению объекта культурного наследия.		
2.2	Правообладателю заключить договор на проведение авторского надзора.	01.01.2028	
2.3	Контроль за получением разрешения организацией, имеющей лицензию	01.02.2028	<p>Организации, имеющей лицензию на деятельность по сохранению объектов культурного наследия получить в управлении государственной охраны объектов культурного наследия Алтайского края разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (на проведение ремонтно-реставрационных работ в соответствии с проектной документацией).</p> <p>Сроки выполнения ремонтно-реставрационных работ определяются календарным планом в рамках договора подряда</p> <p>Ежеквартально предоставление информации о выполненных работах в управление государственной охраны объектов культурного наследия Алтайского края</p>
2.4	После выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия лицу, осуществлявшему научное руководство и авторский надзор за проведением работ по сохранению предоставить отчетную документацию о выполненных работах в управлении государственной охраны объектов культурного наследия Алтайского края (при необходимости устранение замечаний).	17.09.2032	Утверждение отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия осуществляется управлением государственной охраны объектов культурного наследия Алтайского края в срок не более 30 рабочих дней.
2.5	Организовать приемку выполненных работ.	до 17.10.2032	

Приложение: 1. Материалы фотофиксации на 6 л. в 1 экз.

Главный специалист отдела
государственного надзора



Д.И. Кузько

Приложение № 1 к акту технического
состояния объекта культурного наследия,
выявленного объекта культурного наследия
(здания, строения, сооружения)
от 17.10.2025 № 02-06/76

**МАТЕРИАЛЫ ФОТОФИКСАЦИИ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
(ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ)
«Особняк купеческий», нач. XX века
г. Барнаул, ул. Никитина, д. 128
(наименование и адрес объекта культурного наследия)**

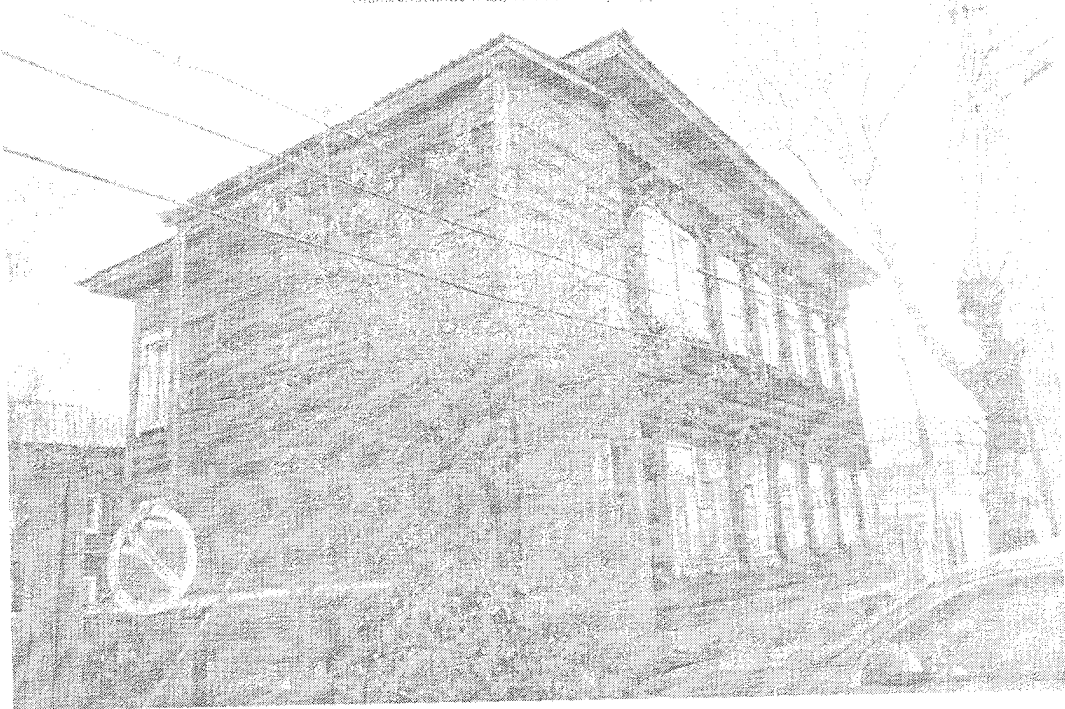


Фото 1 от 17.10.2025. Главный фасад (вдоль ул. Никитина) объекта культурного наследия.

