

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 пристройкой и палаткой
Усейнова Аджи, 2-я пол. XIX в.» по адресу: г. Астрахань,
ул. М. Горького, 6/ул. Пугачёва, 2 (Лит. «А», «а», «Б», «б», «Ж», ворота)»

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	26 ноября 2025 г.
Дата окончания проведения экспертизы	4 декабря 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 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 пристройкой и палаткой Усейнова Аджи, 2-я пол. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 6/ул. Пугачёва, 2 (Лит. «А», «а», «Б», «б», «Ж», ворота)».

Перечень документов, представленных заявителем.

«Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия «Дом жилой с пристройкой и палаткой Усейнова Аджи, 2-я пол. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 6/ул. Пугачёва, 2 (Лит. «А», «а», «Б», «б», «Ж», ворота)»

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, 2-я пол. XIX в.»

5.3. «Усадьба Мизандронцева, кон. XIX в.: - дом жилой с лавками; - дом жилой с лавками; - палатка»

6. Оценка воздействия работ по сохранению и приспособлению объекта культурного наследия «Дом жилой с пристройкой и палаткой Усейнова Аджи, 2-я пол. 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 27.09.2012 № 522/9 (выборка)

Приложение 6. Постановление Думы Астраханской области четвертого 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 31.05.2011 № 220/4

Приложение 7. Постановление Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области «О принятии на государственную охрану и включении в ЕГРОКН объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Мизандронцева, кон. XIX в. - дом жилой с лавками; - дом жилой с лавками; - палатка», расположенного по адресу г. Астрахань, ул. М. Горького, 8/ ул. Ан. Сергеева, 7 лит. «А, а», «Б, б, З», «Е¹» от 17 мая 2019 года № 08-П

Приложение 8. Постановление Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области «О внесении изменений в постановление Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области № 08-П от 17.05.2019 «О принятии на государственную охрану и включении в ЕГРОКН объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Мизандронцева, кон. XIX в. - дом жилой с лавками; - дом жилой с лавками; - палатка», расположенного по адресу г. Астрахань, ул. М. Горького, 8/ ул. Ан. Сергеева, 7 лит. «А, а», «Б, б, З», «Е¹» от 26 августа 2020 года № 013-П

Приложение 9. 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 реализации проекта по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с пристройкой и палаткой Усейнова Аджи, 2-я пол. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 6/ул. Пугачёва, 2 (Лит. «А», «а», «Б», «б», «Ж», ворота).

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, 2-я пол. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. Ан. Сергеева, 5 (Лит. «Б», «В», «б»); регистрационный номер в ЕГРОКН 301411240560005;
- «Усадьба Мизандронцева, кон. XIX в.: - дом жилой с лавками (лит. «А, а»); - дом жилой с лавками (лит. «Б, б, З»); - палатка (лит. «Е¹»)» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 8/ ул. Ан. Сергеева, 7; регистрационный номер в ЕГРОКН 301921344800005.

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, 2-я пол. XIX в.»

Адрес (место расположения): Астраханская область, г. Астрахань, ул. Ан. Сергеева, 5.

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

Документ о постановке на охрану: Постановление Думы Астраханской области четвертого 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 31.05.2011 № 220/4.

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 07 мая 2025 № 0079-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия».

Границы территории: утверждены постановлением Министерства культуры и туризма Астраханской области от 15 декабря 2014 № 54-п «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в городе Астрахани».

Описание технического состояния

В целом общее состояние внешних элементов здания «Дом жилой, 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. А. Сергеева, 5 (Лит. «Б», «В», «б»), оценивается как ограниченно работоспособное. Здания, входящие в состав объекта культурного наследия, построены из красного кирпича, во 2-ой половине XIX в.

Главный фасад лит. «Б» не оштукатурен и окрашен (2-й этаж и мезонин), частично оштукатурен и окрашен (1-й этаж). Стена поздней мансарды облицована сайдингом.

Зафиксировано локальное отслоение штукатурного слоя, следы намокания, утраты окрасочного слоя, крепление проводов и кондиционеров на фасаде. Видимые деформационные повреждения и трещины, свидетельствующие о наличии просадок фундаментов, отсутствуют. Выявлены частичные утраты металлических элементов системы организованного водостока. Первоначальные проемы первого этажа заложены кирпичом (толщиной в 1 кирпич), внутри сохранились ниши проемов с лучковыми перемычками и подоконниками.

