

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации «Мероприятия по обеспечению сохранности
объектов культурного наследия при проведении работ по сохранению
объекта культурного наследия «Дом жилой с лавками Ключкина,
кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 35 (Лит. «А», «а»)

Настоящее заключение государственной историко-культурной экспертизы (далее - экспертиза), оформленное в виде акта, составлено в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (далее - Положение о государственной историко-культурной экспертизе), согласно требованиям, предусмотренным пунктом 20, одним экспертом, согласно требованиям, предусмотренным подпунктом «к» пункта 8, на основании договора, заключенного в письменной форме между заинтересованным заказчиком и экспертом, согласно требованиям, предусмотренным пунктом 2, данного положения.

Дата начала проведения экспертизы	24 апреля 2025 г.
Дата окончания проведения экспертизы	14 мая 2025 г.
Место проведения экспертизы	город Омск
Заказчик экспертизы	Индивидуальный предприниматель Шемберко А.Ю. (ИП Шемберко А.Ю.) ОГРНИП 318554300044641
Исполнитель экспертизы (согласно Списку экспертов, опубликованному на официальном сайте Министерства культуры Российской Федерации в информационно-коммуникационной сети «Интернет»)	Свиридовский О.А. (г. Омск)

Сведения об эксперте:

Фамилия, имя и отчество	Свиридовский Олег Антонович
Образование	высшее
Специальность	история
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	33 года
Место работы и должность	Ведущий инженер Сектора методов

	исследования проблем развития регионов Федерального государственного бюджетного учреждения науки Омский научный центр Сибирского отделения Российской академии наук (ОНЦ СО РАН)
--	--

Основания для проведения экспертизы.

Договор на оказание услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 20.02.2025 г. между ИП Шемберко А.Ю. и экспертом О.А. Свиридовским.

Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы.

Эксперт несет ответственность за достоверность информации, изложенной в заключении экспертизы, в соответствии со статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, пунктом 18 Положения о государственной историко-культурной экспертизе.

Отношения экспертов и заказчика экспертизы.

Эксперт:

- не имеет родственных связей с заказчиком экспертизы (далее - заказчик) (его должностным лицом или работником);
- не состоит в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком (его должностным лицом или работником), а также в случае, если заказчик (его должностное лицо или работник) имеет долговые или иные имущественные обязательства перед экспертом;
- не владеет ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика;
- не заинтересован в результатах исследований либо решений, вытекающих из заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Цель экспертизы.

- определение возможности (положительное заключение) или невозможности (отрицательное заключение) обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных,

мелиоративных, хозяйственных работ указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

Объект экспертизы:

- «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия «Дом жилой с лавками Ключкина, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 35 (Лит. «А», «а»)).

Перечень документов, представленных заявителем.

«Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия «Дом жилой с лавками Ключкина, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 35 (Лит. «А», «а»)), в составе:

1. Введение
2. Сведения о наименовании проектируемого объекта капитального строительства, его функциональном назначении, местоположении на участке, основных объемно-пространственных, конструктивных и технологических решениях, особенностях функционирования, благоустройстве
3. Сведения о земельном участке, его местоположении, разрешенном режиме использования, непосредственной взаимосвязи (наличии общих границ) с территориями ОКН, особенностях рельефа, грунтов и других факторов, влияющих на оценку воздействия запроектированных работ на ОКН
4. Сведения из действующих документов территориального планирования города
5. Сведения об объектах культурного наследия, непосредственно взаимосвязанных (примыкающих) к границам участка проектирования с указанием расстояния до них от границ участка производства работ (сведения о государственной охране ОКН, краткие исторические и общие сведения, описание технического состояния)
 - 5.1. «Коса, XIX – нач. XX вв.»
 - 5.2. «Дом жилой Малыгина, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, д. 33 (лит. «А», «А²»)
 - 5.3. «Дом доходный Якупова, 2-я пол. XIX в. (лит. «А», «А1», «А3»; ворота I)» по адресу: г. Астрахань, пер. Тихий, 2/ ул. М. Горького, 31
 - 5.4. «Дом жилой с лавками Даданова, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 37/ ул. Пугачева, 3 (Лит. «А»)
 - 5.5. «Усадьба Панова, 2-ая пол. XIX века» по адресу: г. Астрахань, ул. Урицкого, 40/ ул. Пугачева, 5 (Лит. «А», «С», ворота)

6. Оценка воздействия работ по сохранению объекта культурного наследия «Дом жилой с лавками Ключкина, кон. XIX в.» на объекты культурного наследия

7. Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия

8. Выводы

Графическая часть

Ведомость графических документов

Графические документы

Приложения (копии)

Приложение 1. Постановление Главы Администрации Астраханской области № 230 от 27.12.1993 г. (выборка)

Приложение 2. Постановление Главы Администрации Астраханской области № 90 от 15.06.1993 г. (выборка)

Приложение 3. Постановление Главы Администрации Астраханской области № 437 от 27.10.1997 г. (выборка)

Приложение 4. Приказ Министерства культуры РФ от 27 декабря 2017 г. № 139071-р

Приложение 5. Постановление Думы Астраханской области Пятого созыва «О включении объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия ...» от 14.06.2012 № 299/6 (выборка)

Приложение 6. Постановление Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области «О включении в Единый государственный реестр объектов культурного наследия и принятии на государственную охрану объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Якупова, 2-я пол. XIX в. (лит. «А», «А1», «А3»; ворота I)», расположенного по адресу г. Астрахань, пер. Тихий, 2/ ул. М. Горького, 31» от 19.10.2020 г. № 022-П (выборка)

Приложение 7. Постановление Думы Астраханской области Пятого созыва «О включении объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия ...» от 27.09.2012 № 522/9 (выборка)

Приложение 8. Панорама современного состояния застройки набережной реки Волга

Разработчик: *Общество с ограниченной ответственностью «Трестстрой-2000» (ООО «Трестстрой-2000»). ИНН 5504117769. Адрес: 644031, Омская область, г. Омск, ул. 10 лет Октября, д.127, оф. 407. Лицензия №МКРФ 00466 от 29 января 2013 г., переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа № 1727 от 12 октября 2017 г., № 592 от 15 мая 2019 г.*

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы.

