

**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 Евстафьева, нач.**  
**XX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 18/ ул. Энзелийская, 3»**

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.

<b>Дата начала проведения экспертизы</b>	6 декабря 2025 г.
<b>Дата окончания проведения экспертизы</b>	12 декабря 2025 г.
<b>Место проведения экспертизы</b>	город Омск
<b>Заказчик экспертизы</b>	Индивидуальный предприниматель Шемберко А.Ю. (ИП Шемберко А.Ю.) ОГРНИП 318554300044641
<b>Исполнитель экспертизы (согласно Списку экспертов, опубликованному на официальном сайте Министерства культуры Российской Федерации в информационно-коммуникационной сети «Интернет»)</b>	Свиридовский О.А. (г. Омск)

**Сведения об эксперте:**

<b>Фамилия, имя и отчество</b>	<b>Свиридовский Олег Антонович</b>
<b>Образование</b>	высшее
<b>Специальность</b>	история
<b>Ученая степень (звание)</b>	нет
<b>Стаж работы</b>	33 года
<b>Место работы и должность</b>	Ведущий инженер 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 Евстафьева, нач. XX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 18/ ул. Энзелийская, 3».

**Перечень документов, представленных заявителем.**

«Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия «Дом жилой с лавками Евстафьева, нач. XX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 18/ ул. Энзелийская, 3».

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. «Усадьба городская Рябицева И.Е. (Бажанова С.Я.), кон. XIX-нач. XX вв.»

5.3. «Усадьба Сторожева В.Е., 1909 г.»

5.4. «Усадьба Бойко, кон. XIX в.»

6. Оценка воздействия работ по сохранению и приспособлению объекта культурного наследия «Усадьба Сторожева В.Е., 1909 г.» 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 Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области «О принятии на государственную охрану и включении в ЕГРОКН объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с лавками Евстафьева, нач. XX в. (Лит. «А»)», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 18/ул. Энзелийская, 3» от 29 марта 2021 года № 07-П (выборка)

Приложение 6. Постановление Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области «О включении в ЕГРОКН объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 04.04.2025 года №15 (выборка)

Приложение 7. Постановление Главы администрации Астраханской области «О принятии на охрану государства объектов, представляющих историческую и культурную ценность» от 27.12.1993 г. № 230 (выборка)

Приложение 8. Решение исполнительного комитета Астраханского областного Совета Народных депутатов «О принятии памятников архитектуры под охрану государства» от 03.12.1987 г. № 680

Приложение 9. Решение исполнительного комитета Астраханского областного Совета Народных депутатов № 37 от 25.01.1990 г.

Приложение 10. Постановление Главы администрации Астраханской области от 27 декабря 1993 года № 230 «О принятии на охрану государства объектов, представляющих историческую и культурную ценность»

Приложение 11. Указ президента Российской Федерации «Об утверждении Перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения» №176 от 20.02.1995 г.

Приложение 12. 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 считал 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 реализации проекта по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с лавками Евстафьева, нач. XX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 18/ ул. Энзелийская, 3».

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

Раздел содержит оценку воздействия проводимых работ на объекты культурного наследия:

– регионального значения «Усадьба городская Рябицева И.Е. (Бажанова С.Я.), кон. XIX – нач. XX вв.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 16, ул. Ан. Сергеева, 15 (Лит. «Б», «Г», «Д», «Е», ворота); регистрационный номер в ЕГРОКН отсутствует;

– регионального значения «Усадьба Сторожева В.Е., 1909 г.» по адресу: г. Астрахань, ул. Анатолия Сергеева, 17/ ул. Энзелийская, 1 (Лит. «А, А<sup>1</sup>, а», «Б, б»); регистрационный номер в ЕГРОКН 30141041413005;

– федерального значения «Усадьба Бойко, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 12-14; регистрационный номер в ЕГРОКН 301421306940006.

## *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:** «Усадьба городская Рябицева И.Е. (Бажанова С.Я.), кон. XIX–нач. XX вв.».

**Адрес (место расположения):** Астраханская область, г. Астрахань, ул. М. Горького, 16, ул. Ан. Сергеева, 15 (Лит. «Б», «Г», «Д», «Е», ворота).

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

**Документ о постановке на охрану:** постановление Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» № 15 от 04.04.2025.

**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 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» № 15 от 04.04.2025.

**Границы территории:** утверждены постановлением Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области «О включении в единый государственный реестр объектов культурного

наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» № 15 от 04.04.2025.