Дворовые фасады лит. «Б», «б» – частично оштукатурены, имеются отслоения окрасочных и штукатурных слоев, местами до полного обнажения кирпичной кладки. Деревянная галерея на кирпичных столбах (1-й этаж), обшивка досками на 2-м этаже выполнена по деревянным колоннам с капителями. Оконные проемы галереи перестроены, традиционное заполнение окон с мелкой расстекловкой утрачено (установлены пластиковые окна).

Главные фасады лит. «В» и северный фасад обмазаны колерованной известью. Зафиксировано локальное отслоение отделочного слоя, участки поражения грибком, следы намокания в месте примыкания металлических элементов водоотведения, крепление проводов на фасадах, трещины в кирпичной кладке (ширина раскрытия до 2, 5 см), деструкция кирпичной кладки, выпадение кирпичей.

Наружные восточный и южный фасады строения лит. «В» частично закрыты строениями соседних домовладений, открытые кирпичные стены не оштукатурены и не окрашены. Имеются повреждения кирпичной кладки, деструкция кирпичной кладки, вертикальные трещины в кирпичной кладке, выпадение кирпичей.

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, высолы, трещины). В то же время имеются трещины в кирпичной кладке (в районе исторических проемов), шириной раскрытия более 2 см, требующие ремонта и восстановления целостности кладки. Внутренние конструкции здания (стены, перекрытия, отделка) и подвал здания в рамках планируемых работ по реставрации фасадов не обследовались.

Здание (многоквартирный дом, лит. «В») признано аварийным распоряжением Администрации муниципального образования «город Астрахань» № 438-р от 17.03.2022 г.

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;

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

кровля – находится в ограниченно работоспособном техническом состоянии: выполнена из волнистого шифера по разреженной обрешетке (имеются сколы и разрушения листов шифера, биопоражение поверхности покрытия, утрата и повреждение металлических крытьи парапетов и фронтонов), частично из кровельного железа; частично перестроена; организованный водосток имеет повреждения и утраты, с кровли лит. «В» водосток отсутствует; имеется слуховое окно, 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;

галерея – двухъярусная деревянная галерея (лит. «б») на кирпичных столбах, частично перестроена, традиционные оконные рамы с мелкой расстекловкой заменены на обычные окна; деревянные несущие колонны галереи 2-го этажа рассохлись, потрескались, требуют ремонта.

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

В ходе эксплуатации перестроены оконные проемы первого этажа лит. «В», устроены оконные проемы на брандмауэрных стенах лит. «В», выходящих на соседние домовладения; заменена большая часть деревянных оконных блоков на современные окна из ПВХ-профилей без сохранения исторической расстекловки. Во дворе выполнены пристройки помещений хозяйственного назначения. Выполнена пристройка мансардного этажа к мезонину. Часть помещений не эксплуатируется.

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

Объект культурного наследия «Дом жилой, 2-я пол. 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 Мизандронцева, кон. XIX в.: - дом жилой с лавками (лит. «А, а»); - дом жилой с лавками (лит. «Б, б», «З»); - палатка (лит. «Е»)» (согласно ЕГРОКН).

Адрес (место расположения): Астраханская область, г. Астрахань, ул. М. Горького, 8/ул. Ан. Сергеева, 7 – согласно постановлению Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области от 17 мая 2019 года № 08-П (в ред. постановления Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области «О внесении изменений в постановление Службы государственной охраны объектов» от 26 августа 2020 года № 013-П; согласно ЕГРОКН – ул. Максима Горького.