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты проведения экспертизы, отсутствуют.

Сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов.

Экспертом:

- рассмотрены представленные Заявителем (Заказчиком) документы, подлежащие экспертизе;

- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по Объекту экспертизы, включающего документы, принятые от Заявителя (Заказчика).

При изучении Проектной документации и других материалов Эксперт счел представленный материал достаточным для подготовки Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований.

Проектная документация разработана ООО «Трестстрой-2000» (Лицензия №МКРФ 00466 от 29 января 2013 г., переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа № 1727 от 12 октября 2017 г., № 592 от 15 мая 2019 г.) по заказу НО «Фонд «Благоустроенный город Астрахань» и ООО «ИдеалСтрой Инвест» в рамках производства работ по сохранению объекта культурного наследия «Дом жилой с лавками Ключкина, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 35 (Лит. «А», «а»).

Работы производятся в границах достопримечательного места «Коса, XIX – нач. XX вв.».

Раздел содержит оценку воздействия проводимых работ на объекты культурного наследия регионального значения:

- «Дом жилой Малыгина, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 33 (лит. «А», «А²»); регистрационный номер в ЕГРОКН 301411238420005;

- «Дом доходный Якупова, 2-я пол. XIX в. (лит. «А», «А1», «А3»; ворота I)» по адресу: г. Астрахань, пер. Тихий, 2/ ул. М. Горького, 31; регистрационный номер в ЕГРОКН 302211384620005;

- «Дом жилой с лавками Дадонова, кон. XIX в.» по адресу: ул. М. Горького, 37; регистрационный номер в ЕГРОКН 301411238350005;

- «Усадьба Панова, 2-ая пол. XIX века» по адресу: ул. Урицкого, 40/ул. Пугачева, 5 (Лит. «А», «С», ворота); регистрационный номер в ЕГРОКН 301411236810005.

Сведения об объектах культурного наследия

Наименование: «Коса, XIX – нач. XX вв.».

Адрес (место расположения): Астраханская область, г. Астрахань, в границах: ул. Адмиралтейская – ул. Красная Набережная – ул. Максима Горького – ул. Анатолия Сергеева (набережная р. Волги) – проспект Губернатора Анатолия Гужвина.

Время создания (возникновения) объекта и (или) дата связанного с ним исторического события: XIX – нач. XX вв.

Документ о постановке на охрану: (Постановление Главы Администрации Астраханской области № 90 от 15.06.1993 г. «О присвоении объектам, представляющим историческую и культурную ценности, статуса «Памятник истории и архитектуры местного (областного значения)», Постановление Главы Администрации Астраханской области № 437 от 27.10.1997 г. «О перечне памятников истории и культуры, расположенных на территории Астраханской области», Постановление Главы Администрации Астраханской области № 230 от 27.12.1993 г. «О принятии на охрану государства объектов, представляющих историческую и культурную ценность»).

Наименование: «Дом жилой Малыгина, кон. XIX в.»

Адрес (место расположения): Астраханская область, г. Астрахань, ул. М. Горького, 33 (Лит. «А», «А²»)

Время создания (возникновения) объекта и (или) дата связанного с ним исторического события: кон. XIX в.

Документ о постановке на охрану: Постановление Думы Астраханской области Пятого созыва «О включении объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации как объектов культурного наследия регионального значения» от 14.06.2012 № 299/6.

Особенности объекта, послужившие основаниями для включения его в реестр и подлежащие обязательному сохранению, (предметы охраны): утверждены распоряжением Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области от 05 декабря 2024 г. № 0044-р.

Границы территории: утверждены Постановлением Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в городе Астрахани» от 29.12.2017 г. № 016-П

Описание технического состояния

В целом общее состояние здания оценивается как работоспособное.

Двухэтажное здание построено из красного кирпича, главный и дворовый фасады не оштукатурены и окрашены, элементы декора (наличники окон, подоконные ниши) частично обмазаны известью и окрашены.

В ограждающих конструкциях здания выявлены дефекты, которые можно квалифицировать как незначительные (отслоение отделочных слоев, разрушение кирпичных декоративных элементов, деструкция кирпичной кладки в местах намокания стен, волосяные трещины).

Согласно Техническому заданию, предметом обследования являются наружные конструкции (фасады и кровля здания):

ограждающие конструкции (фундаменты) – находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии: кирпичные ленточные фундаменты, глубина заложения не определена, во время проведения обследования в шурфах проявилось поступление воды; отсутствие просадок свидетельствует о стабильном состоянии основания;

ограждающие конструкции (стены) – находятся в работоспособном техническом состоянии: со стороны улицы стены кирпичные, не оштукатурены и окрашены, стены дворового фасада не оштукатурены и не окрашены; стена над проездом облицована сайдингом; выявлены трещины на окрасочных слоях стен и декоративных элементов главного фасада;

на дворовом фасаде – отдельные места деструкции кирпичной кладки; участки со следами замачивания дождевыми и поверхностными водами, биопоражение кирпичной кладки;