#### *Описание технического состояния*

В целом общее состояние здания оценивается как работоспособное.

Здания, входящие в состав объекта культурного наследия, построены из красного кирпича, во 2-ой половине XIX в., до 1884 года.

Главный юго-восточный фасад лит. «Б». Капитальные наружные кирпичные стены не оштукатурены, окрашены меловой краской. Цоколь на фасаде выделен профилированным карнизом и покрыт поздним штукатурным слоем. Имеются частичные утраты штукатурного слоя цоколя, следы намокания, утрат окрасочного слоя.

На стенах 1-го и 2-го этажей наблюдается частичная утрата окрасочного слоя, деструкция кирпичной кладки, крепление проводов на фасаде. Видимые деформационные повреждения и трещины, свидетельствующие о наличии просадок фундаментов, отсутствуют. Системы организованного водостока утрачены, сохранились на угловых лопатках ухваты водосточных труб. Оконные заполнения частично заменены на ПВХ, историческая расстекловка не сохранена.

Дворовый юго-западный фасад лит. «Б». Стены 1-го этажа не оштукатурены, имеются трещины, следы намокания. Ограждающие конструкции и лестница галереи перестроены.

Главный юго-восточный фасад лит. «Г». Капитальные наружные деревянные стены, главный фасад обложен кирпичом, не оштукатурен, окрашен меловой краской. Цоколь не выделен. Зафиксирована частичная утрата штукатурного слоя цоколя, следы намокания нижней части стен 1-го этажа с утратой окрасочного слоя и значительной деструкцией кирпичной кладки. Первоначальные лежачие ниши, располагавшиеся под окнами 1-го этажа, закрыты поздним штукатурным слоем.

Оконные заполнения 1-го этажа выполнены из ПВХ (частично), в тимпане фронтона вместо первоначального слухового окна установлено крупное окно чердачного помещения из ПВХ.

На угловых лопатках сохранились металлические ухваты водосточных труб.

На дворовом северо-восточном фасаде с левой стороны галереи утрачена первоначальная наружная лестница и устроена новая; объём под литерой «Г» частично переустроен в жилое помещение; галерея имеет поздние ограждающие конструкции.

Лит. «Д» – капитальные наружные деревянные стены, в обоих этажах обложенные кирпичом, не оштукатурены, окрашены меловой краской. Цоколь выделен незначительным уступом, оштукатурен и окрашен.

Лит. «Е» – капитальные наружные кирпичные стены, не оштукатурены, окрашены меловой краской со стороны главного фасада. Цоколь выделен незначительным уступом, оштукатурен и окрашен.

В цокольной части лит. «Д» и «Е» имеются следы намокания, частичная утрата штукатурного слоя с деструкцией кирпичной кладки; на стенах 1-го и 2-го этажей наблюдается частичная утрата окрасочного слоя; наблюдается прогиб конькового бруса.

Дворовые фасады перестроены.

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, высоловы, трещины).

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

ограждающие конструкции (фундаменты) – находятся в 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 улиц стены кирпичные, не оштукатурены и окрашены, частично деревянные, облицованы кирпичом и окрашены; выявлены трещины на окрасочных слоях и кирпичной кладке стен и декоративных элементов главных фасадов, вымывание кладочного раствора, деструкция кладки;

на дворовых фасадах – отдельные места деструкции кирпичной кладки; участки со следами замачивания дождовыми и поверхностными водами, биопоражение кирпичной кладки;

отмостка – по уличным фасадам по ул. Горького и Сергеева совмещена с асфальтовым покрытием тротуара, находится в ограниченно работоспособном техническом состоянии: местами разрушена, имеются сквозные трещины, деформации (провалы); во дворе покрытие выполнено из асфальтобетона;

кровля – находится в ограниченно работоспособном техническом состоянии: кровля выполнена из волнистого шифера по разреженной обрешетке (имеются сколы и разрушения листов шифера, биопоражение поверхности покрытия, утрата и повреждение металлических крытьи парапетов и фронтона); организованный водосток отсутствует;

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; чердачное пространство завалено обломками и листами шифера; доступ на чердак ограничен;

дворовые галереи – двухъярусные деревянные галереи на дворовых фасадах на кирпичных столбах, частично перестроены, частично оббиты сайдингом; частично сохранились деревянные оконные заполнения с мелкой расстекловкой.

Внутренние конструкции здания (стены, перекрытия, отделка) и подвал здания не обследовались.

