



Служба по охране объектов культурного наследия Иркутской области

664025, г. Иркутск, ул. 5-ой Армии, 2

тел./факс: 33-27-23

АКТ

**технического состояния объекта культурного наследия, включенного
в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации¹)**

г. Иркутск

13 февраля 2026 г.

Уполномоченные представители Службы по охране объектов культурного наследия Иркутской области (далее-служба), в лице:

- **Е. С. Ивановой** – советника отдела государственной охраны памятников архитектуры и оформления охранных обязательств службы;
- **В. Г. Устиновой** – ведущего аналитика отдела государственной охраны памятников архитектуры и оформления охранных обязательств службы,
составили с участием представителя собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «**Здание главка «Востоксибстрой» (бывший дом Кузнецова)**», **начало XIX в.**, с привлечением ведущего архитектора отдела по выявлению, изучению и подготовке документации учета объектов культурного наследия ОГАОУ «ЦСН» Маргариты Владимировны Дмитришиной, настоящий акт технического состояния памятника.

1. Сведения об объекте культурного наследия²

3	8	1	4	1	0	1	5	5	8	7	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

¹ Подготавливается на официальном бланке

² В случае, если объект культурного наследия зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и имеется регистрационный номер, пункты 1.1-1.3 Акта не заполняются.

1.1 Вид³

ансамбль

☐

памятник

☒

1.2 Тип⁴

здание

☒

сооружение

☐

Произведение ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства

☐

1.3 Местонахождение (адрес) по данным органов технической инвентаризации:

Иркутская область (Субъект Российской Федерации)
г. Иркутск (населенный пункт)

Улица д. корп./стр. пом./кв.

1.4 Правообладатель(ли)⁵:

(организационно-правовая форма и наименование юридического лица;
ФИО индивидуального предпринимателя; ФИО физического лица)

ИНН

ОГРН

2. Техническое состояние

В результате визуального осмотра технического состояния объекта культурного наследия уполномоченным представителем Органа охраны установлено, что:

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

³ Нужно отметить знаком :«V».

⁴ Нужно отметить знаком :«V».

⁵ Если установлен(ы).

Крупное каменное здание, «П»-образной формы в плане, занимает вытянутую вглубь квартала усадьбу в историческом квартале № 97, ограниченном улицами Дзержинского, Карла Либкнехта, Тимирязева и Чехова. Главным (северо-западным) фасадом поставлено по красной линии ул. Дзержинского.

Здание имеет развитую планировку, построено в виде полукаре с внутренним двором и сквозным проездом со стороны ул. Дзержинского. Основной объем, выходящий на ул. Дзержинского, трехэтажный с подвалом, со стороны двора дополнен двумя корпусами: с северо-восточной стороны – четырехэтажным (четвертый этаж надстроен в советское время), с юго-западной – более коротким трехэтажным.

Два парадных входа устроены со стороны главного (северо-западного) фасада, дополнительные – со стороны дворового (юго-восточного) фасада. Входы в корпуса здания устроены с внутреннего двора.

В 2024 г. были проведены противоаварийные консервационные мероприятия (усиление аварийного участка фундамента и аварийного участка стены) в осях Б/5-6.

2.2 Визуальное состояние архитектурно-конструктивных элементов объекта, являющегося зданием (сооружением):

а) фундаменты:

ленточные бутовые, выполнены из песчаника с вставками из кирпича.

В результате выполненных противоаварийных мероприятий по усилению аварийного участка в осях Б/5-6 эксплуатационные качества фундаментов улучшились.

б) цоколи и отмостки:

цоколь – песчаниковый с вставками из кирпича, со стороны главного фасада – оштукатуренный. Наблюдаются трещины и обрушение штукатурного слоя, деструкция лицевой кирпичной кладки.

Отмостка – асфальтобетонная, со стороны главного фасада совмещена с тротуаром. Имеются участки с контруклонами в сторону здания, проседание, трещины, разрушение покрытия. Со стороны дворовых фасадов отмостка частично отсутствует.

в) стены:

кирпичные, со стороны главного фасада – оштукатурены, окрашены; дворовые фасады – открытая кладка. На стенах имеются вертикальные трещины, видны следы намокания, выветривание лицевой версты, биоповреждения.

г) крыша (стропила, обрешетка, кровля):

основной объем перекрыт двускатной крышей, юго-западный и северо-восточный корпуса – односкатными.