отмостка – по уличному фасаду по ул. Горького совмещена с асфальтовым покрытием тротуара, находится в ограниченно работоспособном техническом состоянии: местами разрушена, имеются сквозные трещины, деформации (провалы); во дворе покрытие выполнено из тротуарной плитки;

кровля – находится в предаварийном техническом состоянии: кровля выполнена из волнистого шифера по разреженной обрешетке (имеются сколы и разрушения листов шифера, биопоражение поверхности покрытия, утрата и повреждение металлических окрытий парапетов и фронтонов); водосток не организован; доступ на кровлю ограничен, слуховые окна отсутствуют;

крыша – находится в работоспособном техническом состоянии:

стропильная система выполнена из деревянных бревен и брусьев, обрешетка из необрезной доски; обрешетка крыши по стропилам в некоторых местах имеет частичные поражения грибком и гнилью; доступ на чердак отсутствует, для осмотра были вынуждены разбирать часть покрытия;

Подвал здания не обследовался (расположен в части здания под лит. «А1»).

Здание в целом сохранило объемно-пространственные характеристики и первоначальный фасадный декор. Изменения коснулись первого этажа по ул. Горького, когда при приспособлении был, вероятно, заложен вход в лавку (центральный проем).

В ходе эксплуатации утрачены подлинные входные двери. Также заменена большая часть деревянных оконных блоков на современные окна из ПВХ профилей без сохранения исторической расстекловки.

При устройстве в советское время шиферной кровли были утрачены водосточные воронки и трубы.

Объект культурного наследия «Дом жилой Малыгина, кон. XIX в.» входит в состав объектов, подлежащих реставрации в рамках выполнения работ по реализации проекта «Благоустройство и воссоздание архитектурного облика ул. Максима Горького, ул. Анатолия Сергеева и Бульварного пер. на территории историко-культурного комплекса «КОСА».

Наименование: «Дом доходный Якупова, 2-я пол. XIX в. (лит. «А», «А1», «А3»; ворота I)»

Адрес (место расположения): Астраханская область, г. Астрахань, пер. Тихий, 2/ ул. М. Горького, 31

Время создания (возникновения) объекта и (или) дата связанного с ним исторического события: 2-я пол. XIX в.

Документ о постановке на охрану: Постановление Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области «О включении в Единый государственный реестр объектов культурного наследия и принятии на государственную охрану объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Якупова, 2-я пол. XIX в. (лит. «А», «А1», «А3»; ворота I)», расположенного по адресу г. Астрахань, пер. Тихий, 2/ул. М. Горького, 31» от 19.10.2020 № 022-П.

Особенности объекта, послужившие основаниями для включения его в реестр и подлежащие обязательному сохранению, (предметы охраны): утверждены Постановлением Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области от 19.10.2020 № 022-П.

Границы территории: утверждены Постановлением Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области от 19.10.2020 № 022-П.

Описание технического состояния

В целом общее состояние здания оценивается как работоспособное.

Двухэтажное здание построено из красного кирпича, главные фасады не оштукатурены и окрашены, элементы декора (наличники окон, подоконные ниши) частично оштукатурены и окрашены. Дворовые фасады не оштукатурены и не окрашены.

В ограждающих конструкциях здания выявлены множественные дефекты, которые можно квалифицировать как незначительные (отслоение отделочных и штукатурных слоев, разрушение кирпичных декоративных элементов, волосяные трещины).

Согласно Техническому заданию, предметом обследования являются наружные конструкции (фасады и кровля здания):

ограждающие конструкции (фундаменты) – находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии: кирпичные ленточные фундаменты, глубина заложения не определена, фундаменты находятся в воде; отсутствие просадок свидетельствует о стабильном состоянии основания;

ограждающие конструкции (стены) – находятся в работоспособном техническом состоянии: со стороны улицы стены кирпичные, частично оштукатурены и окрашены, стены дворовых фасадов не оштукатурены и не окрашены; трещины на окрасочных слоях стен и декоративных элементов уличных фасадов;

на дворовых фасадах – отдельные места деструкции кирпичной кладки, вплоть до выпадения кирпичей; участки со следами замачивания дождевыми и поверхностными водами, биопоражение кирпичной кладки;

отмостка – по уличному фасаду по ул. Горького совмещена с тротуаром, выполненным из тротуарной плитки, по пер. Тихий отмостка асфальтобетонная, находится в ограниченно работоспособном техническом состоянии: местами разрушена, имеются сквозные трещины, деформации (провалы); во дворе отмостка отсутствует;

кровля – находится в предаварийном техническом состоянии: кровля выполнена из волнистого шифера по разреженной обрешетке (имеются сколы и разрушения листов шифера, биопоражение поверхности покрытия, утрата и повреждение металлических окрытий парапетов и фронтонов); водосток не организован; кровля пристроев не рассматривается;

крыша – находится в работоспособном техническом состоянии:

стропильная система выполнена из деревянных бревен и брусьев, обрешетка из необрезной доски; обрешетка крыши по стропилам в некоторых местах имеет частичные поражения грибком и гнилью;

галерея – находится в ограниченно работоспособном состоянии:

деревянное ограждение из бруса, облицованного досками (частичные деформации, потеря геометрических характеристик, повреждения досок);

деревянные круглые колонны с капителями тосканского ордера (трещины в теле колонн, отрыв от поверхности потолка галереи); расстройство покрытия пола; несущие конструкции без осмотра (нет доступа).

Подвал здания не обследовался.

Здание в целом сохранило объемно-пространственные характеристики и первоначальный фасадный декор. Изменения коснулись первого этажа по ул. Горького, когда при приспособлении была выполнена облицовка цокольной части фасада декоративными панелями «под кирпич» до окон 1-го этажа.

