

А К Т

технического состояния объекта культурного наследия
(отдельная постройка, здание и сооружение, мавзолей,
мемориальная квартира)

от 20 августа 2025 года

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Главного управления культурного наследия Московской области, именуемого в дальнейшем «Орган охраны объектов культурного наследия», в лице заместителя начальника Главного управления – начальника Управления государственной охраны объектов культурного наследия Соловьева Александра Владиславовича с одной стороны, и представитель Администрации городского округа Кашира Московской области, именуемой в дальнейшем «Собственник», в лице первого заместителя главы городского округа Кашира – Ананкиной Юлии Андреевны, другой стороны, составили настоящий акт в том, что нами произведен технический осмотр объекта культурного наследия (далее – Объект) –

«Усадьба «Лиды», главный дом, 1910-е гг.»

I. Общие сведения об Объекте

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

5	0	1	4	1	1	2	9	9	8	3	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2. Категория историко-культурного значения Объекта: регионального значения.

3. Местонахождение (адрес) Объекта: Московская область, городской округ Кашира, деревня Лиды.

4. История, общее описание и иные сведения по Объекту: усадьба Лиды расположена в нескольких километрах к западу от исторического ядра города Кашира, на высоком правом берегу Оки. Земля, на которой расположена усадьба, в начале XX века принадлежала сёстрам Норовым, а в 1910 году была выкуплена помещицей Лопатиной, на средства которой и был создан

сохранившийся усадебный комплекс в составе Главного дома, погреба и парка, террасами спускающегося к берегу Оки.

Главный дом, выстроенный в 1910-х годах, представляет собой кирпичное оштукатуренное двухэтажное на цокольном этаже здание, архитектурное оформление которого выдержано в стиле неоклассицизма. Прямоугольный в плане с четырехколонным портиком большого ордера на северном фасаде осложнён примыкающими со стороны торцевых, западного и восточного, фасадов пристроек. Первоначально одноэтажные пристройки, в которых размещались зимний сад (в западной) и веранда (в восточной) во второй половине XX века были надстроены вторыми этажами, что исказило пропорции памятника.

Внутренняя планировка, изначально имевшая коридорно-анфиладную (на первом этаже) и коридорную (на втором) объёмно-планировочную структуру, также подверглась частичным переделкам и искажениям при приспособлении здания под оздоровительное учреждение. На момент составления Акта детская коррекционная школа упразднена, здание освобождено.

Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия было выдано Главным управлением культурного наследия Московской области в 2019 году, проектная документация на согласование не поступала.

II. Техническое состояние Объекта

В результате осмотра Объекта установлено:

1. Общее состояние Объекта: удовлетворительное с неудовлетворительными местами.
2. Состояние внешних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов Объекта:
 - а) общее состояние: состояние удовлетворительное с неудовлетворительными местами.
 - б) фундаменты: не обследовались. Просадочных трещин на стенах и цоколях здания не обнаружено. Состояние фундамента – удовлетворительное.
 - в) цоколи и отмостки около них: кирпичные цоколи оштукатурены цементным раствором и изначально были окрашены в бурый цвет. В позднейшее время

по первоначальной цементной облицовке была выполнена новая с имитацией «квадров» и финишной окраской в серый цвет. Цоколь прорезан прямоугольными дверными и оконными проёмами.

Здание расположено на крутом перепаде верхней террасы берегового рельефа. Цоколь южной стены расположен в прямке, разделённом поперечными стенками-распорами. Поздняя штукатурка на поверхности цоколя южного фасада повреждена трещинами и утрачена на ряде участков. Конструкция цоколя в прямках и в углах по сторонам ризалита портика на северном фасаде представляет собой сплошную зону намокания с заселением на их поверхности биоразрушителей: мха и водорослей. На восточном торцевом фасаде цоколь декорирован арочной нишей. Общее состояние цоколей – удовлетворительное с указанными неудовлетворительными участками.

Отмостка в виде неширокой бетонной ленты присутствует со стороны северного и западного фасадов. Отмостка повреждена трещинами и почти по всей длине зарастает травой. Состояние отмостки – неудовлетворительное.