Кровля основного объема – из кровельной листовой стали, кровля юго-западного корпуса – из окрашенного профлиста, кровля северо-восточного корпуса – из рулонных материалов. Имеется обрушение штукатурного слоя потолков в помещениях третьего этажа основного объема и юго-западного

корпуса, видны следы протечек на потолках и стенах в помещениях верхнего этажа северо-восточного корпуса, очаги биопоражения.

д) главы, шатры, их конструкция и покрытие:

отсутствуют.

е) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, резные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах и прочее):

главный фасад симметричный, раскрепован четырьмя ризалитами: двумя центральными (1-осными), расположенными по обеим сторонам от сквозного проезда, и двумя фланговыми (3-осными). Ризалиты в уровне второго этажа акцентированы эркерами, поддерживаемыми массивными профилированными кронштейнами. Боковые ризалиты в уровне кровли увенчаны прямоугольными аттиками, центральные ризалиты – фигурными аттиками со шпилями. Стены главного фасада в уровне первого этажа рустованные, в уровне второго и третьего – гладко оштукатурены, окрашены. Имеются следы замачивания, многочисленные наклонные трещины, выветривание наружной версты кирпичной кладки, выпадение отдельных кирпичей и блоков песчаника, разрушение и осыпание штукатурки.

По обе стороны проезда, в центральных ризалитах устроены парадные входы с высокими крыльцами, облицованными мраморной плиткой. Ограждение – металлическое, поручень – деревянный. Состояние крылец неудовлетворительное: деструкция деревянных поручней, вывалы облицовочной плитки.

Эркеры фланкированы каннелированными пилястрами с коринфскими капителями. На фланговых ризалитах увенчаны массивными антаблементами с лучковыми фронтонами. Над эркерами центральных ризалитов в уровне третьего этажа расположены балконы, огражденные балюстрадой с точеными балясинами. Состояние ограждения балконов неудовлетворительное: гниль деревянных балясин, продольные трещины.

Стены дворовых фасадов кирпичные, со вставками камней песчаника, неоштукатуренные, завершаются ступенчатым карнизом небольшого выноса с массивными «сухариками» по нижнему обрезу. На стенах имеются следы замачивания, очаги биопоражения, выветривание наружной версты кирпичной кладки. Слева от сквозного проезда, на основном объеме, по оконному проему в уровне второго этажа – трещина со значительным раскрытием. Между 1 и 2 этажами юго-западного корпуса – многочисленные вертикальные трещины.

ж) элементы водоотведения (водостоки, воронки, трубы, сливы, дренажи):

состояние неудовлетворительное: утраты фрагментов водосточных труб, ржавчина, протекание воды в местах соединения.

2.3. Внутренние архитектурно-конструктивные и декоративные элементы: перекрытия, полы, стены, связи, столбы, колонны, двери и окна, лестницы, лепные, скульптурные и прочие декоративные элементы, системы инженерного обеспечения (отопление, водопровод, канализация), подъемные механизмы (лифты, эскалаторы):

– стены: кирпичные, оштукатурены, окрашены. Перегородки дощатые, оштукатурены по дранке, окрашены, оклеены обоями, в санузлах облицованы керамической плиткой. В части помещений перегородки гипсокартонные, окрашены, оклеены обоями. На стенах имеются трещины, видны следы замачивания и биопоражения, осыпание окрасочных и штукатурных слоев, обрыв обоев.

– перекрытия: над основным объемом перекрытие подвала – монолитное железобетонное, балочное; межэтажные – деревянные по деревянным балкам; над лестницами – по стальным балкам. На чердачном перекрытии юго-западного корпуса видны следы намокания, имеются очаги биопоражения деревянного наката.

– потолки: оштукатурены по дранке, окрашены. На потолках 3 и 4 этажей имеются обширные вывалы штукатурного слоя, видны следы намокания и биопоражения деревянных конструктивных элементов.

– полы: входная группа – мраморная плитка; лестничные клетки – керамогранит; кабинеты – паркет, линолеум, ламинат; сантехнические узлы – керамическая плитка. Состояние полов близкое к неудовлетворительному: следы подтопления, коробление досок, зыбкость, разрывы на линолеуме.

– лепные, скульптурные и др. декоративные украшения: потолочные и стеновые профилированные тяги, падуго, филенки, накладной штукатурный декор, профилированные и в виде накладного декора наличники оконных и дверных проемов, розетки (согласно Перечню предмета охраны). Состояние близкое к удовлетворительному: в части помещений лепной декор скрыт конструкцией подвесных потолков.

– окна, переплеты, подоконники: первоначальные деревянные и поздние стеклопакеты. Состояние близкое к неудовлетворительному: рассыхание деревянных рам и подоконников, разрушение окрасочных слоев, трещины и сколы на подоконниках.