В ходе эксплуатации утрачены подлинные входные двери. Также заменена большая часть деревянных оконных блоков на современные окна из ПВХ профилей без сохранения исторической расстекловки.

При устройстве в советское время шиферной кровли были утрачены водосточные воронки и трубы.

Объект культурного наследия «Дом доходный Якупова, 2-я пол. XIX в. (лит. «А», «А1», «А3»; ворота I)» входит в состав объектов, подлежащих реставрации в рамках выполнения работ по реализации проекта «Благоустройство и воссоздание архитектурного облика ул. Максима Горького, ул. Анатолия Сергеева и Бульварного пер. на территории историко-культурного комплекса «КОСА».

Наименование: «Дом жилой с лавками Дадонова, кон. XIX в.»

Адрес (место расположения): Астраханская область, г. Астрахань, ул. М. Горького, 37/ ул. Пугачева, 3 (Лит. «А»).

Время создания (возникновения) объекта и (или) дата связанного с ним исторического события: кон. XIX в.

Документ о постановке на охрану: Постановление Думы Астраханской области Пятого созыва «О включении объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации как объектов культурного наследия регионального значения» от 14.06.2012 № 299/6.

Особенности объекта, послужившие основаниями для включения его в реестр и подлежащие обязательному сохранению, (предметы охраны): утверждены распоряжением службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области от 21 декабря 2022 г. № 0085-р.

Границы территории: утверждены Постановлением Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных на территории Астраханской области» от 29 декабря 2017 года № 016-П.

Описание технического состояния

В целом общее состояние здания оценивается как работоспособное.

Трехэтажное здание построено из красного кирпича, главные и дворовый фасады не оштукатурены и окрашены, элементы декора (наличники окон, подоконные ниши) оштукатурены (или частично обмазаны известью) и окрашены.

В ограждающих конструкциях здания выявлены дефекты, которые можно квалифицировать как незначительные (отслоение отделочных слоев, разрушение кирпичных декоративных элементов, деструкция кирпичной кладки в местах намокания стен, волосяные трещины).

Согласно Техническому заданию, предметом обследования являются наружные конструкции (фасады и кровля здания):

ограждающие конструкции (фундаменты) – находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии: кирпичные ленточные фундаменты, глубина заложения не определена, во время проведения обследования в шурфах

проявилось поступление воды; отсутствие просадок свидетельствует о стабильном состоянии основания;

ограждающие конструкции (стены) – находятся в работоспособном техническом состоянии: стены выполнены из кирпича красного керамического полнотелого старого образца на сложном растворе, окрашены фасадными составами. Элементы декора частично оштукатурены, окрашены. Зафиксированы: трещины, локальное отслоение и утраты окрасочного слоя; локальные участки загрязнения, замачивания, поражения грибком, обнажения кирпичной кладки; на дворовом фасаде – отдельные места деструкции кирпичной кладки; участки со следами замачивания дождевыми и поверхностными водами, биопоражение кирпичной кладки;

цоколь – находится в работоспособном техническом состоянии: выполнен из кирпича красного полнотелого старого образца, на сложном растворе, оштукатурен и окрашен фасадными составами. К юго-западному фасаду примыкает приямок наружного входа в помещения подвала с металлической распашной двупольной дверью. Зафиксированы: многослойность окраски, трещины и локальные участки утраты окрасочного и штукатурного слоев; локальные участки загрязнения, замачивания, поражения грибком, обнажения кирпичной кладки;

отмостка – находится в ограниченно работоспособном техническом состоянии: совмещена с асфальтобетонным покрытием тротуара. Зафиксированы трещины, сколы и выбоины покрытия;

кровля – находится в предаварийном техническом состоянии: кровля выполнена из волнистого шифера по деревянной обрешетке (имеются сколы и разрушения листов шифера, биопоражение поверхности покрытия, повреждение металлических листов в ендовах и на коньках кровли, разрушение дымовых труб); водосток организован; имеется слуховое окно;

крыша – находится в работоспособном техническом состоянии: стропильная система выполнена из деревянных бревен и брусьев, обрешетка из необрезной доски; обрешетка крыши по стропилам в некоторых местах имеет частичные поражения грибком и гнилью; чердак захламлен строительным и бытовым мусором.

Подвал здания не обследовался.

Здание в целом сохранило объемно-пространственные характеристики и первоначальный фасадный декор. Изменения коснулись первого этажа по ул. Горького, когда при приспособлении был, вероятно, заложен вход в торговое помещение.

В ходе эксплуатации утрачены подлинные входные двери. Также заменена большая часть деревянных оконных блоков на современные окна из ПВХ профилей без сохранения исторической расстекловки.

При устройстве в советское время шиферной кровли были утрачены исторические водосточные воронки и трубы, современные трубы имеют утраты элементов.

Объект культурного наследия «Дом доходный с лавками Дадонова, кон. XIX в.» входит в состав объектов, подлежащих реставрации в рамках выполнения работ по реализации проекта «Благоустройство и воссоздание архитектурного облика ул.

Максима Горького, ул. Анатолия Сергеева и Бульварного пер. на территории историко-культурного комплекса «КОСА».

Наименование: «Усадьба Панова, 2-ая пол. XIX века»

Адрес (место расположения): Астраханская область, г. Астрахань, ул. Урицкого, 40/ ул. Пугачева, 5 (Лит. «А», «С», ворота).

Время создания (возникновения) объекта и (или) дата связанного с ним исторического события: 2-ая пол. XIX в.

Документ о постановке на охрану: Постановление Думы Астраханской области пятого созыва «О включении объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации как объектов культурного наследия регионального значения» от 27.09.2012 № 522/9.

