

# АКТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

**Объект экспертизы:**  
**научно-проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия «Усадьба Лукина В.И. Дом жилой», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бабушкина, 82 (Шифр 2-2021. Капитальный ремонт с элементами реставрации / ООО ТАПМ «Читаархпроект». Чита. 2021 г.)**

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569<sup>1</sup>, для обоснования вывода экспертизы о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**1. Дата начала проведения экспертизы:** 09 апреля 2021 г.

**2. Дата окончания проведения экспертизы:** 26 апреля 2021 г.

**3. Место проведения экспертизы:** г. Улан-Удэ, г. Чита (по месту пребывания экспертов).

**4. Заказчик экспертизы:**

Муниципальное автономное учреждение дополнительного образования "Центр эстетического воспитания детей "Орнамент" (МАУ ДО "ЦЭВД "Орнамент"), адрес: 672007, г. Чита, ул. Бабушкина, 82. ИНН 7536026765 КПП 753601001 (основание: договоры на оказание услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 09 апреля 2021 г.).

**5. Основание проведения государственной историко-культурной экспертизы:**

• Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.

• Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569; утв. постановлением Правительства РФ от 9 июня 2015 г. № 569 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе»; далее – «Положение о государственной историко-культурной экспертизе» № 569).

• Договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы от 09 апреля 2021 г. с государственными экспертами по проведению историко-культурной экспертизы Салминой С.В., Михайловым Б.Б., Кузьминой А.А.<sup>2</sup>.

**6. Сведения об экспертах**

**6.1. Салмина Светлана Владимировна** – образование высшее (Читинский политехнический институт, специальность «Промышленное и гражданское строительство», диплом А-1 № 260432 от 29.06.1974 г., регистрационный номер 132), стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 28 лет; место работы – ГУК «Центр охраны и сохранения объектов

---

<sup>1</sup> Документ с изменениями, внесенными постановлениями Правительства Российской Федерации № 399 от 18.05.2011 г.; № 880 от 04.09.2012 г.; № 569 от 09.06.2015 г.; № 1357 от 14.12.2016 г.; № 501 от 27.04.2017 г.; № 259 от 10.03.2020 г.

<sup>2</sup> В соответствии с пунктом 11.2 «Положения о государственной историко-культурной экспертизе», экспертиза проводится экспертной комиссией.

культурного наследия» Забайкальского края, старший научный сотрудник, государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестована в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации № 2818 от 26.11.2019 г. по следующим объектам экспертизы:

выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;

**6.2. Михайлов Бронислав Борисович** - образование высшее (архитектурный факультет Иркутского политехнического института, специальность «архитектура», диплом ИВ №522644, 1983 г.); член Союза Архитекторов России; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 37 лет; место работы – ООО «Архитектурная мастерская «Проект Байкал» (г. Улан-Удэ), генеральный директор; аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации № 219 от 27.02.2019 г.) по следующим объектам экспертизы:

выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье 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; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; проекты зон охраны объектов культурного наследия;

**6.3. Кузьмина Анастасия Александровна** - образование высшее (Иркутский государственный технический университет, специальность «архитектура», диплом БВС № 0248902 от 04.07.2000 г., регистрационный № Ар-942); член Союза реставраторов России, № 0299, выдан 16.11.2015 г.; стаж работы по профилю экспертной деятельности – 16 лет; главный архитектор проектов ООО «Проектная мастерская «Байкалпроект», аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2211 от 13.12.2018 г.) по следующим объектам экспертизы:

проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

**7. Информация об ответственности за достоверность сведений:** мы, нижеподписавшиеся, эксперты Салмина Светлана Владимировна, Михайлов Бронислав Борисович, Кузьмина Анастасия Александровна признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным постановлениями Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569, и отвечаем за достоверность сведений, изложенных в настоящем заключении экспертизы.

## **8. Цели и объект экспертизы**

**цель:** определение соответствия научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия - «Усадьба Лукина В.И. Дом жилой», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бабушкина, 82, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия - в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Рос-

сийской Федерации» (статья 28);

**объект экспертизы:** научно-проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия «Усадьба Лукина В.И. Дом жилой», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бабушкина, 82 (ООО ТАПМ «Читаархпроект». Чита. 2021 г., Шифр 2-2021) - в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (статья 30).