Здание в целом сохранило объемно-пространственные характеристики и первоначальный фасадный декор.

В ходе эксплуатации утрачены подлинные входные двери, перестроены ворота проездной арки по ул. Сергеева и воротное заполнение по ул. М. Горького. Также заменена большая часть деревянных оконных блоков на современные окна из ПВХ профилей без сохранения исторической расстекловки.

Во дворе выполнены перестройки галерей в помещения жилого и хозяйственного назначения, а также перестроены наружные лестницы.

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

Объект культурного наследия «Усадьба городская Рябицева И.Е. (Бажанова С.Я.), кон. XIX – нач. XX вв.» 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 Сторожева В.Е., 1909 г.».

**Адрес (место расположения):** Астраханская область, г. Астрахань, ул. Анатолия Сергеева, 17/ ул. Энзелийская, 1.

**Время создания (возникновения) объекта и (или) дата связанного с ним исторического события:** 1909 г.

**Документ о постановке на охрану:** постановление Главы администрации Астраханской области от 27.12.1993 г. № 230 «О принятии на охрану государства объектов, представляющих историческую и культурную ценность» (выборка).

**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 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Сторожева В.Е., 1909 г.», расположенного по адресу г. Астрахань, ул. А. Сергеева, 17/ ул. Энзелийская, 1 (Лит. «А, А<sup>1</sup>, а», «Б, б»)» от 19 декабря 2022 г. № 0046-р.

**Границы территории:** утверждены постановлением Министерства культуры Астраханской области «Об установлении границ территорий объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Сторожева В.Е., 1909 г.», расположенного по адресу г. Астрахань, ул. А. Сергеева, 17/ ул. Энзелийская, 1 (Лит. «А, А<sup>1</sup>, а», «Б, б»)» от 17 июля 2013 года № 28-п.

#### *Описание технического состояния*

В целом общее состояние здания внешних элементов здания оценивается как ограниченно работоспособное. Здания, входящие в состав объекта культурного наследия, построены из красного кирпича, в 1909 г.

Стены строения под литерой «А» со стороны главных фасадов кирпичные, не оштукатурены, окрашены. Имеются трещины, следы намокания, деструкция кирпичной кладки, отслоение окрасочного слоя. Дворовый фасад: стены не

оштукатурены, частично окрашены, имеются трещины, следы намокания, по низу стен деструкция кирпичной кладки. Со стороны двора часть фасада по первому этажу (бывшие «сени» лит. «а») перестроена, обшита сайдингом.

Стены строения под лит. «Б»: со стороны главного фасада кирпичные, оштукатурены, окрашены. Имеются трещины, следы намокания, деструкция кирпичной кладки, отслоение штукатурного и окрасочного слоёв. Стены дворового фасада, выходящие на деревянную веранду, обшитую сайдингом на 2-ом этаже, на 1-ом этаже – кирпичные, оштукатурены, 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, высоловы, 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 ограниченно работоспособном техническом состоянии: со стороны улицы стены кирпичные, частично оштукатурены и окрашены, частично обмазаны раствором и окрашены, частично окрашены по кирпичной кладке; выявлены трещины на окрасочных слоях и в кирпичной кладке стен (в том числе трещины в кирпичной кладке проемов) и декоративных элементов главных фасадов, вымывание кладочного раствора, деструкция кладки, выпадение кирпичей;

на дворовых фасадах – отдельные места деструкции кирпичной кладки; участки со следами замачивания дождевыми и поверхностными водами, биопоражение кирпичной кладки, вертикальные трещины по арочному и оконным проемам, а также в месте примыкания наружной стены лит. «А<sup>1</sup>»;

отмостка – по уличному фасаду по ул. Сергеева и Энзелийская совмещена с асфальтовым покрытием тротуара, находится в ограниченно работоспособном техническом состоянии: местами разрушена, имеются сквозные трещины, деформации (провалы); во дворе покрытие выполнено частично из асфальтобетона, имеется плиточное покрытие двора;

кровля – лит. «А» двухскатная, фальцевая, выполнена из кровельной стали, имеется организованный водоотвод; по крайней левой оси главного северо-западного фасада расположена деревянная башня, крытая гранёным металлическим куполом с покрытием в шашку.

Кровля в районе башни усложнена наличием парапетных стен и поздних надстроек непонятного назначения и принадлежности. Металл кровли со следами коррозии, расстройством швов. Техническое состояние металлической кровли над лит. «А» – ограниченно работоспособное.