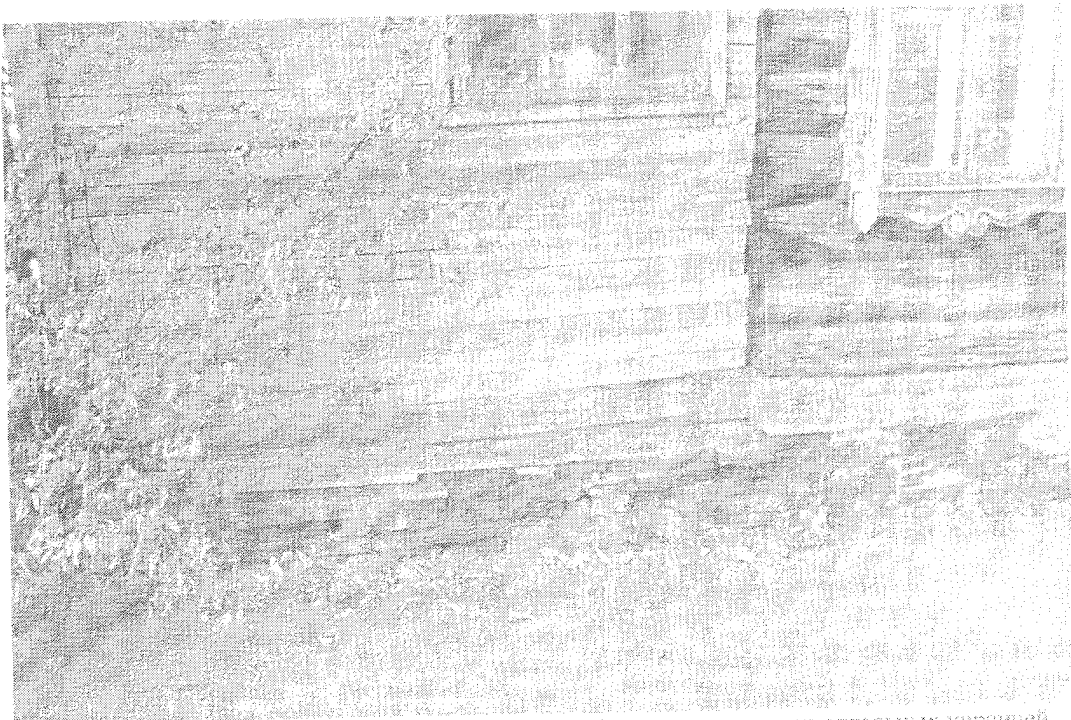


Фото 2 от 17.10.2025. Цоколь. Разрушение кирпичной кладки, выпадение отдельных кирпичей.



Фото 3 от 17.10.2025. Юго-западный и юго-восточный фасад.