#### **9. Перечень документов, представленных заявителем (заказчиком):**

Научно-проектная документация по сохранению объекта культурного наследия «Усадьба Лукина В.И. Дом жилой», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бабушкина, 82. Капитальный ремонт с элементами реставрации. Шифр 2-2021. ООО ТАПМ «Читаархпроект». Чита. 2021 г. - в следующем составе:

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование раздела</i>	<i>Марка комплекта чертежей</i>
9.1	<b>Раздел 1.Предварительные работы</b>	
9.1.1	Том I. Исходно-разрешительная документация.	2-2021-ИРД
9.2.	<b>Раздел 2.Комплексные научные исследования</b>	
9. 2.1.	Том II. Историко-архитектурные исследования. Обследование состояния здания, строительных конструкций. Отчет о результатах инженерных изысканий.	2-2021-ОИ
9. 2.2.	Альбом 1. Обмерно-обследовательские чертежи	2-2021-ОО
9.3.	<b>Раздел 3.Проект капитального ремонта с элементами реставрации</b>	
9.3.1.	<b>Подраздел 1. Проект</b>	
9.3.1.1.	Том 1.Пояснительная записка	2-2021-ПЗ
9.3.1.2.	Том 2.Архитектурные решения. Конструктивные решения. Рекомендации по технологии работ	2-2021 – АР, КР
9.3.2.	<b>Подраздел 2. Рабочая документация.<sup>3</sup></b>	
9.3.2.1.	Альбом 1. Генеральный план	2-2021 - ГП
9.3.2.2.	Альбом 2. Архитектурно-строительные решения.	2-2021 - АС
9.3.2.3.	Альбом 3. Отопление. Вентиляция	2-2021-ОВ
9.3.2.4..	Альбом 4. Водоснабжение. Канализация	2-2021-ВК
9.3.2.5.	Альбом 5. Электроснабжение	2-2021-ЭТ
9.3.2.6.	Альбом 6. Пожарная сигнализация	2-2021-ОПС
9.3.2.7.	Том 3. Сметная документация	2-2021-СМ

**10. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы:** не имеются.

**11. Сведения о проведенных исследованиях в рамках экспертизы (примененные методы, объем и характер выполненных работ, результаты):**

11.1. рассмотрены представленные Заявителем (Заказчиком) документы, подлежащие экспертизе;

11.2. проведены консультации с представителями Заказчика экспертизы по содержательным вопросам относительно объекта экспертизы;

11.3. проведен научный сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по Объекту экспертизы;

11.4. осуществлено коллегиально, всеми членами экспертной комиссии, обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов;

11.5. экспертами принято единое окончательное решение, сформулирован вывод экс-

<sup>3</sup> Альбомы рабочей документации не являются объектом государственной-государственной историко-культурной экспертизы

пертизы; оформлены результаты экспертизы (проведенных исследований) в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

## **12. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований**

12.1. На экспертизу представлена научно-проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия: «Усадьба Лукина В.И. Дом жилой», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бабушкина, 82.

Проект «Капитальный ремонт с элементами реставрации» Шифр 2-2021;

Разработчик: ООО ТАПМ «Читаархпроект». Чита. 2021 г.;

12.2. Научно-проектная документация выполнена на основании документов:

- Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия Государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края от 18.02.2021 № 03-21;

- Техническое задание на разработку научно-проектной документации на проведение работ по капитальному ремонту объекта культурного наследия «Усадьба Лукина В.И. Дом жилой», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бабушкина, 82, Муниципального автономного учреждения дополнительного образования "Центр эстетического воспитания детей «Орнамент»;

- Лицензия № МКРФ 00903 от 04.07.2013 г. на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; предоставлена ООО ТАПМ «Читаархпроект»;

- Свидетельство СРО №0010.3-2016-1027501160103-П-52 от 08.04.2016 г. о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

12.3. Научно-проектная документация подготовлена для объекта культурного наследия:

- наименование: «Усадьба Лукина В.И. Дом жилой»;

- адрес: г. Чита, ул. Бабушкина, 82;

- датировка: до 1907 г.

12.4. Категория государственной охраны: - объект культурного наследия регионального значения (принят на государственную охрану решением Малого Совета Читинского областного Совета народных депутатов № 47 от 04.03.1993 г.);

12.5. Охранное обязательство на объект культурного наследия «Усадьба Лукина В.И. Дом жилой», утвержденное приказом Государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края от 27.09.2019 г. № 60-ОД.

12.6. Предмет охраны объекта культурного наследия утвержден Приказом Государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края от 31.07.2019 г. № 47-ОД.

12.7. Границы территории объекта культурного наследия: не утверждены. Описание границ территории памятника представлены в Паспорте объекта культурного наследия, регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации 751510409860025.

12.8. Объект проектирования:

«Дом жилой» - архитектурный акцент застройки ул. Бабушкина, выполненный в стиле «Теремной архитектуры», имеет сложную объемно-планировочную композицию, составленную одноэтажным и 2-х этажным объемами. Северо- западный одноэтажный объем имеет Г-образный план с ризалитом на северо- западном фасаде и пониженным объемом на северо-восточном фасаде дворового крыла. Юго-восточный объем - 2-х этажный, прямоугольный в плане, увенчанный над южной частью 4-х гранным шатром со шпилем.