Крыша строения под лит. «Б» – двухскатная и в части объема – односкатная, с шиферным покрытием, без организованного водоотвода.

Имеются сколы и разрушения листов шифера, биопоражение поверхности покрытия.

Техническое состояние шиферного покрытия кровли над лит. «Б» – предаварийное, требуется ремонт.

Над бывшей лит. «А<sup>1</sup>» – многоскатная крыша с шиферным покрытием.

Техническое состояние покрытия – аварийное, требуется ремонт.

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 завален строительным и бытовым мусором;

веранда – деревянная веранда (лит. «б») перестроена, традиционные оконные рамы с мелкой расстекловкой заменены на обычные окна; стены 2-го этажа снаружи обшиты сайдингом, выполнена перепланировка (веранда разделена на отдельные помещения, которые присоединены к жилым квартирам); стены 1-го этажа кирпичные, оштукатурены и окрашены; перекрытия деревянные, находятся в неудовлетворительном состоянии, требуется обследование и ремонт;

галерея – деревянная галерея с наружной деревянной лестницей (вероятно это остатки от снесенного строения лит. «А<sup>1</sup>»). Кирпичная стена на границе с соседним домовладением находится в аварийном состоянии, имеется сквозная вертикальная трещина, вызванная неправильной работой конструкций здания. Деревянные конструкции галереи находятся в аварийном состоянии. Требуется полноценное обследование и ремонт.

Работы по восстановлению и ремонту деревянных галерей и лестниц не входят в объем работ по восстановлению внешнего облика улицы Анатолия Сергеева, предусмотренных данной научно-проектной документацией.

Внутренние конструкции здания (стены, перекрытия, отделка) и подвал здания в рамках планируемых работ по реставрации фасадов не обследовались.

Здание в целом сохранило объемно-пространственные характеристики и первоначальный фасадный декор.

В ходе эксплуатации заменена большая часть деревянных оконных блоков на современные окна из ПВХ-профилей без сохранения исторической расстекловки. Во дворе выполнены перестройки стоящих на госохране веранды (лит. «б») и сеней (лит. «а»), а также частично снесено строение под лит. «А<sup>1</sup>».

При устройстве в советское время шиферной кровли были утрачены водосточные воронки и трубы (в некоторых местах остались ухваты водосточных труб).

Объект культурного наследия «Усадьба Сторожева В.Е., 1909 г.» 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 Бойко, кон. XIX в.».

**Адрес (место расположения):** Астраханская область, г. Астрахань, ул. М. Горького, 12-14.

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

**Документ о постановке на охрану:** Решение исполнительного комитета Астраханского областного Совета Народных депутатов «О принятии памятников архитектуры под охрану государства» от 03.12.1987 г. № 680; Постановление главы администрации Астраханской области от 27 декабря 1993 года N 230 «О принятии на охрану государства объектов, представляющих историческую и культурную ценность»; Решение исполнительного комитета Астраханского областного Совета Народных депутатов № 37 от 25.01.1990 г.; Указ президента Российской Федерации «Об утверждении Перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения» № 176 от 20.02.1995 г.

**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 № 0049-р от 19 декабря 2022 г.

**Границы территории:** утверждены постановлением Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области № 9 от 27.05.2024 г.

#### *Описание технического состояния*

В целом общее состояние здания оценивается как работоспособное.

В ограждающих конструкциях здания выявлены множественные дефекты, которые можно квалифицировать как незначительные (отслоение отделочных и штукатурных слоев, разрушение 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 в большей части не определена, фундаменты находятся в воде;

ограждающие конструкции (стены) – находятся в работоспособном техническом состоянии: стены кирпичные, оштукатурены и окрашены; трещины на окрасочных слоях стен и декоративных элементов уличных фасадов, на дворовых фасадах – отдельные места деструкции кирпичной кладки, участки с отслоениями и разрушением штукатурного и окрасочного слоев наружных стен здания, участки со следами замачивания дождевыми и поверхностными водами;

отмостка – по уличным фасадам совмещена с тротуарами, выполнена из асфальта, находится в ограниченно работоспособном техническом состоянии:

местами разрушена, имеются сквозные трещины, деформации; во дворе отмостка частично отсутствует;

кровля – находится в работоспособном техническом состоянии: кровля современная, покрытия разнообразны (фальцевая из оцинкованной кровельной стали, цветной профнастил с коричневым покрытием, покрытие из битумно-полимерного материала); водосток организован со стороны уличных фасадов, есть водосточные трубы и желоба (имеются утраты элементов водосточной системы); со стороны дворовых фасадов водосточные трубы, по большей части, отсутствуют; кровля пристроев не рассматривается;

крыша – стропильные конструкции и обрешетка деревянные, есть следы намокания, ремонта и неисправности некоторых узлов соединения, усиления конструктива крыши, техническое состояние в целом работоспособное.