г) стены (конструкции и отделка поверхности): кирпичные, оштукатуренные, окрашены в два цвета: основная плоскость стены окрашена в желтый цвет, декор – в белый. Перекладки и надстройки отдельных участков первоначальных стен в ходе приспособления 1970-х годов выполнялись силикатным кирпичом на цементном растворе. Стены прорезаны прямоугольными дверными и оконными проёмами. В восточной части здания по оконным осям проходят вертикальные трещины. Верхние части стен вследствие неудовлетворительного отвода с крыши атмосферных осадков подвергаются многолетним циклам намокания-размораживания. В результате этих процессов наблюдаются многочисленные участки повреждений и частичных утрат штукатурного декора. Состояние стен – удовлетворительное с неудовлетворительными участками.

д) крыша (конструкции, кровельное покрытие, система водоотведения, чердачные окна и световые фонари, печные трубы, ограждения и иные элементы): крыша вальмовая, четырёхскатная, со слуховыми окнами. К северному скату в центре примыкает двухскатная крыша портика, крыши над надстроенными боковыми пристройками – односкатные. Крыша устроена полностью заново в ходе ремонта 2000-х годов. Стропильная система деревянная, обрешётка разреженная. Стропильные ноги поддерживаются подкосами и прогонами, опирающимися на стойки и подкосы в плоскости прогона. Прогоны, стойки и подкосы выполнены из бруса, стропильные ноги

из обрезной доски толщиной 50 мм. Деревянные конструкции пропитаны антисептическими и антипиренными составами. Окрытие выполнено из волнистого кровельного профлиста, свесы из рядового кровельного металла. Фальцы свесов «лежачие». Вынос свесов за обрез карниза недостаточен для эффективного отведения с крыши атмосферных осадков. Водосточные трубы установлены по углам здания и по сторонам ризалитов северного и южного фасадов. Водосточная труба на восточной стороне северного портика неисправна: верхнее колено оторвано от остальной конструкции. Часть листов кровельного покрытия оторвана ветровым воздействием и деформирована. В местах неисправности покрытия наблюдаются систематические протечки, наблюдаемые, в том числе, на стенах и потолках помещений первого этажа здания. Состояние крыши – неудовлетворительное.

е) главы, шатры, их конструкция и покрытие: не предусмотрены.

ж) наружные лестницы, крыльца, пандусы: к входному тамбуру в центре южного фасада ведёт одномаршевая одновсходящая лестница в четыре ступени, ограниченная кирпичными оштукатуренными парапетами. Штукатурное покрытие покрыто трещинами, наблюдаются локальные утраты облицовки. Крылечная площадка и проступи лестничного марша также повреждены трещинами. Состояние – неудовлетворительное.

з) композиция и архитектурно-декоративное оформление фасадов (вертикальные и горизонтальные членения, оформление оконных и дверных проемов, скульптурные, живописные и иные декоративные элементы): фасады здания оштукатурены и окрашены в три цвета: цоколи серые, плоскости стен жёлтые, декор белый. Декоративное убранство здания выполнено в стиле неоклассицизма. Главным фасадом памятника является северный, обращённый к берегу Оки. Центральная часть фасада акцентирована четырёхколонным тосканским портиком большого ордера. Стволы колонн сложены из блоков белого камня и оштукатурены. Порттик разделён на ярусы междуэтажным перекрытием. Колоннам портика на стенах отвечают плоские лопатки, также завершённые ионическими капителями. Боковые части фасада в три оконные оси разделены в вертикальных простенках нишами: в крайних осях круглыми, в средних – круглыми. Порттик завершён треугольным фронтоном. Венчающий карниз декорирован поясом мелких сухариков. Центральная часть южного, паркового фасада в три оконные оси фланкировано лёгкими ризалитами в одну ось, раскрепованными ионическими полуколоннами. Вертикальные оконные простенки боковых частей южного фасада декорированы круглыми нишами.

Вследствие неисправности свесов крыши частично утрачено штукатурное архитектурное оформление венчающего карниза. Имеются утраты отдельных элементов капителей колонн. В нижних частях стен осмотром установлено наличие растрескивания штукатурки и зоны поражения грибом. Состояние фасадного декора – удовлетворительное с неудовлетворительными участками.

и) мемориальные доски, информационные надписи и обозначения: на фасаде установлена информационная надпись (обозначение), которая не в полной мере соответствует установленному образцу. На южном фасаде установлена мраморная доска с памятной надписью о расположении в здании штаба полка дивизии Народного Ополчения в 1941 году.

