

## 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.

|   |  |
|---|--|
| <b>Дата начала проведения экспертизы</b>  | 26 ноября 2025 г.  |
| <b>Дата окончания проведения экспертизы</b>   | 4 декабря 2025 г.  |
| <b>Место проведения экспертизы</b>  | город Омск   |
| <b>Заказчик экспертизы</b>  | Индивидуальный предприниматель<br>Шемберко А.Ю. (ИП Шемберко А.Ю.)<br>ОГРНИП 318554300044641 |
| <b>Исполнитель экспертизы</b><br>(согласно Списку экспертов,<br>опубликованному на официальном<br>сайте Министерства культуры<br>Российской Федерации в<br>информационно-коммуникационной<br>сети «Интернет») | 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 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, 3», «Е<sup>1</sup>» 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, 3», «Е<sup>1</sup>» 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, 3»); - палатка (лит. «Е<sup>1</sup>»)) 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 (шириной 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 окрытий 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», «Е<sup>1</sup>»))» 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», «Е<sup>1</sup>»))» 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, 3», «Е<sup>1</sup>»» 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, 3», «Е<sup>1</sup>»» 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, 3», «Е<sup>1</sup>»» 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, 3», «Е<sup>1</sup>»» 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 защиты

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, высолы, 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. «Е<sup>1</sup>» 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, высолы, 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. «Е<sup>1</sup>» 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. «Е<sup>1</sup>»))» 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 цветное 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, 3»); - палатка (лит. «Е<sup>1</sup>»)) 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. «Е<sup>1</sup>» 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, 3»); - палатка (лит. «Е<sup>1</sup>»)) по адресу: г. Астрахань, ул. М. Горького, 8/ ул. Ан. Сергеева, 7 (касается аварийного строения лит. «Е<sup>1</sup>»), непосредственно примыкающего к рассматриваемому зданию, уделив 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, 3» объекта «Усадьба Мизандронцева, кон. XIX в.: - дом жилой с лавками (лит. «А, а»); - дом жилой с лавками (лит. «Б, б, 3»); - палатка (лит. «Е<sup>1</sup>»)) – 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, 3»); - палатка (лит. «Е<sup>1</sup>»)) по адресу: ул. М. Горького, 8/ ул. Ан. 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, 3»); - палатка (лит. «Е<sup>1</sup>»)) 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, 3»); - палатка (лит. «Е<sup>1</sup>»)) 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: пожог мусора; розлив нефтепродуктов; захламление и замусоривание территории; загазованность, задымленность выхлопными газами, работа с неисправным глушителем; применение открытого огня при техническом обслуживании и пуске строительных машин; запыленность; чистка и стирка спецодежды рабочих.

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

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

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

- ГОСТ Р56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования», утвержденный и введенный в действие с 01.04.2014 приказом Федерального



агентства по техническому регулированию и метрологии от 30.10.2014 № 1458-ст.

### **Обоснования вывода экспертизы.**

Проектная документация разработана ООО «Трестстрой-2000» по заказу НО «Фонд «Благоустроенный город Астрахань» и ООО «ИдеалСтрой Инвест» в рамках производства работ по 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, 3»); - 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, 3»); - 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.*

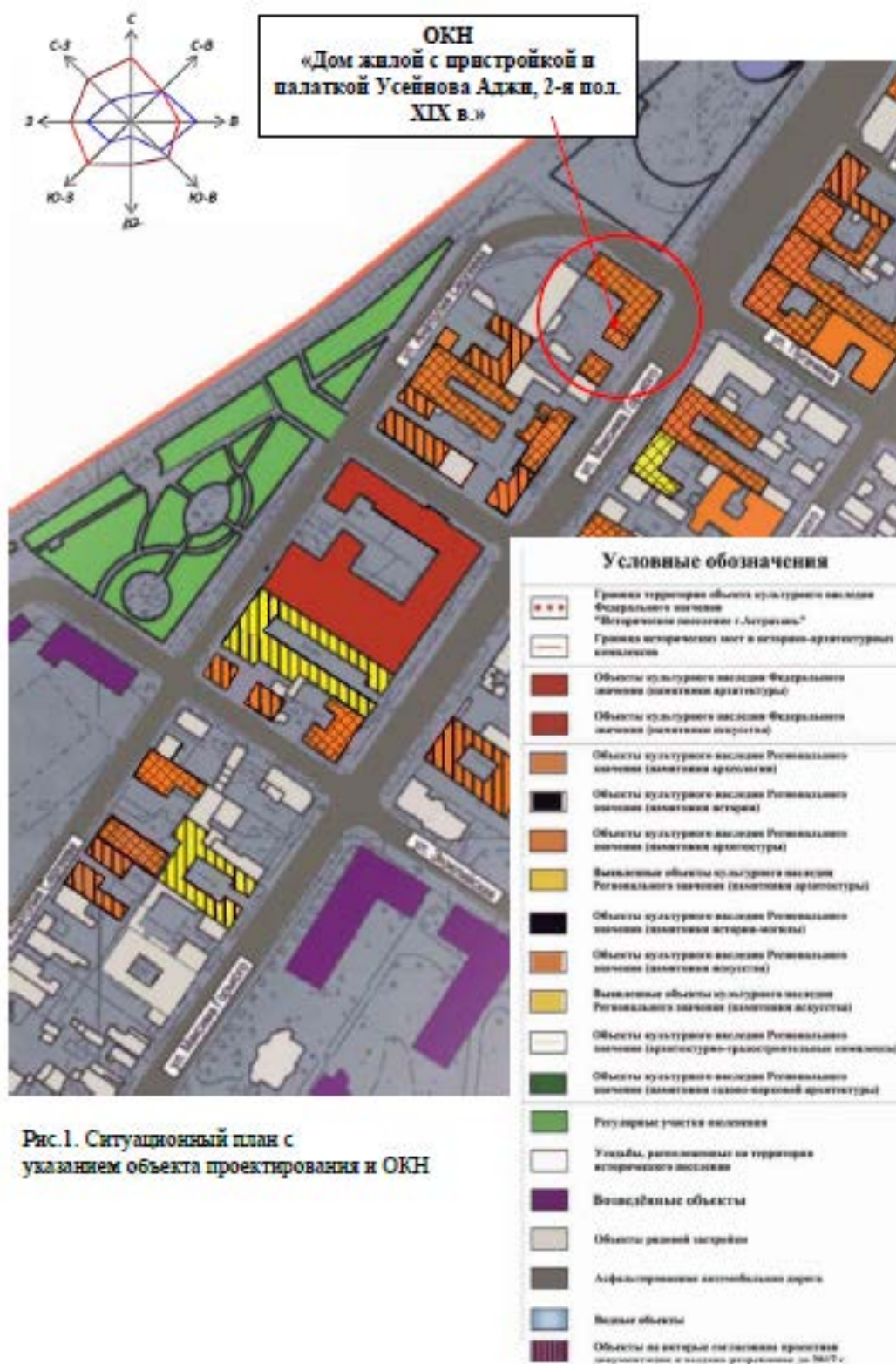


Рис. 1. Ситуационный план с указанием объекта проектирования и ОКН