Здание, в целом, сохранило объемно-пространственные характеристики и первоначальный фасадный декор. Изменения коснулись первого этажа одноэтажного объема по ул. Ан. Сергеева, 11, когда при приспособлении были заложены дверные проемы до оконных.

К XXI веку здание дошло с толстым слоем известковых набелов на штукатурном декоре фасадов, а также с небольшими разрушениями декоративных элементов, которые вполне могут быть выполнены по образцу сохранившихся.

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

На фасадах установлены кондиционеры, поздние металлические решетки – диссонирующие элементы, нарушающие исторический облик здания.

Объект культурного наследия «Усадьба Бойко, 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. Анатolia Сергеева и Бульварного пер. на территории историко-культурного комплекса «КОСА».

### ***Сведения о территории проектирования***

Участок проведения работ по ремонту фасадов здания по ул. М. Горького, 18/ ул. Энзелийская, 3 расположен в Кировском районе г. Астрахани.

Работы по благоустройству территории жилого дома предусматриваются в рамках проекта «Благоустройство и воссоздание архитектурного облика ул. Максима Горького, ул. Анатolia 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 бывшего жилого дома Евстафьева земельных участков вне земельного участка расположения проектируемого здания не предусмотрено. При организации работ необходимо использование земельного участка (тротуара и участка проезжей части) по ул. М. Горького и ул. Энзелийская.

## ***Основные проектные решения***

Учитывая существующее техническое состояние объекта и в соответствии с Техническим заданием, проектными решениями предполагается выполнение ремонтно-реставрационных работ на фасадах и кровле здания.

Кроме работ, связанных непосредственно с восстановлением физического состояния ОКН, состав и объем работ дополняется по проектным решениям приспособления здания к современному использованию, в том числе замена существующих оконных заполнений и перекладка распределительной электрической сети, проходящей по фасадам здания.

Проектная документация выполнена на основании Договора № 1303-К от 13 марта 2024 г. в рамках реализации проекта «Благоустройство и воссоздание архитектурного облика ул. Максима Горького, ул. Анатолия Сергеева и Бульварного пер. на территории историко-культурного комплекса «КОСА».

Проектом предусматривается:

### **Демонтажные работы:**

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

### **Ремонтно-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 лучковых 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.

### **Общестроительные работы:**

- усиление и гидроизоляция фундаментов и стен ниже уровня земли методом инъектирования специальных составов;
- гидрофобная обработка наружных кирпичных стен;
- устройство ниш в местах расположения заложенных оконных проемов в стенах подвала на уличных фасадах;
- устройство штукатурного цоколя;
- расчистка чердачного пространства от строительного и бытового мусора;
- ремонт стропильных конструкций крыши;
- устройство металлической фальцевой кровли из оцинкованной кровельной стали, в том числе восстановление металлических окрытий парапета брандмауэрной стены;
- ремонт дымовых труб с установкой колпаков из оцинкованной стали;

- ремонт слухового окна с установкой жалюзийной решетки для проветривания и освещения чердачного пространства;
- антисептирование и огнезащита деревянных конструкций крыши;
- устройство наружного водостока с кровельного покрытия;
- ремонт площадок входов, крылец;
- изготовление и монтаж оконных блоков из ПВХ профилей с энергоэффективным заполнением и сохранением исторической расстекловки;
- ремонт металлического ограждения территории и ворот;
- ремонт/устройство отмостки;
- окраска фасадов.

#### 4. Инженерно-технические решения:

- демонтаж существующих электрических сетей, проходящих по фасадам здания;
- перекладка распределительной сети по фасадам в лотках к точкам подключения потребителей по существующим технологическим узлам

***Оценка воздействия работ по сохранению и приспособлению  
объекта культурного наследия «Дом жилой с лавками  
Евстафьева, нач. XX в.» на объекты культурного наследия***

В зону влияния работ по приспособлению здания «Дом жилой с лавками Евстафьева, нач. XX в.» попадают объекты культурного наследия, расположенные на расстоянии 30 м от территории производства работ:

- «Усадьба городская Рябицева И.Е. (Бажанова С.Я.), кон. XIX – нач. XX вв.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 16, ул. Ан. Сергеева, 15 (Лит. «Б», «Г», «Д», «Е», ворота);
- «Усадьба Сторожева В.Е., 1909 г.» по адресу: г. Астрахань, ул. Анатолия Сергеева, 17/ ул. Энзелийская, 1 (Лит. «А, А<sup>1</sup>, а», «Б, б»);
- «Усадьба Бойко, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 12-14.