3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов Объекта: объёмно-планировочная структура интерьеров здания носит смешанный, анфиладно-коридорный характер, в основном, сохранившийся до настоящего времени. Часть межкомнатных проходов заделана с целью организации отдельных классов (палат) при ориентации здания на медицинские и учебные цели.

а) общее состояние: удовлетворительное с неудовлетворительными участками. Вследствие недостаточной проветриваемости цокольного этажа, в помещениях наблюдается повышенная влажность, приводящая к активному развитию биоразрушителей.

б) перекрытия (конструкции и отделка поверхности, связи): перекрытия плоские, деревянные, устроенные по металлическим балкам. Перекрытие цокольного этажа бетонное. Чердачное перекрытие утеплено минералватой. Потолки оштукатурены и побелены. В помещении восточной лестничной клетки на потолке имеются следы от систематических протечек на участке стыка восточного фасада двухэтажной части с надстроенным помещением бывшего «зимнего сада». Бетонное междуэтажное перекрытие портика частично утратило штукатурной облицовку нижней плоскости, выявив технологический приём строительства: заливка по опалубке цементом с мелким кирпичным боем в качестве наполнителя. Бóльшая часть потолков подвесная, типа «Армстронг». До установки подвесных потолков, поверхности были оклеены обоями с узорами. В помещении «Гостиной» в штукатурной облицовке потолка имеются нитевидные трещины, переходящие на стены. Во многих помещениях, расположенных под участками повреждения

кровельного покрытия, осмотром выявлены зоны намокания вследствие протечек. Состояние перекрытий – удовлетворительное, кроме указанного.

в) полы (конструкции и отделка поверхности): полы в здании современные. В коридорах и учебных помещениях настлан паркет. В ряде помещений, поверх паркета уложен линолеум. В сантехнических и служебных помещениях, а также в техническом цокольном этаже настлана напольная керамогранитная плитка. На междуэтажной площадке центральной служебной лестницы сохранилось первоначальное мощение метлахской плиткой: охристое с серо-голубыми вставками. Состояние полов – удовлетворительное, кроме участков в зонах протечек.

г) стены, перегородки (конструкции и отделка поверхности): внутренние стены кирпичные, оштукатуренные. Первоначальная внутренняя планировка частично изменена в центральной части первого этажа: при приспособлении в 1970-х годах частично разобрана восточная стена гостиной (в настоящее время столовая). В зависимости от назначения помещения, стены либо окрашены масляной краской, либо оклеены обоями. В помещении восточной лестничной клетки на стене имеются бурые пятна от протечки крыши, а также очаги биопоражений и высолов. В помещении цокольного этажа, преимущественно, в центральной и западной части здания, наблюдаются сплошные зоны поражения грибком и высолами. Состояние внутренних стен – удовлетворительное, в цокольном этаже – неудовлетворительное.

д) столбы, колонны и иные несущие опоры: в разработке пространств парадного вестибюля и парадной лестницы применены круглые колонны тосканского ордера. Гостиная и «Альков» декорированы колоннами ионического ордера. Капители выполнены из цемента. Имеются утраты отдельных элементов: иоников и модульонов. Состояние колонн – удовлетворительное с отдельными неудовлетворительными участками.

е) дверные и оконные проемы (конструкции, отделка (откосы, порталы, наличники, подоконники, столярные заполнения, ставни, решетки и иные элементы): дверные и оконные проёмы – прямоугольные. Дверные и оконные заполнения, в основном, не первоначальные. Заполнения начала XX века сохранились в ряде оконных проёмов западной части здания. Эти конструкции отличает от остальных рисунок калёвки, типичный для своей эпохи строительства. В ряде оконных проёмов установлены пластиковые стеклопакеты. Состояние позднейших заполнений технически –

удовлетворительное. На деревянных рамах окон северного фасада снаружи частично утрачена масляная окраска.