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

Документ о постановке на охрану: постановление Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области «О принятии на государственную охрану и включении в Единый государственный реестр объектов культурного наследия объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Мизандронцева, кон. XIX в. - дом жилой с лавками; - дом жилой с лавками; - палатка», расположенного по адресу г. Астрахань, ул. М. Горького, 8/ ул. Ан. Сергеева, 7 лит. «А, а», «Б, б, З», «Е¹»» от 17 мая 2019 года № 08-П; постановление Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области «О внесении изменений в постановление Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области № 08-П от 17.05.2019 «О принятии на государственную охрану и включении в Единый государственный реестр объектов культурного наследия объекта культурного наследия регионального значения Усадьба Мизандронцева, кон. XIX в. - дом жилой с лавками; - дом жилой с лавками; - палатка», расположенного по адресу г. Астрахань, ул. М. Горького, 8/ ул. Ан. Сергеева, 7 (лит. «А, а», «Б, б, З», «Е¹»)» от 26 августа 2020 года № 013-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 «О принятии на государственную охрану и включении в Единый государственный реестр объектов культурного наследия объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Мизандронцева, кон. XIX в. - дом жилой с лавками; - дом жилой с лавками; - палатка», расположенного по адресу г. Астрахань, ул. М. Горького, 8/ ул. Ан. Сергеева, 7 лит. «А, а», «Б, б, З», «Е¹»)» от 17 мая 2019 года № 08-П; (в ред. постановления Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области «О внесении изменений в постановление Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области № 08-П от 17.05.2019 «О принятии на государственную охрану и включении в Единый государственный реестр объектов культурного наследия объекта культурного наследия регионального значения Усадьба Мизандронцева, кон. XIX в. - дом жилой с лавками; - дом жилой с лавками; - палатка», расположенного по адресу г. Астрахань, ул. М. Горького, 8/ ул. Ан. Сергеева, 7 (лит. «А, а», «Б, б, З», «Е¹»)» от 26 августа 2020 года № 013-П).

Границы территории: утверждены постановлением Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области «О принятии на государственную охрану и включении в Единый государственный реестр объектов культурного наследия объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Мизандронцева, кон. XIX в. - дом жилой с лавками; - дом жилой с лавками; - палатка», расположенного по адресу г. Астрахань, ул. М. Горького, 8/ ул. Ан. Сергеева, 7 лит. «А, а», «Б, б, З», «Е¹»)» от 17 мая 2019 года № 08-П; (в ред. постановления Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области «О внесении изменений в постановление Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области № 08-П от 17.05.2019 «О принятии на государственную охрану и включении в Единый государственный реестр объектов культурного наследия объекта культурного наследия регионального значения Усадьба Мизандронцева, кон. XIX в. - дом жилой с лавками; - дом жилой с лавками; - палатка», расположенного по адресу г. Астрахань, ул. М. Горького, 8/ ул. Ан. Сергеева, 7 (лит. «А, а», «Б, б, З», «Е¹»)» от 26 августа 2020 года № 013-П).

Описание технического состояния

В целом общее состояние здания оценивается как работоспособное.

Здания, входящие в состав объекта культурного наследия, построены из красного кирпича, в конце XIX в.

Литера «А»: стены кирпичные, не оштукатурен и окрашены, имеются трещины, отслоения окрасочного слоя, высолы, следы намокания по низу стен. Цоколь кирпичный, оштукатурен, окрашен, имеются отслоения штукатурного слоя, высолы, следы намокания, деструкция кирпичной кладки.

Дворовые фасады лит. «А» – перестроенная деревянная галерея на 2-м этаже (традиционные крупные оконные рамы с мелкочастной расстекловкой утрачены), частично в проемы установлены пластиковые окна, частично проемы зашиты

досками; многочисленные пристройки к первому этажу выполнены из различных материалов (кирпич, доски, блоки), с поздними заполнениями оконных и дверных проемов. Несущие конструкции галереи требуют ремонта.

Отмосткой служит асфальтовое покрытие тротуаров, со стороны двора отмостка частично отсутствует

Видимые деформационные повреждения и трещины, свидетельствующие о наличии просадок фундаментов, отсутствуют.

Литера «Б»: цоколь выделен незначительным уступом и покрыт поздним штукатурным слоем, не окрашен, частично облицован крупным галечным камнем. Стены дома не оштукатурены и окрашены, нижняя часть стен 1-го этажа, до нижней отметки окон, покрыты поздней гладкой штукатуркой.

Имеются отслоения окрасочного слоя, высоловы, деструкция.

Отмосткой служит асфальтовое и плиточное покрытие тротуаров и двора.

На дворовом юго-восточном фасаде расположены деревянные галереи 2-го этажа и мезонина. Ограждающие конструкции галерей состоят из крупных рам с мелкой расстекловкой (имеются утраты стекольного заполнения) и простого дощатого подоконного простенка (деформации и утрата некоторых досок, следы намокания древесины, отслоение окрасочных слоев). Деревянная галерея на кирпичных столбах (1-й этаж), обшивка досками на 2-м этаже выполнена по деревянным колоннам с капителями.