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

Анализ проектных решений по сохранению здания «Дом жилой с лавками Евстафьева, нач. XX 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 оказывать 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 объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская Рябицева И.Е. (Бажанова С.Я.), кон. XIX – нач. XX вв.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 16, ул. Ан. Сергеева, 15 (касается строения под лит. «Е, Д»), непосредственно примыкающего к рассматриваемому зданию, уделив особое внимание конструктивным элементам, имеющим дефекты.

На объекты культурного наследия регионального значения: «Усадьба Сторожева В.Е., 1909 г.» по адресу: г. Астрахань, ул. Анатолия Сергеева, 17/ ул. Энзелийская, 1 (Лит. «А, А<sup>1</sup>, а», «Б, б»), строения под лит. «Б, Д, Е» объекта «Усадьба городская Рябицева И.Е. (Бажанова С.Я.), кон. XIX – нач. XX вв.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 16, ул. Ан. Сергеева, 15 и объект культурного наследия федерального значения «Усадьба Бойко, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 12-14 – влияние предполагаемых ремонтных работ незначительно.

Анализ проектных решений, предусмотренных проектной документации по сохранению ОКН «Дом жилой с лавками Евстафьева, нач. XX в.», 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 № 30:12:010573:1, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 18/ ул. Энзелийская, 3.

Объекты культурного наследия регионального значения «Усадьба городская Рябицева И.Е. (Бажанова С.Я.), кон. XIX – нач. XX вв.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 16, ул. Ан. Сергеева, 15 (касается строений под лит. «Б, Д, Е»), а также «Усадьба Сторожева В.Е., 1909 г.» по адресу: г. Астрахань, ул. Анатолия Сергеева, 17/ ул. Энзелийская, 1 (Лит. «А, А<sup>1</sup>, а», «Б, б») и объект культурного наследия федерального значения «Усадьба Бойко, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 12-14 – при производстве работ затронуты не будут.

При осуществлении работ по сохранению здания «Дом жилой с лавками Евстафьева, нач. XX 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. М. Горького, 18/ ул. Энзелийская, 3, для обеспечения сохранности граничащего с ним объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская Рябицева И.Е. (Бажанова С.Я.), кон. XIX – нач. XX вв.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 16, ул. Ан. Сергеева, 15 (касается строения под лит. «Г») – следует провести следующие мероприятия:

1) проводить работы на ОКН по адресу: г. Астрахань, ул. Горького, 18/ ул. Энзелийская, 3, в соответствии с разработанной проектной документацией (шифр 4-02/24-3-ИЛО2.2);

2) ежемесячно проводить осмотр объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская Рябицева И.Е. (Бажанова С.Я.), кон. XIX – нач. XX вв.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 16, ул. Ан. Сергеева, 15 (касается строения под лит. «Г»). По итогам осмотра объекта составляется акт технического состояния;

3) установить маяки и организовать наблюдение за трещинами на фасадах лит. «Г» объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская Рябицева И.Е. (Бажанова С.Я.), кон. XIX – нач. XX вв.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 16, ул. Ан. Сергеева, 15. 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: пожоги 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 ремонту объекта культурного наследия «Дом жилой с лавками Евстафьева, нач. XX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 18/ ул. Энзелийская, 3.

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

Раздел содержит оценку воздействия проводимых работ на объекты культурного наследия:

– регионального значения «Усадьба городская Рябицева И.Е. (Бажанова С.Я.), кон. XIX – нач. XX вв.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 16, ул. Ан. Сергеева, 15 (Лит. «Б», «Г», «Д», «Е», ворота);

– регионального значения «Усадьба Сторожева В.Е., 1909 г.» по адресу: г. Астрахань, ул. Анатолия Сергеева, 17/ ул. Энзелийская, 1 (Лит. «А, А<sup>1</sup>, а», «Б, б»);

- федерального значения «Усадьба Бойко, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 12-14.