ж) внутренние лестницы: в здании расположены три лестницы: центральная парадная, центральная служебная (к западу от парадной) и восточная служебная междуэтажная (связывает первый и цокольный этажи). Парадная лестница деревянная трёхмаршевая с ограждением из тонкого балясника. Служебные лестницы бетонные по металлическим косоурам, с современными металлическими ажурными ограждениями. Междуэтажные площадки центральной служебной лестницы устроены на арках, мыски ступеней имеют профиль «вал с полкой». У ступеней лестницы между цокольным и первым этажами профиль ступеней в виде простой полки. Состояние центральных парадной и служебной лестниц – удовлетворительное.

Восточная междуэтажная лестница связывает цокольный и первый этажи. Конструктивно она аналогична центральной служебной лестнице. Ступени нижнего марша, расположенные в цокольном этаже, повреждены трещинами, на поверхности площадок, в результате протечек крыши, выявлены очаги биоразрушителей и высолов. Состояние восточной служебной лестницы – удовлетворительное с неудовлетворительными участками.

з) архитектурно-художественное оформление интерьеров (скульптурные и иные декоративные украшения конструкций стен и перекрытий, иконостасы и иные элементы): вестибюль и парадные помещения первого этажа украшены пластически разработанными лепными потолочными карнизами и розетками. Лепнина карнизов выполнена по деревянным каркасам. В «Гостиной» и прилегающем к ней с запада помещении сохранились заштукатуренные угловые кафельные печи. Симметричная угловая печь в восточной части «Гостиной» утрачена. На нижних поверхностях конструкций центральной служебной лестницы сохранились тонкие профилированные штукатурные тяги. Состояние декора, в целом, удовлетворительное, за исключением наличия мелких повреждений в помещении «Гостиной». В помещении «спортзала» (к востоку от вестибюля) на потолке осмотром выявлен тянутый карниз простого рисунка.

и) элементы монументального искусства и декоративная живопись: отсутствуют.

к) обстановочный комплекс и предметы убранства интерьеров (мебель, осветительные приборы и иные элементы): современные.

л) инженерно-техническое оборудование (системы отопления, вентиляции, освещения, лифты и иное оборудование): здание подключено к энерго- и водоснабжению. В здании имеется автономная газовая котельная.

4. Состояние территории Объекта (включая ограждения, малые архитектурные формы, зеленые насаждения и иные элементы благоустройства): главный дом расположен в середине усадебного парка, на оси центральной аллеи, спускающейся от проезжей дороги к берегу Оки и проходящей через поперечную ось симметрии здания. Парковые дорожки заасфальтированы, асфальт постепенно разрушается. Парк требует санации зелёных насаждений и расчистки от поваленных деревьев.

III. Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению Объекта, благоустройству его территории и установке информационной надписи (обозначения)

1. В целях сохранения Объекта и создания нормальных условий для его использования «Собственник» обязан провести следующие работы:

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки выполнения
1.	Разработать проектную документацию для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия в полном объеме.	2025-2029 гг.
2.	Выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия (ремонтные, реставрационные работы и работы по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования).	2025-2030 гг.
3.	Выполнять работы по благоустройству территории, связанной с объектом культурного наследия (в границах сформированного земельного участка, включая сезонные).	2025-2030 гг.
4.	Установить на объекте культурного наследия информационную надпись (обозначение) установленного образца по мере износа существующей.	2025-2030 гг.

2. Порядок подготовки и согласования проектной документации на проведение работ по сохранению Объекта утвержден приказом Министерства культуры Российской Федерации от 05.06.2015 № 1749.

3. Порядок проведения работ по сохранению Объекта определен положениями статьи 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон).

4. Требования к содержанию и использованию Объекта и его территории установлены положениями статьи 47.3 Федерального закона.

5. Порядок установки информационных надписей и обозначений на Объект, содержание этих информационных надписей и обозначений, а также требования к составу проектов установки и содержания информационных надписей и обозначений, на основании которых осуществляется такая установка, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2019 № 1178.

6. Информационные надписи и обозначения на выявленные объекты культурного наследия не устанавливаются.

IV. Особые условия

1. Содержание и использование Объекта осуществляется «Собственником» с соблюдением условий охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и требований, установленных законодательством об объектах культурного наследия.

2. В целях определения мероприятий по обеспечению сохранности Объекта один раз в пять лет выполняется обследование и фотофиксация его состояния.

3. В случае, когда в результате проведения работ по сохранению или других причин значительно изменилось техническое состояние Объекта, настоящий акт технического состояния подлежит переоформлению.