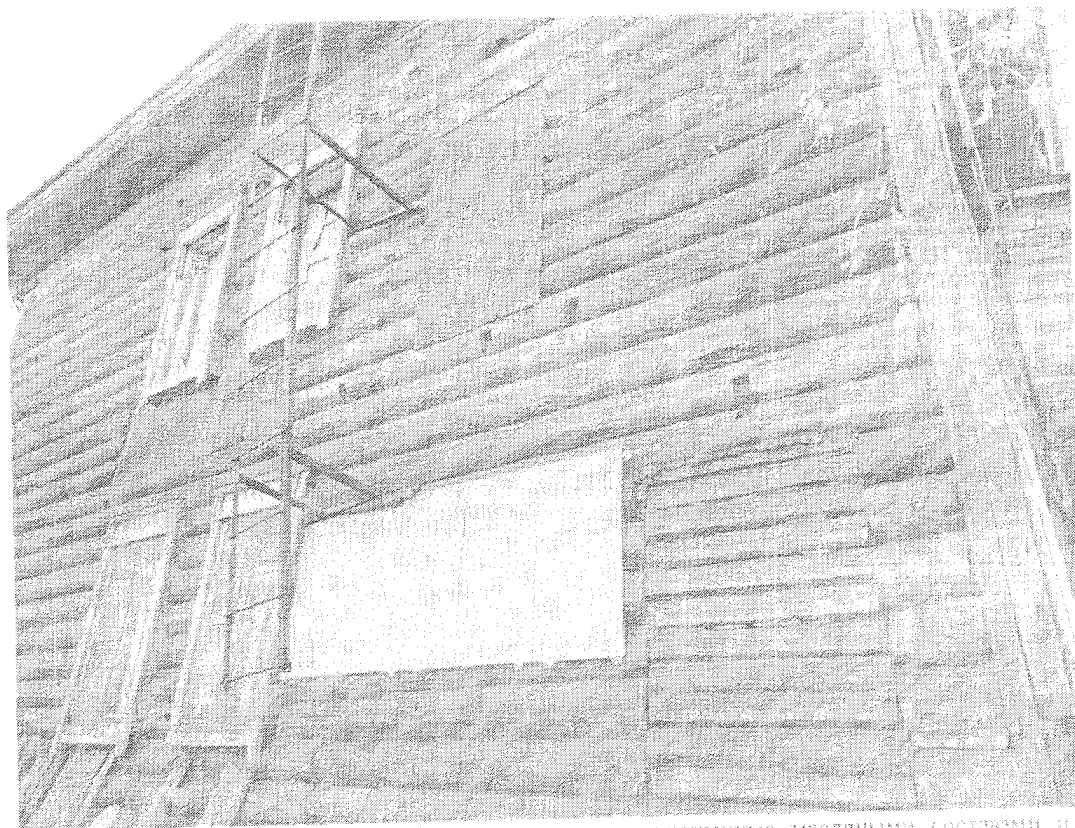


Фото 4 от 17.10.2025. Оконные блоки деревянные, окрашенные масляными составами и подоконники из поливинилхлоридных профилей, выполненные без соблюдения расстановки. Имеются оконные проемы без заполнения и закрытые фанерой и досками.