Особенности объекта, послужившие основаниями для включения его в реестр и подлежащие обязательному сохранению, (предметы охраны): не утвержден.

Границы территории: утверждены Постановлением Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области от 23 октября 2019 года № 020-П.

Описание технического состояния

В целом общее состояние объекта, состоящего из двух зданий, оценивается как работоспособное. Здание лит. «А» кирпичное 2-хэтажное с подвалом и многоскатной крышей. Здание лит. «С» кирпичное, 2-хэтажное с деревянным мезонином по ул. Урицкого, прямоугольное в плане с кирпичной оградой, деревянными воротами и калиткой и с деревянной застекленной верандой на кирпичных столбах со стороны двора.

В ограждающих конструкциях здания выявлены дефекты, которые можно квалифицировать как незначительные (отслоение отделочных слоев, разрушение кирпичных декоративных элементов, деструкция кирпичной кладки в местах намокания стен, волосяные трещины).

Фундаменты: основания элементов объекта культурного наследия детально не исследовались. Отсутствие просадок свидетельствует о стабильном состоянии основания.

Цоколи и отмостки около них: цоколь литера «А» и «С» выполнен из кирпича старого образца, на сложном растворе, окрашен. Зафиксированы многочисленные участки утраты окрасочного слоя до обнажения кирпичной кладки; локальные участки загрязнения, замачивания, поражения грибом; выветривание раствора в швах кладки наружной версты.

К главному фасаду лит. «А» примыкает приямок наружного входа в помещения подвала с металлической дверью, оборудованной решеткой (новодел).

Оконные проемы цокольного этажа лит. «А» без прямков, закрыты металлическими решетками (новодел). Оконные проемы цокольного этажа лит. «С» без прямков, частично заложены, частично закрыты металлическими решетками, предположительно, первоначальными.

Состояние работоспособное.

Отмостка выполнена из асфальтобетона. Зафиксированы трещины, сколы и выбоины покрытия. Общее состояние удовлетворительное.

Стены наружные: стены главного юго-западного фасада литера «А» выполнены из кирпича старого образца на сложном растворе, окрашены. Элементы декора кирпичные, окрашены. При визуальном осмотре кирпичных стен лит. «А» выявлено: утрата окрасочного слоя до обнажения кирпичной кладки; локальные участки загрязнения, замачивания, поражения грибом; выветривание раствора в швах кладки наружной версты; деструкция кирпичной кладки. Состояние кирпичных стен лит. «А» удовлетворительное.

Стены парадных юго-западного и юго-восточного фасадов литера «С» выполнены из кирпича старого образца на сложном растворе, оштукатурены, окрашены. Декор кирпичный, лепной и штукатурный, окрашен. Зафиксированы многочисленные участки утраты штукатурного слоя до обнажения кирпичной кладки (преимущественно в уровне 1-го этажа); отслоение, отпадение окрасочного слоя, локальные участки загрязнения, замачивания, поражения грибом; выветривание раствора в швах кладки наружной версты, деструкция кирпичной кладки. Состояние отделки фасадов лит. «С» неудовлетворительное.

Мезонин литера «С» с деревянной обшивкой и резным деревянным декором, окрашен. Зафиксированы многослойность окраски, отслоение, отпадение окрасочного слоя, деградация пигмента; трещины, деструкция древесины; утрата элементов деревянного декора; утрата заполнений оконных проемов. Состояние отделки неудовлетворительное.

Стены внутридворового проезда с арочным проемом выполнены из кирпича на сложном растворе. Зафиксированы утраты окрасочного слоя, локальные участки замачивания, выветривания раствора в швах кладки наружной версты, деструкция кирпичной кладки.

Общее состояние работоспособное.

Крыша: многоскатная, не обследовалась. Покрытие кровли – из волнистых асбестоцементных листов и листов кровельного железа (новодел). Организованный водосток отсутствует.

Внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах): декор уличных фасадов штукатурный, лепной и кирпичный, декор мезонина литера «С» – деревянный резной, окрашен фасадными составами.

Зафиксированы многочисленные трещины, отслоение и локальное отпадение окрасочного слоя; фрагментарная утрата элементов декора заложённых оконных проемов. Состояние работоспособное.

Полотна ворот архитектурно оформленного внутридворового проезда, организованного со стороны ул. Пугачева между литерами «А» и «С», двупольные

распашные деревянные, окрашены, предположительно, первоначальные. Состояние работоспособное.

Покрытие двора асфальтобетонное. Зафиксированы трещины, сколы и выбоины покрытия. Состояние работоспособное.

Сведения о территории проектирования

Участок проведения работ по реставрации и приспособлению расположен в Кировском районе г. Астрахани.

Работы по благоустройству территории объекта культурного наследия предусматриваются в рамках проекта «Благоустройство и воссоздание архитектурного облика ул. Максима Горького, ул. Анатолия Сергеева и Бульварного пер. на территории историко-культурного комплекса «КОСА» в целях восстановления плиточных покрытий, наружных лестниц и площадок входов после проведения работ по усилению и гидроизоляции стен подвала.

Использование при выполнении ремонтно-реставрационных работ на здании «Дом жилой с лавками Ключкина, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 35 (Лит. «А», «а»), земельных участков вне земельного участка расположения объекта культурного наследия не предусмотрено. При организации работ необходимо использование земельного участка (тротуара и участка проезжей части) по улице М. Горького.

Основные проектные решения

Проектной документацией, разработанной для ремонта и приспособления к современному использованию объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с лавками Ключкина, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 35 (Лит. «А», «а»), предусматриваются работы по реставрации фасадов, ремонту или замене оконных и дверных заполнений и ворот, ремонт кровли и водосточной системы, ремонт и гидроизоляция стен ниже уровня земли объекта культурного наследия в целях улучшения качественных характеристик.