4. После завершения полного комплекса работ, указанных в разделе III настоящего акта технического состояния, «Собственник» в целях переоформления акта технического состояния, вправе самостоятельно произвести фотофиксацию всех элементов Объекта по образцу настоящего акта технического состояния (самоконтроль) и направить заявление в произвольной форме о переоформлении акта технического состояния с материалами

фотофиксации в адрес «Органа охраны объектов культурного наследия», при этом «Орган охраны объектов культурного наследия» вправе провести технический осмотр Объекта.

Приложение: материалы фотофиксации Объекта на 22 л.

Представитель «Органа охраны объектов культурного наследия»:

Заместитель начальника Главного управления –

начальник Управления государственной охраны

объектов культурного наследия

ГУКН Московской области



А.В. Соловьев

М.П. (подпись)

Представитель «Собственника»:

Первый заместитель главы

городского округа Кашира



Ю.А. Ананкина

М.П. (подпись)

Обследование технического состояния объекта культурного наследия проведено с участием специалиста: ведущего архитектора архитектурно-инспекционного отдела ГАУ МО «Московская областная дирекция по использованию недвижимых памятников» А.Б. Жёлтикова.

«Усадьба «Лиды», главный дом, 1910-е гг.»
(Московская область, городской округ Кашира, деревня Лиды)



1. Общий вид с юга.



2. Общий вид с юго-востока.

«Усадьба «Лиды», главный дом, 1910-е гг.»
(Московская область, городской округ Кашира, деревня Лиды)



3. Вид с северо-востока.



4. Вид с севера. Главный фасад.

«Усадьба «Лиды», главный дом, 1910-е гг.»
(Московская область, городской округ Кашира, деревня Лиды)



5. Вид с северо-запада.



6. Вид с запада.

«Усадьба «Лиды», главный дом, 1910-е гг.»
(Московская область, городской округ Кашира, деревня Лиды)



7. Вид с юго-запада.



8. Доска с информационной надписью.

«Усадьба «Лиды», главный дом, 1910-е гг.»
(Московская область, городской округ Кашира, деревня Лиды)



9. Памятная доска о событиях Великой Отечественной Войны.



10. Парадное крыльцо на южном фасаде.

«Усадьба «Лиды», главный дом, 1910-е гг.»
(Московская область, городской округ Кашира, деревня Лиды)



11. Парадный вестибюль. Вид от входа на север.



12. Вестибюль. Парадная лестница.

«Усадьба «Лиды», главный дом, 1910-е гг.»
(Московская область, городской округ Кашира, деревня Лиды)



13. Центральное помещение северной анфилады.
Выход на нижний ярус портика.



14. Заштукатуренные угловые печи. Дверной проём выхода в вестибюль.

«Усадьба «Лиды», главный дом, 1910-е гг.»
(Московская область, городской округ Кашира, деревня Лиды)



15. Нижний балкон портика. Вид на запад.



16. Нижний балкон портика. Вид на восток. Состояние перекрытия.

«Усадьба «Лиды», главный дом, 1910-е гг.»
(Московская область, городской округ Кашира, деревня Лиды)



17. Центральный зал северной анфилады. Потолок. Фрагмент.



18. Северная анфилада. «Альков».

«Усадьба «Лиды», главный дом, 1910-е гг.»
(Московская область, городской округ Кашира, деревня Лиды)



19. Пищеблок в восточной части первого этажа.
Вид на юго-восточный угол помещения.



20. Пищеблок, интерьер. Участок утраты штукатурной облицовки
на восточной стене.

«Усадьба «Лиды», главный дом, 1910-е гг.»
(Московская область, городской округ Кашира, деревня Лиды)



21. Коридор первого этажа. Вид в западном направлении.



22. Западный ризалит, интерьер.