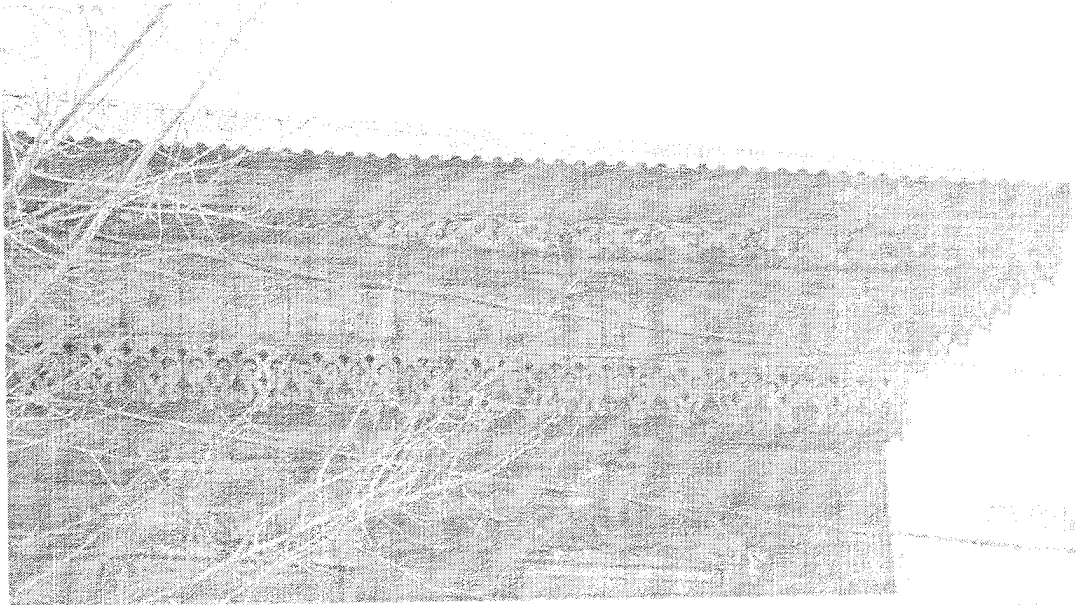


Фото 5 от 17.10.2025. Наблюдается утрата фрагментов декоративных элементов, поврежден карниз северо-восточного фасада.