Проектом предусматриваются следующие работы:

1. Демонтажные работы:

- демонтаж кондиционеров;
- снятие оконных блоков, подлежащих замене;
- демонтаж шиферного покрытия кровли;
- демонтаж поврежденных элементов обрешетки.

2. Реставрационные работы на фасадах здания:

механическая очистка щетками стен от грязи, рыхлых слоев штукатурки, кладочного раствора, краски;

– реставрация кирпичной кладки стен по технологическим рекомендациям. Механическое удаление не подлежащих реставрации и сохранению элементов кирпичной кладки, обессоливание кладки локальными участками, биоцидная обработка, устранение дефектов кладки (вставки кирпичом, докомпоновки);

реставрация кирпичного декора, с расчисткой от загрязнений, старого окрасочного слоя, устранением дефектов кладки, защитной обработкой гидрофобизирующими составами и последующей окраской;

- ревизия и реставрация перемычек;
- установка и замена линейных окрытий, оконных отливов на новые из оцинкованной стали, толщиной 0,6 мм с выносом от стены на 70–120 мм.

3. Общестроительные работы:

- усиление и гидроизоляция фундаментов и стен ниже уровня земли методом инъектирования специальных составов;
- гидрофобная обработка наружных кирпичных стен;
- устройство штукатурного цоколя;
- расчистка чердачного пространства от строительного и бытового мусора;
- ремонт стропильных конструкций крыши, замена обрешетки;
- устройство металлической фальцевой кровли из оцинкованной кровельной стали, в том числе восстановление обшивки парапетов стен;
- устройство слухового окна для обеспечения доступа, проветривания и освещения чердачного пространства;
- антисептирование и огнезащита деревянных конструкций крыши;
- устройство наружного водостока с кровельного покрытия;
- устройство металлического ограждения на парапете кровли по ул. Горького для обеспечения безопасности, ограждение выполнить по историческим образцам;
- ремонт площадок входов в здание;
- изготовление и монтаж оконных блоков из ПВХ профилей с энергоэффективным заполнением и сохранением исторической расстекловки;
- ремонт/устройство отмостки;
- окраска фасадов;
- устройство архитектурно-художественной подсветки фасадов.

При производстве работ на ОКН применяются как традиционные приемы – при воссоздании декора здания, так и современные технологии производства общестроительных работ.

Оценка воздействия работ по сохранению «Дом жилой с лавками Ключкина, кон. XIX в.» на объекты культурного наследия

В зону влияния работ по сохранению здания «Дом жилой с лавками Ключкина, кон. XIX в.» попадают объекты культурного наследия, расположенные на расстоянии 30 м от территории производства работ:

- «Дом жилой Малыгина, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 33 (лит. «А», «А²»);
- «Дом доходный Якупова, 2-я пол. XIX в. (лит. «А», «А1», «А3»; ворота I)» по адресу: г. Астрахань, пер. Тихий, 2/ ул. М. Горького, 31;
- «Дом жилой с лавками Дадонова, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 37/ ул. Пугачева, 3 (Лит. «А»);

– «Усадьба Панова, 2-ая пол. XIX века» по адресу: ул. Урицкого, 40/ул. Пугачева, 5 (Лит. «А», «С», ворота).

Визуальное обследование указанных объектов культурного наследия показывает, что в целом техническое состояние конструкций этих зданий можно оценить, как работоспособное.

Анализ проектных решений по сохранению здания «Дом жилой с лавками Ключкина, кон. XIX в.» показывает, что производство работ предполагается осуществлять в границах земельного участка жилого дома.

Территория вышеуказанных объектов при производстве работ затронута не будет.

Кроме того, указанные выше объекты культурного наследия входят в состав объектов, подлежащих реставрации в ходе реализации проекта по благоустройству и воссозданию внешнего облика улицы Максима Горького.

При выполнении ремонтно-реставрационных работ могут создаваться динамические нагрузки, которые могут оказать негативное воздействие на ослабленные участки конструкций вышеуказанных зданий-памятников. В качестве источника динамического воздействия можно указать проезд большегрузного автотранспорта на участок производства работ, демонтажные работы.

Так как динамическая нагрузка на прилегающие объекты культурного наследия носит кратковременный характер, а производство работ по ремонту фасадов и кровли здания осуществляется в границах территории этого здания, представляется целесообразным организовать наблюдение за техническим состоянием объектов культурного наследия регионального значения «Дом жилой Малыгина, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 33(лит. «А», «А²») и «Дом жилой с лавками Дадонова, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 37/ ул. Пугачева, 3 (Лит. «А»), непосредственно примыкающих к рассматриваемому зданию, уделив особое внимание конструктивным элементам, имеющим дефекты.

На объекты культурного наследия регионального значения: «Дом доходный Якупова, 2-я пол. XIX в. (лит. «А», «А1», «А3»; ворота I)» по адресу: г. Астрахань, пер. Тихий, 2/ ул. М. Горького, 31 и «Усадьба Панова, 2-ая пол. XIX века» по адресу: ул. Урицкого, 40/ ул. Пугачева, 5 (Лит. «А», «С», ворота) – влияние предполагаемых ремонтных работ незначительно.

Анализ проектных решений, предусмотренных проектной документацией по сохранению ОКН «Дом жилой с лавками Ключкина, кон. XIX в.» (шифр 4-02/24-1-ИЛОЗ.13), показывает, что предполагаемые работы не оказывают влияния на внешние инженерные сети прилегающих объектов.