«Усадьба «Лиды», главный дом, 1910-е гг.»
(Московская область, городской округ Кашира, деревня Лиды)

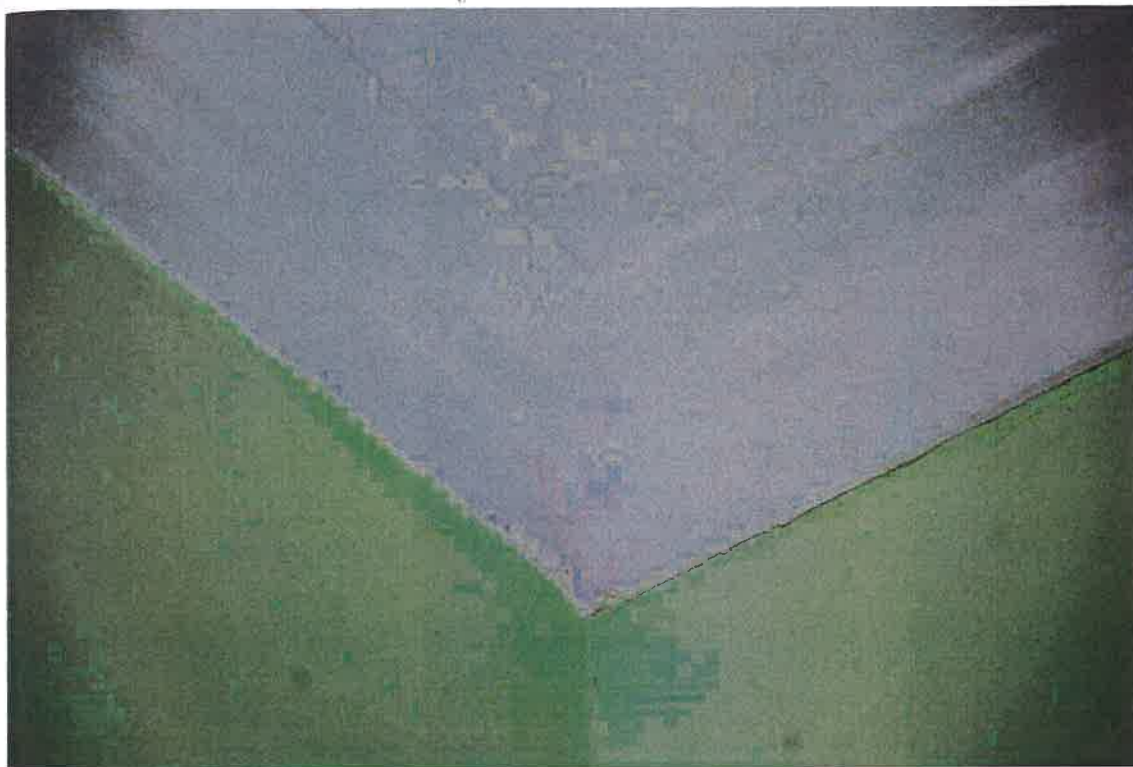


23. Интерьер административного помещения южной анфилады
в западном крыле.



24. Спортзал, вид на южную и западную стены.

«Усадьба «Лиды», главный дом, 1910-е гг.»
(Московская область, городской округ Кашира, деревня Лиды)



25. Потолочный тянутый карниз в помещении спортзала.



26. Парадная междуэтажная лестница.

«Усадьба «Лиды», главный дом, 1910-е гг.»
(Московская область, городской округ Кашира, деревня Лиды)