К дворовому юго-восточному фасаду основного объёма примыкает вытянутое вдоль юго-западной границы участка крыло, вдоль которого первоначально проходила двухъярусная галерея с ограждающими конструкциями, состоящими из кирпичных столбов, крупных остекленных рам и дощатого подоконного простенка.

В настоящее время по 1-му этажу дощатый парапет галереи с остеклёнными рамами утрачен, возведена кирпичная стена. На 2-ом этаже проходит открытая галерея, представленная кирпичными столбами с профилированными капителями, поддерживающими односкатную кровлю. Между столбами, в левой части галереи, простое металлическое ограждение, состоящее из горизонтальных и вертикальных элементов. В правой части какое-либо ограждение отсутствует.

Зафиксировано отслоение окрасочных слоев кирпичной кладки столбов галереи, намокание деревянной подшивки перекрытий, коррозия металлических элементов ограждений.

Дворовые фасады лит. «З» оштукатурены и окрашены. Зафиксировано: отслоения окрасочных и штукатурных слоев, следы намокания в месте примыкания цоколя к земле, отслоение штукатурки на откосах оконных проемов, отсутствие подоконных отливов, крепление проводов и кондиционеров на фасадах.

Строение лит. «Е¹» в настоящее время находится в полуразрушенном состоянии, не эксплуатируется: утрачены деревянные перекрытия, полы демонтированы: земля все завалено мусором строительным (из-за обрушения потолка и кровельного покрытия) и бытовым (свалка бытовых отходов).

Открытые кирпичные стены не оштукатурены и не окрашены. Профилированный венчающий карниз имеет значительные повреждения, частично утрачен. Парапетные столбики и аттик частично утрачены.

Имеются: деструкция кирпичной кладки, вертикальные трещины в кирпичной кладке, выпадение кирпичей. Оконные рамы и подоконники местами утрачены полностью, местами находятся в ветхом состоянии, имеется перекос оконных рам и оконных блоков, стекольное заполнение отсутствует.

В ограждающих конструкциях строений лит. «А», «Б», «З» выявлены дефекты, которые можно квалифицировать как незначительные (отслоение отделочных слоев, разрушение кирпичных декоративных элементов, деструкция кирпичной кладки в местах намокания стен, высоловы, трещины).

Внутренние конструкции указанных зданий (стены, перекрытия, отделка) и подвалы зданий в рамках планируемых работ по реставрации фасадов не обследовались.

В то же время строение лит. «Е¹» находится в аварийном техническом состоянии и нуждается в проведении комплексных ремонтно-реставрационных мероприятий.

Объект культурного наследия «Усадьба Мизандронцева, кон. XIX в.: - дом жилой с лавками (лит. «А, а»); - дом жилой с лавками (лит. «Б, б, З»); - палатка (лит. «Е¹»)» 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».

Сведения о территории проектирования

Участок проведения работ по ремонту фасадов здания по ул. Горького, 6/ул. Пугачева, 2 (лит. «А», «а», «Б», «б», «Ж», ворота) 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. 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 жилого дома 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. Пугачева.

Основные проектные решения

Проектной документацией, разработанной для сохранения и приспособления к современному использованию объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с пристройкой и палаткой Усейнова Аджи, 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 6/ул. Пугачёва, 2 (Лит. «А», «а», «Б», «б», «Ж», ворота) предусматриваются работы по реставрации фасадов, отделки и декоративных элементов фасада, ремонту

конструкции крыши и кровли, укреплению и гидроизоляции стен здания, ремонту/реставрации оконных и дверных наружных блоков, а также внешней отделки, включая цветовое решение фасадов, организацию архитектурной подсветки.

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:

1. Демонтажные работы:

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

2. 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 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.

Оценка воздействия работ по сохранению и приспособлению объекта культурного наследия «Дом жилой с пристройкой и палаткой Усейнова Аджи, 2-я пол. XIX в.» на объекты культурного наследия

В зону влияния работ по приспособлению здания «Дом жилой с пристройкой и палаткой Усейнова Аджи, 2-я пол. XIX в.» попадают объекты культурного наследия, расположенные на расстоянии 30 м от территории производства работ:

- «Дом жилой, 2-я пол. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. Ан. Сергеева, 5 (лит. «Б», «В», «б»);
- «Усадьба Мизандронцева, кон. XIX в.: - дом жилой с лавками (лит. «А, а»); - дом жилой с лавками (лит. «Б, б, З»); - палатка (лит. «Е¹»)» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 8 ул. Ан. Сергеева, 7.