Работы по переустройству инженерных сетей в границах улицы Максима Горького предусмотрены в соответствующих разделах проекта «Благоустройство и воссоздание архитектурного облика ул. Максима Горького, ул. Анатолия Сергеева и Бульварного пер. на территории историко-культурного комплекса «КОСА» (шифр 4-02/24).

Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия

Анализ предусмотренных данным проектом решений по ремонту фасадов и кровли здания показывает, что производство работ предполагается осуществлять в границах территории объекта культурного наследия регионального значения (достопримечательного места) «Коса, XIX – нач. XX вв.» в границах земельного участка с кадастровым номером № 30:12:010134:7, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 35/ ул. Урицкого, 38.

Объекты культурного наследия регионального значения: «Дом доходный Якупова, 2-я пол. XIX в. (лит. «А», «А1», «А3»; ворота I)» по адресу: г. Астрахань, пер. Тихий, 2/ ул. М. Горького, 31 и «Усадьба Панова, 2-ая пол. XIX века» по адресу: ул. Урицкого, 40/ ул. Пугачева, 5 (Лит. «А», «С», ворота) – при производстве работ затронуты не будут.

При осуществлении работ по сохранению здания «Дом жилой с лавками Ключкина, кон. XIX в.» предусмотрены работы, которые создают динамические нагрузки, которые могут оказать негативное воздействие на ослабленные участки конструкций вышеуказанных зданий-памятников.

Проектом предусмотрен завоз большегрузным автотранспортом строительных материалов и вывоз строительного мусора, предусмотрены производство демонтажных работ, ремонт покрытий кровли.

Для предотвращения возможного негативного воздействия при проведении ремонтно-реставрационных работ здания по адресу: г. Астрахань, ул. Горького, 35 (лит. «А», «а») для обеспечения сохранности граничащих с ним объектов культурного наследия регионального значения «Дом жилой Малыгина, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 33 (лит. «А», «А²») и «Дом жилой с лавками Даданова, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 37/ ул. Пугачева, 3 (Лит. «А») – следует провести следующие мероприятия:

1) проводить работы на ОКН по адресу: г. Астрахань, ул. Горького, 35 (лит. «А», «а») в соответствии с разработанной проектной документацией (шифр 4-02/24–1-ИЛОЗ.13);

2) ежемесячно проводить осмотр объектов культурного наследия регионального значения «Дом жилой Малыгина, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 33 (лит. «А», «А²») и «Дом жилой с лавками Даданова, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 37/ ул. Пугачева, 3 (Лит. «А») с участием представителей Пользователя объекта. По итогам осмотра объекта составляется акт технического состояния;

3) установить маяки и организовать наблюдение за трещинами на фасадах объектов культурного наследия регионального значения «Дом жилой Малыгина, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 33 (лит. «А», «А²») и «Дом жилой с лавками Даданова, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 37/ ул. Пугачева, 3 (Лит. «А»). Результаты наблюдений отражать в актах технического состояния.

4) в границах производства работ запрещается применять ударные и взрывные способы разработки грунта, для исключения динамических, вибрационных и иных воздействий на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объектов культурного наследия;

5) не допускать временные земляные отвалы, сбор производственных отходов, строительного и бытового мусора вблизи объектов культурного наследия;

6) в процессе строительства обеспечить: пожаробезопасное проведение строительно-монтажных работ; наличие и исправное содержание средств борьбы с пожаром; возможность эвакуации и спасения людей, выполнение требований пожарной безопасности обязательного применения, установленных федеральными законами о технических регламентах и нормативно-технических документов, в том числе в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 г. № 390;

7) во время производства работ на строительной площадке не допускается: пожог мусора; розлив нефтепродуктов; захламление и замусоривание территории; загазованность, задымленность выхлопными газами, работа с неисправным глушителем; применение открытого огня при техническом обслуживании и пуске строительных машин; запыленность; чистка и стирка спецодежды рабочих.

8) заправку строительных машин и механизмов ГСМ следует производить на стационарных АЗС. Все работы по ремонту машин и механизмов производить на базе подрядной строительной организации. На машинах должен находиться исправный огнетушитель. Не допускается стоянка машин и механизмов с работающим двигателем.

Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы.

-ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия (памятники истории и культуры). Общие требования».

- ГОСТ Р56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования», утвержденный и введенный в действие с 01.04.2014 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 30.10.2014 № 1458-ст.

Обоснования вывода экспертизы.

Проектная документация разработана ООО «Трестстрой-2000» по заказу НО «Фонд «Благоустроенный город Астрахань» и ООО «ИдеалСтрой Инвест» в рамках производства работ по сохранению объекта культурного наследия «Дом жилой с лавками Ключкина, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 35 (Лит. «А», «а»).

Работы производятся в границах достопримечательного места «Коса, XIX – нач. XX вв.».

Раздел содержит оценку воздействия проводимых работ на объекты культурного наследия регионального значения:

– «Дом жилой Малыгина, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 33 (лит. «А», «А²»);

- «Дом доходный Якупова, 2-я пол. XIX в. (лит. «А», «А1», «А3»; ворота I)» по адресу: г. Астрахань, пер. Тихий, 2/ ул. М. Горького, 31;
- «Дом жилой с лавками Даданова, кон. XIX в.» по адресу: ул. М. Горького, 37;
- «Усадьба Панова, 2-ая пол. XIX века» по адресу: ул. Урицкого, 40/ул. Пугачева, 5 (Лит. «А», «С», ворота).

В соответствии с требованием Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» выполнена оценка воздействия проводимых работ на объекты культурного наследия.

Проводимые работы предполагают мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия с учетом соответствия режимам использования территорий объектов культурного наследия. Также предполагается мониторинг объекта культурного наследия в процессе проведения работ.