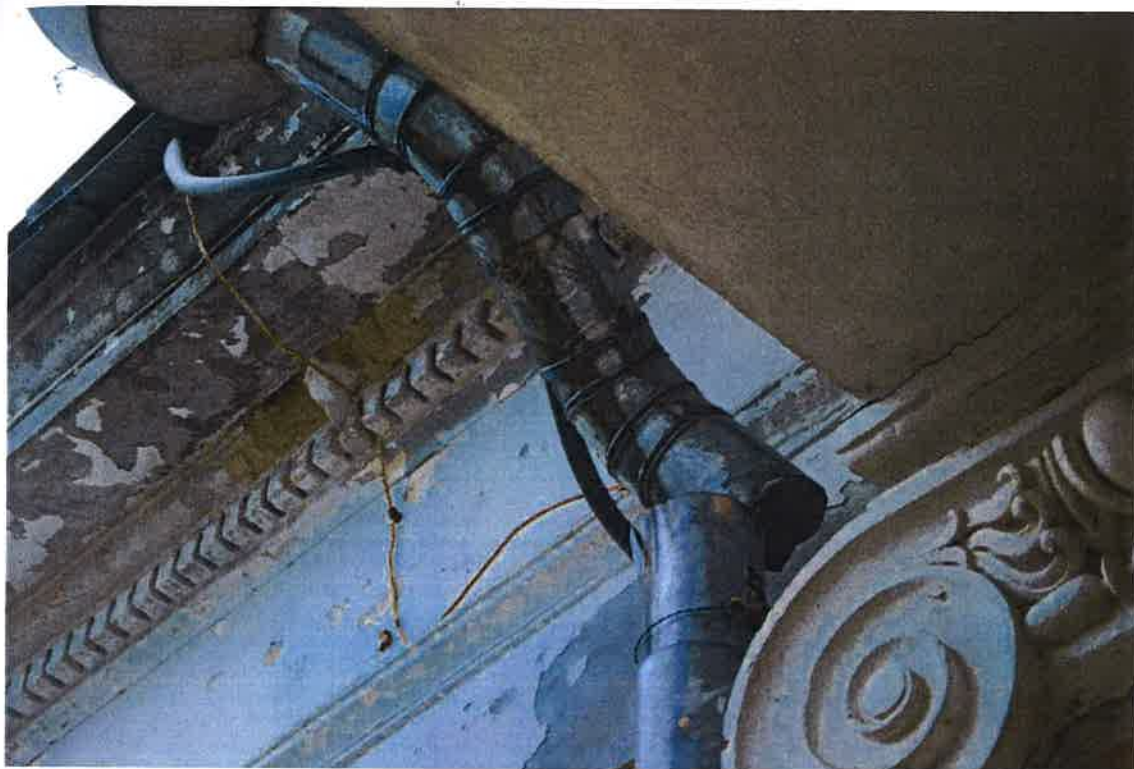


27. Второй этаж, выход на верхний лоджию портика.



28. Лоджия второго этажа, вид на восток.

«Усадьба «Лиды», главный дом, 1910-е гг.»
(Московская область, городской округ Кашира, деревня Лиды)



29. Неисправная водосточная труба, венчающий карниз.



30. Потолок лоджии, вид на восток.

«Усадьба «Лиды», главный дом, 1910-е гг.»
(Московская область, городской округ Кашира, деревня Лиды)



31. Потолок помещения южной анфилады второго этажа. Фрагмент.



32. Оконное заполнение 1910-х годов. Фрагмент. Калёвка.

«Усадьба «Лиды», главный дом, 1910-е гг.»
(Московская область, городской округ Кашира, деревня Лиды)



33. Помещение в восточном крыле второго этажа. Следы протечек.



34. Поворотная площадка лестницы в подклет.
Мощение метлахской плиткой, 1910-е годы.

«Усадьба «Лиды», главный дом, 1910-е гг.»
(Московская область, городской округ Кашира, деревня Лиды)



35. Подклет. Биопоражения у ввода коммуникаций.



36. Подклет. Западное крыло, вид на южную и стену хоз.блока.

«Усадьба «Лиды», главный дом, 1910-е гг.»
(Московская область, городской округ Кашира, деревня Лиды)



37. Подклет. Коридор. Зона биопоражения грибком.



38. Подклет. Перекрытие. Фрагмент.

«Усадьба «Лиды», главный дом, 1910-е гг.»
(Московская область, городской округ Кашира, деревня Лиды)



39. Стена лестничной клетки в восточной пристройке.
Биопоражение грибком в зоне протечек.



40. Биопоражение грибком стены лестничной клетки.

«Усадьба «Лиды», главный дом, 1910-е гг.»
(Московская область, городской округ Кашира, деревня Лиды)



41. Западный приямок у южной стены.



42. Восточный приямок у южной стены. Цоколь.

«Усадьба «Лиды», главный дом, 1910-е гг.»
(Московская область, городской округ Кашира, деревня Лиды)



43. Аварийное состояние кровельного покрытия.
Скат фронтона северного портика.



44. Парковая аллея. Вид от главного дома в сторону берега Оки.

Фото Жёлтикова А. Б., 29.01.2025 г.

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью Главного
управления культурного наследия Московской области
на 32 (тридцати двух) листах



Заместитель начальника Главного управления –
начальник Управления государственной охраны объектов
культурного наследия ГУКН Московской области
А. В. Соловьев