Фото 6 от 17.10.2025. В уровне первого этажа местами обвалились полы

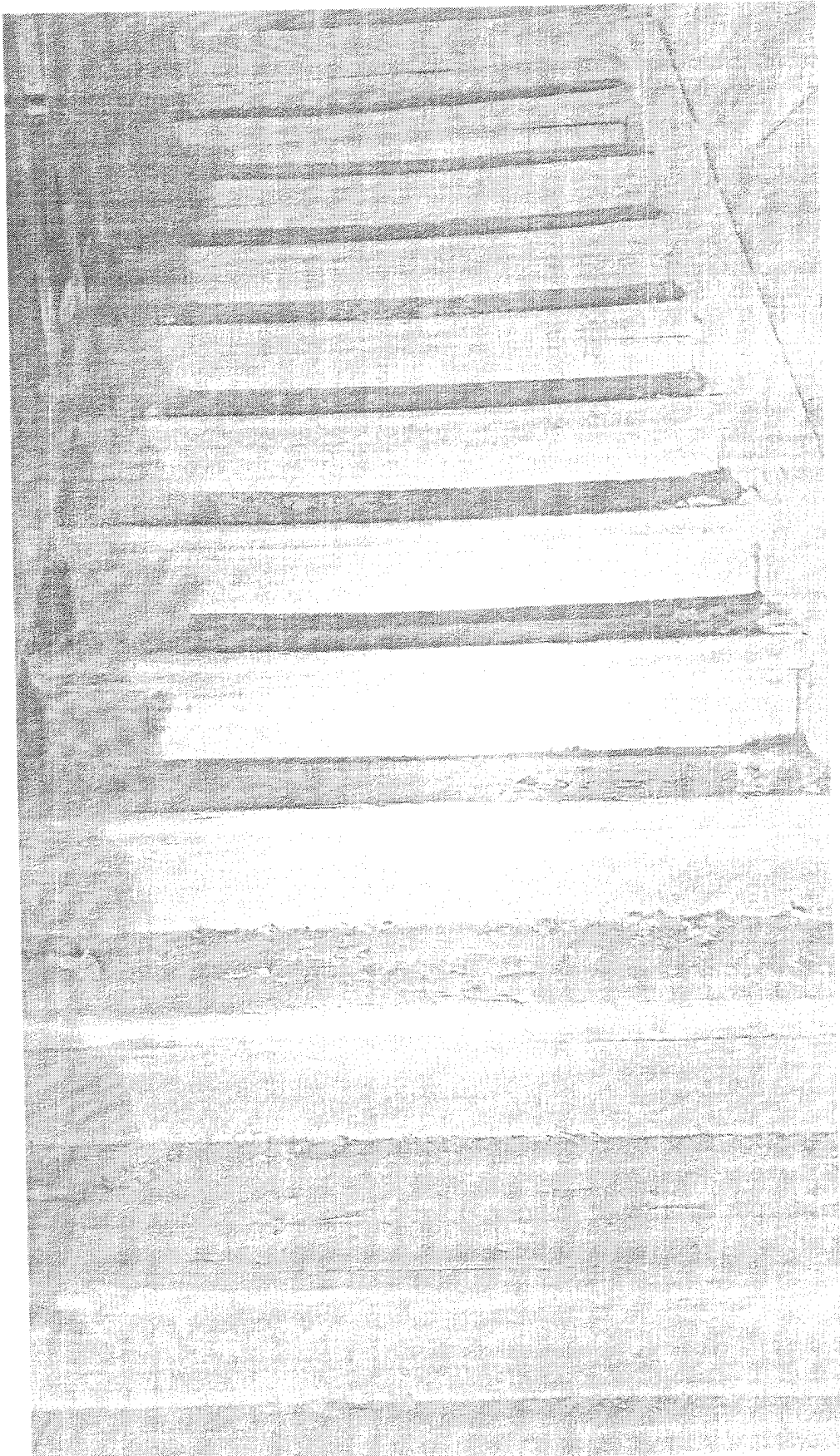


Фото 3 от 17.10.2025. Зафиксирована деформация лестничных маршей.

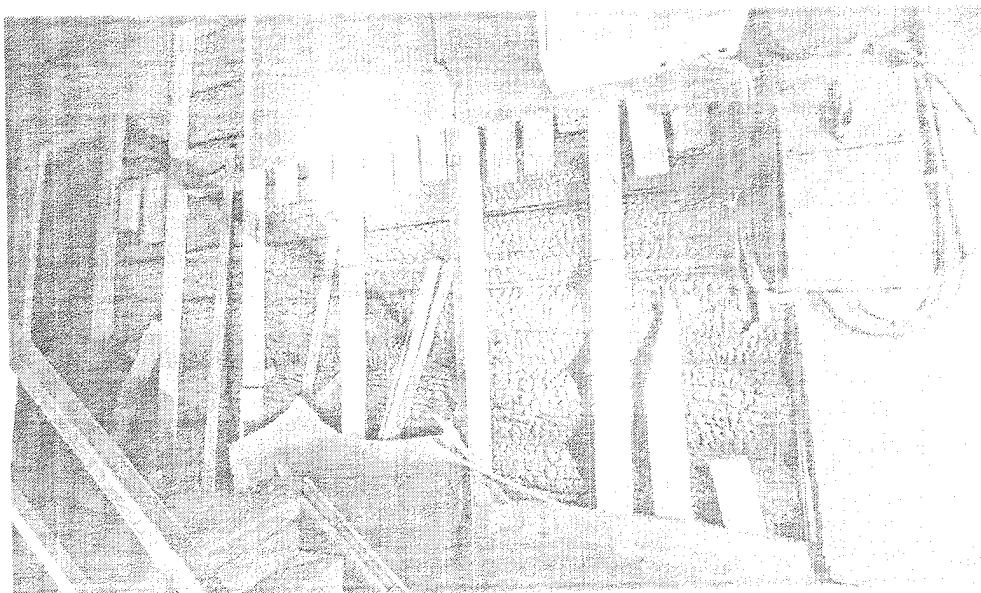


Фото 8 от 17.10.2025. Часть обгоревшей стены.