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 объектов культурного наследия с учетом соответствия режимам использования территорий объектов культурного наследия. Также предполагается мониторинг объектов 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 Евстафьева, нач. ХХ в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 18/ ул. Энзелийская, 3», разработанной ООО «Трестстрой-2000», можно сделать вывод о возможности (ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ) обеспечения сохранности объектов культурного наследия:

- регионального значения «Усадьба городская Рябицева И.Е. (Бажанова С.Я.), кон. XIX – нач. XX вв.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 16, ул. Ан. Сергеева, 15 (Лит. «Б», «Г», «Д», «Е», ворота);
- регионального значения «Усадьба Сторожева В.Е., 1909 г.» по адресу: г. Астрахань, ул. Анатолия Сергеева, 17/ ул. Энзелийская, 1 (Лит. «А, А<sup>1</sup>, а», «Б, б»);
- федерального значения «Усадьба Бойко, кон. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 12-14.

*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: 12 декабря 2025г.

## Приложение № 1 к акту государственной историко-культурной экспертизы

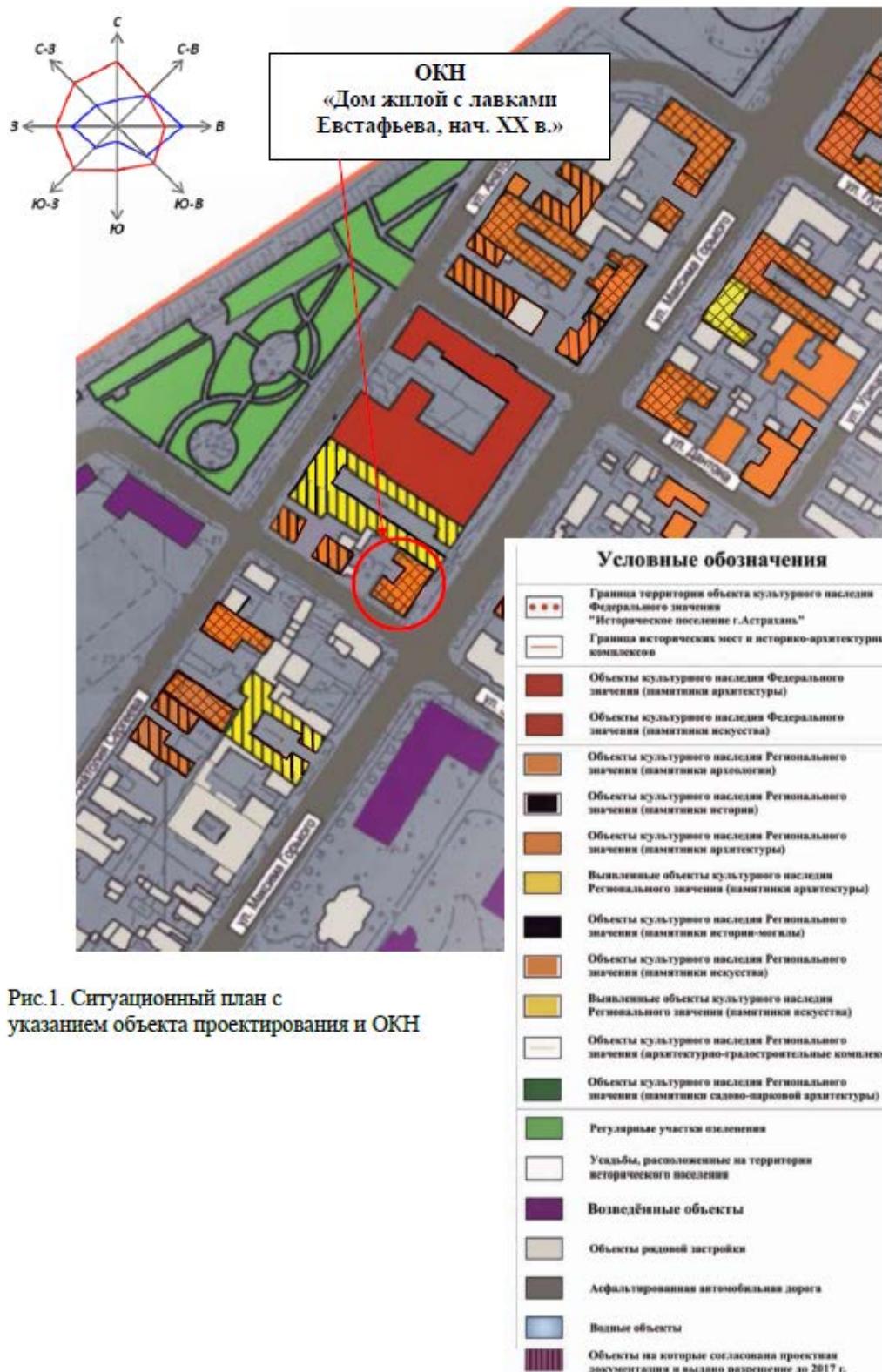
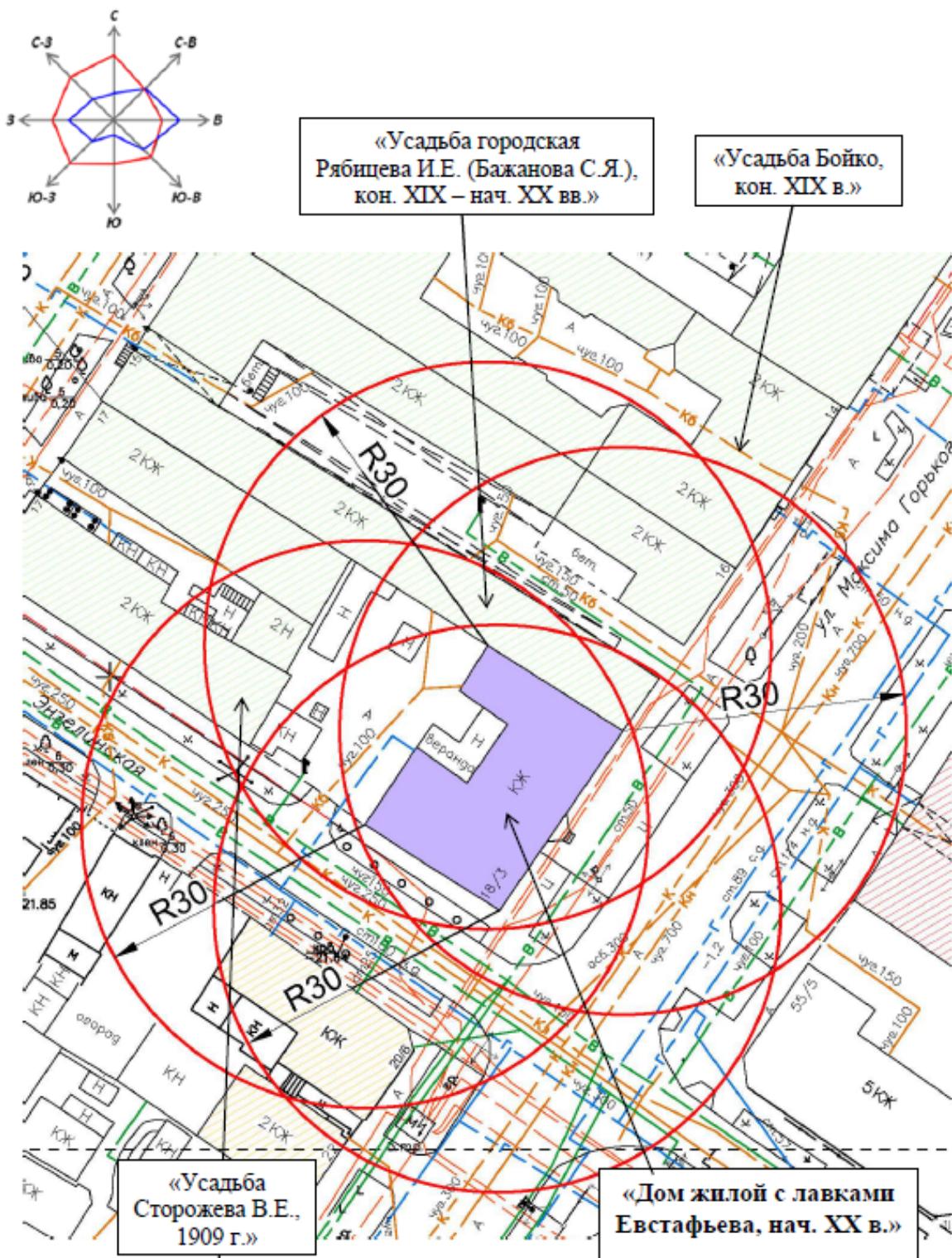


Рис.1. Ситуационный план с указанием объекта проектирования и ОКН

## Приложение № 2 к акту государственной историко-культурной экспертизы



## Приложение № 3 к акту государственной историко-культурной экспертизы