– двери: первоначальные деревянные, филенчатые; поздние деревянные, из ПВХ и металлические. Состояние близкое к удовлетворительному: разрушение окрасочных слоев.

– лестницы: парадная лестница – каменная, облицована мраморной плиткой, ограждение виде точенных балясин. Лестница северо-восточного корпуса – с ажурным ограждением в виде симметричных встречных завитков. Состояние близкое к удовлетворительному.

– инженерные сети: отопление – центральное, электросети – обесточены, канализация отключена.

2.4. Живопись (монументальная и станковая)

отсутствует.

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

люстры-подвесы. Состояние близкое к удовлетворительному

2.6. Сад, парк, двор, малые архитектурные формы, ограда и ворота, состояние территории:

Территория благоустроена.

На момент осмотра внутренний двор выгорожен забором из профлиста от северо-восточного до юго-западного корпуса.

Во внутреннем дворе расположен объект культурного наследия регионального значения «Особняк купца Д.М. Кузнецца», 1905 г., расположенный по адресу: Иркутская область, городской округ город Иркутск, город Иркутск, улица Дзержинского, строение 36б, зарегистрированный в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации под регистрационным номером 382511439260005.

2.7. Элементы объекта, являющегося произведением ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства⁶:

отсутствуют.

2.8. Информационная надпись и обозначения на объектах культурного наследия (наличие или отсутствие, материал, способ, крепления, состояние, место расположения):

информационная табличка объекта культурного наследия отсутствует.

Приложение: материалы фотофиксации на 14 л.

Ведущий архитектор отдела
по выявлению, изучению, подготовке
документации и учета объектов
культурного наследия ОГАУ «ЦСН»


(ПОДПИСЬ)

М.В. Дмитришина

3. Особые условия

3.1. Переоформление Акта технического состояния объекта культурного наследия допускается после завершения научно-исследовательских и изыскательных работ по сохранению объекта культурного наследия.

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

3.3. Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и иными федеральными законами могут быть установлены

⁶ В случае, если Акт составляется на объект культурного наследия в виде здания, сооружения или помещения в здании - подраздел с 2.2.1 из Акта исключается.

особенности распоряжения объектами культурного наследия, включенными в реестр, находящимися в неудовлетворительном состоянии.

3.3.1. Критериями отнесения объекта культурного наследия, являющегося зданием, строением или сооружением, к объекту культурного наследия, находящемуся в неудовлетворительном состоянии, являются:

☐ - утрата элементов систем инженерно-технического обеспечения (электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения);

☐ V - деформация фундамента, цоколя и (или) отмостки;

☐ - горизонтальные и (или) вертикальные сквозные трещины в стенах;

☐ V - прогиб или нарушение покрытия кровли либо ее отсутствие;

☐ - деформация перекрытий или их отсутствие;

☐ - отсутствие заполнения дверных и (или) оконных проемов;

☐ - частичная или полная утрата элементов несущих строительных конструкций (фундамента, стен, перекрытий, крыши и других), не позволяющая надлежащим образом эксплуатировать объект культурного наследия целиком;

☐ - горизонтальные, вертикальные, продольные, диагональные и (или) поперечные сквозные трещины в несущих строительных конструкциях по всей длине (высоте или ширине) таких конструкций;

☐ - общее состояние объекта культурного наследия, характеризующееся снижением до недопустимых уровней надежности здания, строения или сооружения, прочности и устойчивости несущих строительных конструкций и основания и свидетельствующее об исчерпании несущей способности и опасности обрушения таких здания, строения или сооружения.

4. Выводы

По результатам визуального осмотра состояния объекта культурного наследия не установлено его соответствие не менее трем условиям критериев. Основания для признания объекта культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии **ОТСУТСТВУЮТ**.

Советник отдела
государственной охраны памятников
архитектуры и оформления охранных
обязательств службы


(подпись)

Е.С. Иванова

Консультант отдела
государственной охраны памятников
архитектуры и оформления охранных
обязательств службы


(подпись)

В.Г. Устинова

ФОТОФИКСАЦИЯ

к акту технического состояния от « 13 » февраля 2026 г.
объекта культурного наследия регионального значения
«Здание главка «Востоксибстрой» (бывший дом Кузнецова)», начало XIX в.



Фото 1. Главный (северо-западный) фасад.



Фото 2. Боковой (северо-восточный) фасад.



Фото 3. Дворовый (северо-восточный) фасад юго-западного корпуса. Фрагмент.