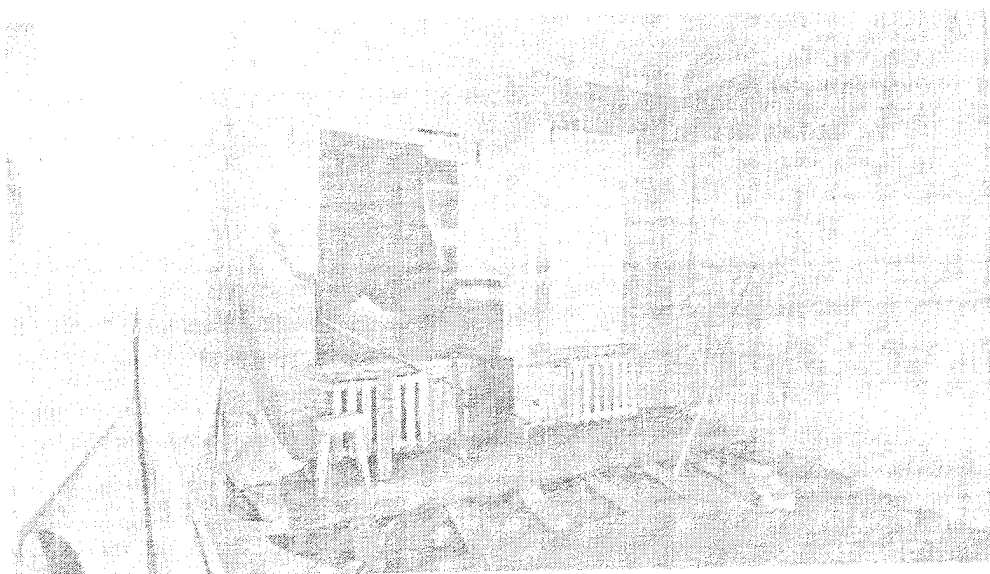


Фото 9 от 17.10.2025. Отсутствие заполнения оконных проемов, частично отсутствует пол.

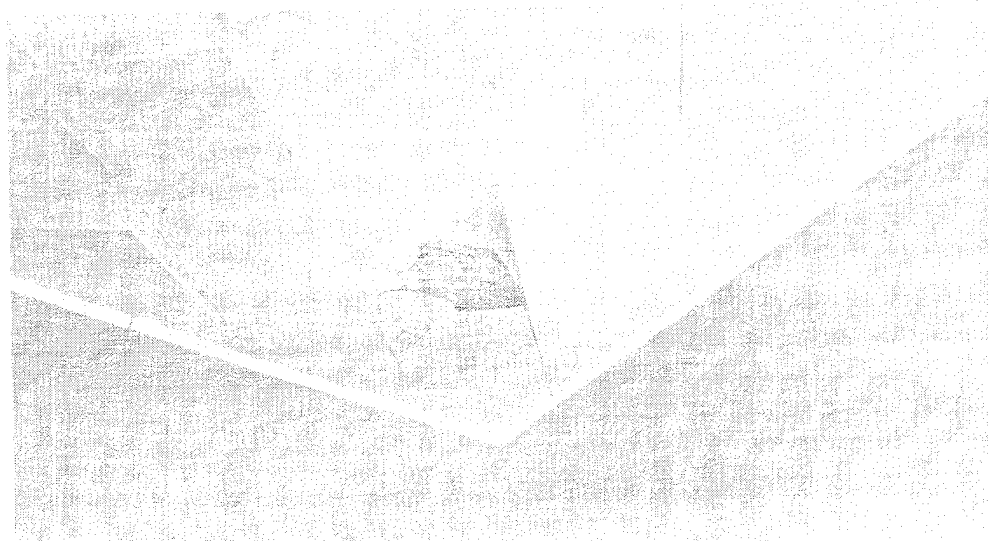


Фото 10 от 17.10.2025. Обрушение штукатурного слоя.