Вывод экспертизы.

По результатам рассмотрения проектной документации «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия «Дом жилой с лавками Ключкина, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 35 (Лит. «А», «а»)), разработанной ООО «Трестстрой-2000», можно сделать вывод о возможности **(ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ)** обеспечения сохранности объектов культурного наследия регионального значения:

- «Дом жилой Малыгина, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 33 (лит. «А», «А²»);
- «Дом доходный Якупова, 2-я пол. XIX в. (лит. «А», «А1», «А3»; ворота I)» по адресу: г. Астрахань, пер. Тихий, 2/ ул. М. Горького, 31;
- «Дом жилой с лавками Даданова, кон. XIX в.» по адресу: ул. М. Горького, 37;
- «Усадьба Панова, 2-ая пол. XIX века» по адресу: ул. Урицкого, 40/ул. Пугачева, 5 (Лит. «А», «С», ворота).

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы составлен на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) с приложениями, прилагаемыми к настоящему акту, и являющимися его неотъемлемой частью, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью эксперта.

К настоящему заключению экспертизы прилагаются:

1. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

Приложение № 1. Ситуационный план с указанием объекта проектирования и ОКН – на 1 л.

Приложение № 2 Схема земельного участка с нанесением границ зоны влияния запроектированных работ и границ территорий ОКН, непосредственно взаимосвязанных с участком – на 1 л.

Приложение № 3 Схема с указанием расположения строительного городка, размещения строительно-монтажной техники, трассы движения техники, зоны складирования материалов, конструкций и указанием расстояний до границ территорий ОКН и охраняемых зданий, сооружений, водных объектов, элементов благоустройства– на 1 л.

Эксперт:

О.А. Свиридовский

Дата составления акта: 14 мая 2025г.

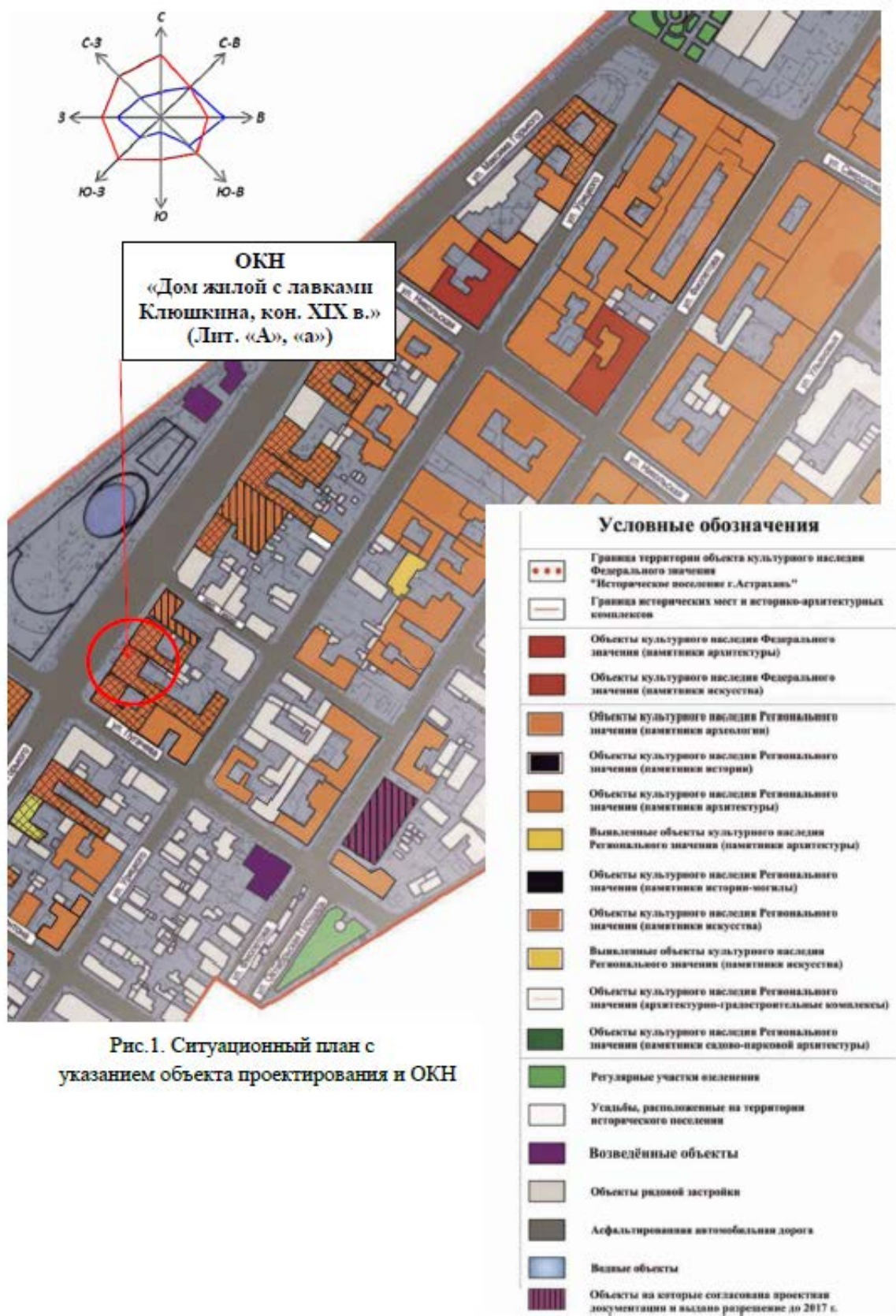


Рис. 1. Ситуационный план с
указанием объекта проектирования и ОКН