Визуальное обследование указанных объектов культурного наследия показывает, что в целом техническое состояние конструкций этих зданий можно оценить, как ограниченно работоспособное (кроме строения под лит. «Е¹» по ул. М. Горького, 8, которое находится в аварийном состоянии).

Анализ проектных решений по сохранению здания «Дом жилой с пристройкой и палаткой Усейнова Аджи, 2-я пол. 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 объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Мизандронцева, кон. XIX в.: - дом жилой с лавками (лит. «А, а»); - дом жилой с лавками (лит. «Б, б, З»); - палатка (лит. «Е¹») по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 8/ ул. Ан. Сергеева, 7 (касается аварийного строения лит. «Е¹»), непосредственно примыкающего к рассматриваемому зданию, удалив особое внимание конструктивным элементам, имеющим дефекты.

На объекты культурного наследия регионального значения «Дом жилой, 2-я пол. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. А. Сергеева, 7 (лит. «Б», «В», «б») и строения под лит. «А, а», «Б, б, З» объекта «Усадьба Мизандронцева, кон. XIX в.: - дом жилой с лавками (лит. «А, а»); - дом жилой с лавками (лит. «Б, б, З»); - палатка (лит. «Е¹»)» – влияние предполагаемых ремонтных работ незначительно.

Анализ проектных решений, предусмотренных проектной документацией по сохранению ОКН «Дом жилой с пристройкой и палаткой Усейнова Аджи, 2-я пол. XIX 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 № 30:12:010135:6, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 6/ ул. Пугачева, 2.

Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой, 2-я пол. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. А. Сергеева, 5 (лит. «Б», «В», «б») – при производстве работ затронут не будет.

При осуществлении работ по сохранению здания «Дом жилой с пристройкой и палаткой Усейнова Аджи, 2-я пол. 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, 6/ ул. Пугачева, 2 для обеспечения сохранности граничащего с ним объекта культурного наследия регионального значения и «Усадьба Мизандронцева, кон. XIX в.: - дом жилой с лавками (лит. «А, а»); - дом жилой с лавками (лит. «Б, б, З»); - палатка (лит. «Е¹»)» по адресу: ул. М. Горького, 8/ ул. А. Сергеева, 7 – следует провести следующие мероприятия:

1) проводить работы на ОКН по адресу: г. Астрахань, ул. Горького, 6/ул. Пугачева, 2 в соответствии с разработанной проектной документацией (шифр 4-02/24-2-ИЛО2.2);

2) ежемесячно проводить осмотр объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Мизандронцева, кон. XIX в.: - дом жилой с лавками (лит. «А, а»); - дом жилой с лавками (лит. «Б, б, З»); - палатка (лит. «Е¹»)» по адресу: ул. М. Горького, 8/ ул. Ан. Сергеева, 7 с участием представителей Пользователя объекта. По итогам осмотра объекта составляется акт технического состояния;

3) установить маяки и организовать наблюдение за трещинами на фасадах объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Мизандронцева, кон. XIX в.: - дом жилой с лавками (лит. «А, а»); - дом жилой с лавками (лит. «Б, б, З»); - палатка (лит. «Е¹»)» по адресу: ул. М. Горького, 8/ ул. Ан. Сергеева, 7. 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 здания по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 6/ул. Пугачёва, 2 (Лит. «А», «а», «Б», «б», «Ж», ворота).

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, 2-я пол. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. Ан. Сергеева, 5 (Лит. «Б», «В», «б»);

– «Усадьба Мизандронцева, кон. XIX в.: - дом жилой с лавками (лит. «А, а»); - дом жилой с лавками (лит. «Б, б, З»); - палатка (лит. «Е1»)» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 8/ ул. Ан. Сергеева, 7.