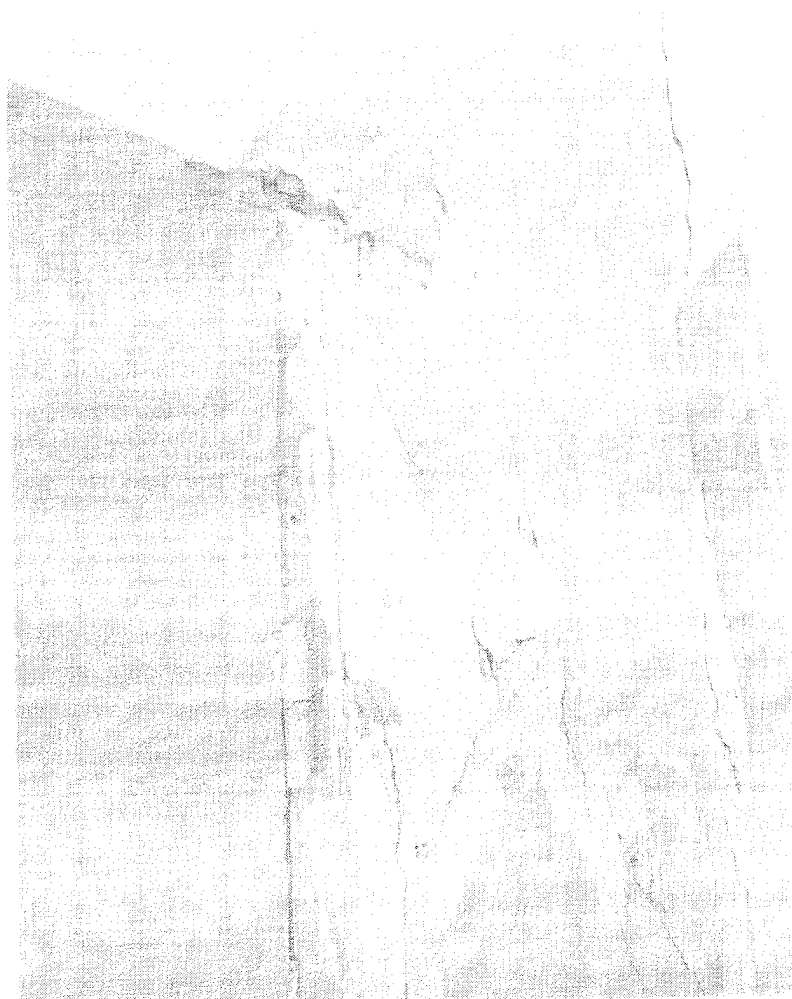


Фото 11 от 17.10.2025. Трещины в стенах.

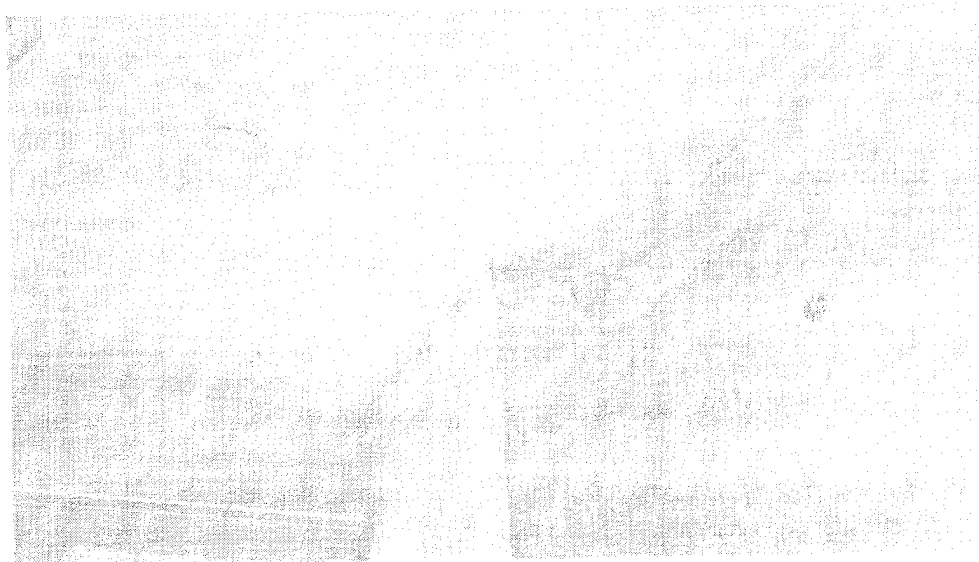


Фото 12 от 17.10.2025. Следы протечек, трещины в штукатурно-окрасочном слое и отслоении отделочного материала.