Фото 4. Фрагмент дворового (юго-восточного) фасада основного объема.



Фото 5, 6, 7. Фрагменты дворового (юго-западного) фасада северо-восточного корпуса.
Вертикальные трещины в кирпичной кладке, участки биопоражения.





Фото 8. Фрагмент дворового (юго-западного) фасада северо-восточного корпуса



Фото 9. Боковой (юго-восточный) фасад юго-западного корпуса.



Фото 10-13. Главный (северо-западный) фасад.
Вывалы штукатурки. Отслоение покрасочных и штукатурных слоев





Фото 14-16. Фрагменты интерьера. Помещения 3-и 4 этажа.
Протечки, биопоражения





Фото 17-19. Фрагменты интерьера. Помещения 3-и 4 этажа.
Протечки, биопоражения





Фото 20-23. Следы замачивания, лужи на полу в помещениях.



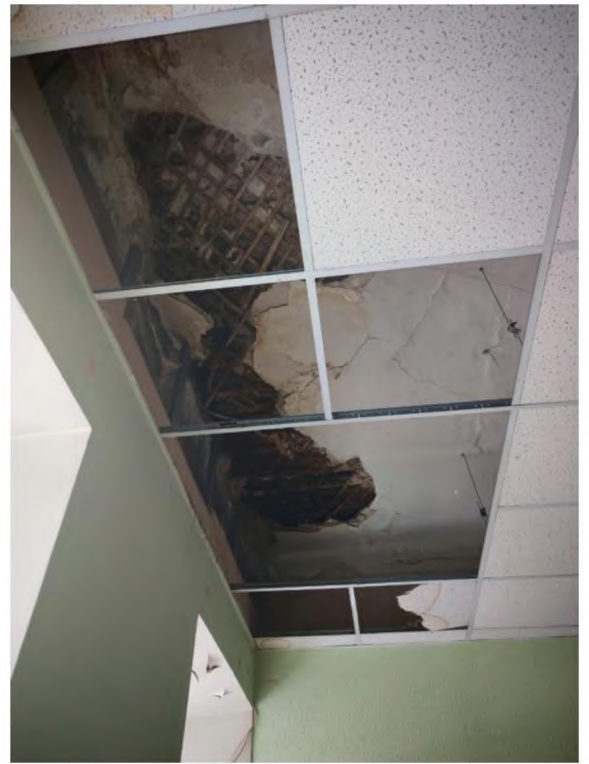


Фото 24-27. Вывалы штукатурного слоя в пом. 3 и 4 этажей.





Фото 28-30. Вывалы штукатурного слоя в пом. 3 и 4 этажей.





Фото 31, 32. Вывалы штукатурного слоя в пом. 3 и 4 этажей.



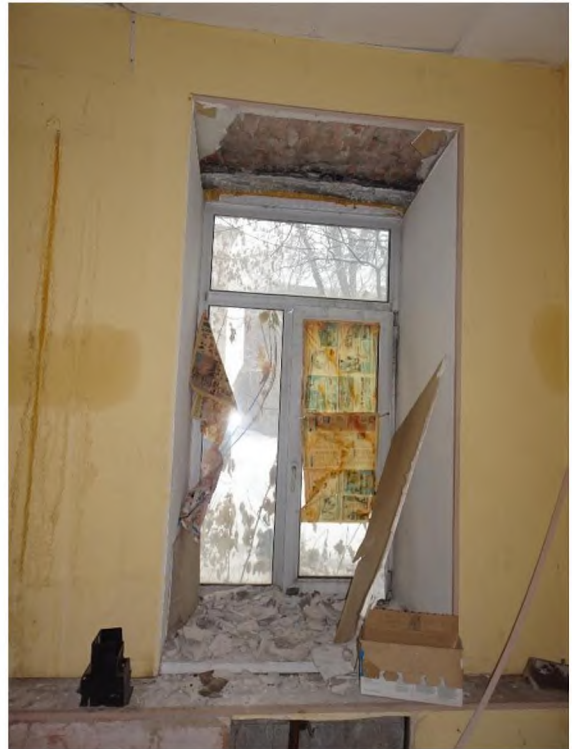


Фото 33-35. Вывалы штукатурного слоя в пом. 3 и 4 этажей.





Фото 36, 37. Место проведения противоаварийных мероприятий по усилению аварийных участков фундамента и стены в осях Б/5-6. Вид со стороны двора.





Фото 38, 39. Место проведения противоаварийных мероприятий по усилению аварийных участков фундамента и стены в осях Б/5-6. Вид со стороны помещений.