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 пристройкой и палаткой Усейнова Аджи, 2-я пол. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 6/ул. Пугачёва, 2 (Лит. «А», «а», «Б», «б», «Ж», ворота), разработанной ООО «Трестстрой-2000», можно сделать вывод **о возможности (ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ) обеспечения сохранности объектов культурного наследия регионального значения:**

– «Дом жилой, 2-я пол. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. Ан. Сергеева, 5 (Лит. «Б», «В», «б»);

– «Усадьба Мизандронцева, кон. XIX в.: - дом жилой с лавками (лит. «А, а»); - дом жилой с лавками (лит. «Б, б, З»); - палатка (лит. «Е1»)» по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 8/ ул. Ан. Сергеева, 7.

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: 4 декабря 2025г.

Приложение № 1
к акту государственной
историко-культурной
экспертизы

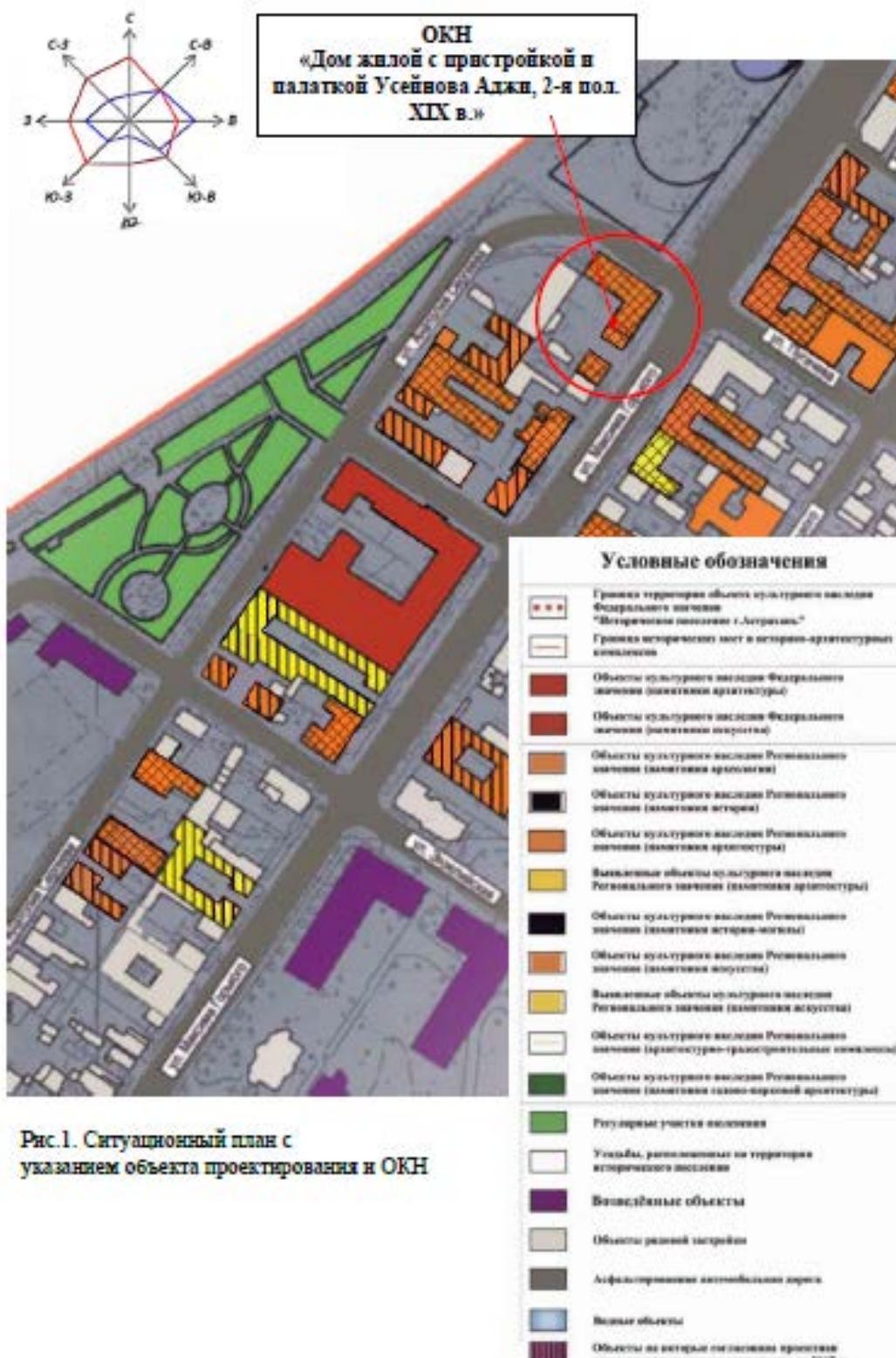
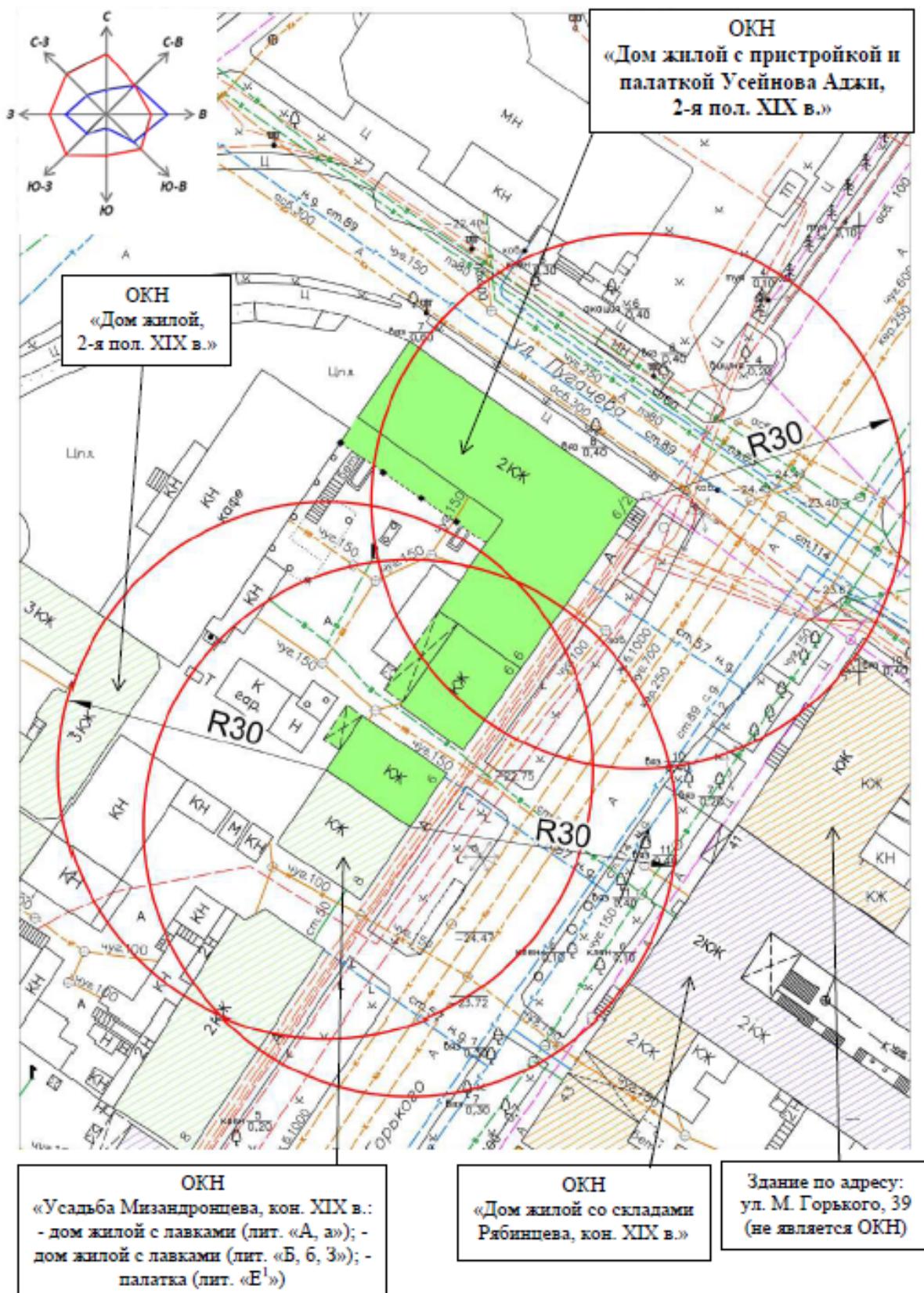


Рис.1. Ситуационный план с
указанием объекта проектирования и ОКН



Приложение № 3
к акту государственной
историко-культурной
экспертизы