В лоджии на юго-западном фасаде предусмотрен парадный вход. Дополнительный вход в одноэтажный объем предусмотрен на юго-восточном фасаде пониженного объема

дворового крыла. Входы в подвальные помещения предусмотрены в приемке на юго-восточном фасаде и через изолированный кирпичный объем с северо-восточной стороны от здания.

На основании проведенных визуальных обследований и анализа, выявлены следующие изменения, выполненные при проведении ремонтно-реставрационных работ по приспособлению здания.

- во входной зоне со стороны главного входа, а также в северо-восточной части центра 1-этажного объема, объединены по два помещения, о чем говорит наличие балок и разный рисунок потолочных тяг в объединенных помещениях;
- ниша между помещениями, расположенными в юго-западном и северо-западном ризалитах, фиксирует расположение ранее существовавшего широкого проема;
- изменена ширина проема между помещением, расположенным в северо-западном ризалите и современным коридором перед санузлом;
- различная толщина стен, разделяющих зал и учительскую, а так же зал и, смежный с ним, служебный туалет, свидетельствует о возможности наличия ранее в этом месте широкого проема;
- несовпадение толщины стены, разделяющей тамбур на юго-восточном фасаде и коридор, с толщиной наружной стены, говорит о возможности первоначального отсутствия перегородки;
- на 1 этаже и на 2 этаже выгорожены санузлы;
- выполнен дополнительный вход в подвал в приемке, рядом с тамбуром на юго-восточном фасаде;
- демонтированы все печи.

Фасады объекта культурного наследия не претерпели существенных необратимых изменений, и большей частью соответствуют первоначальному облику.

Изменения планировки оцениваются как незначительные, выполненные с целью приспособления здания для современного использования.

Конструктивное решение объекта.

**Фундаменты** – ленточные бутовые.

**Стены наружные и внутренние несущие** – бревенчатые, рубленные в «лапу».

**Перекрытия** – в основном объеме - деревянные по деревянным балкам, в подвале, за габаритами основного объема, – кирпичные своды.

**Крыша** - чердачная, сложная, с шатром над южной частью 2-х этажного объема. Стропильная система из бревен диаметром 20-22 см.

**Кровля** - металлическая фальцевая, окрашенная, по обрешетке, из бруска 60\*60 мм с шагом 20-25 см. Покрытие шатра – из металлических чешуек.

**Лестница** - наружная с деревянными ступенями по деревянным косоурам.

**Окна** - деревянные двойные, два спаренных окна, с импостом посередине, – на 1 и 2 этаже на юго-восточном фасаде, 1 спаренное с импостом – на 1 этаже на северо-восточном фасаде в одноэтажной части здания.

**Двери** – деревянные, филенчатые.

**Вход в подвал.** Отдельно стоящий объем из красного полнотелого кирпича с порталом входа и наклонным сводчатым перекрытием – над лестницей в подвал

**Крыльцо** – бетонное, облицовано керамической плиткой.

**Отмостка** - асфальтовая, бетонная.

**Внутренняя отделка** - штукатурка, покраска, отделка ДСП, в санузлах – панели из керамической плитки.

**Наружная отделка** – окраска по бревну, окраска стен пристроя, со стороны северо-восточного фасада, - по обшивке калеванной доской (горизонтальной). Перерубы (углы здания) обшиты лопатками, имитирующими пилястры.

**Инженерные системы электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации** - от городских сетей.

Общее техническое состояние строительных конструкций здания, в целом, оценено как работоспособное.

*Исторические сведения.* Усадьба, расположенная на территории квартала, ограниченного улицами Бульварная (Бабушкина) – Албазинская (Курнатовского) – Хабаровская – Благовещенская (Журавлева), была приобретена по купчей крепости у надворного советника Александра Николаевича Несмелова, Лукиной Параскевой Александровной.

В марте 1907 года крестьянка Тверской губернии Лукина Параскева Александровна, просит Читинскую городскую управу утвердить проект деревянного 1-эт. дома с мезонином и каменного склада по ул. Бульварной на собственном участке.

Муж Лукиной - Михаил Тимофеевич Лукин, крестьянин Тверской губернии, Кашинского уезда, Матвеевской волости, - золотопромышленник, имел 9 приисков в Верхнеудинском уезде, в Западно-забайкальском горном округе. Кроме того у подножия Шерловой горы Лукин имел 10300 кв. саж. земли с промышленным сенокошением, молочной фермой и конным заводом. Земля была взята в аренду на 24 года. Целью открытия фермы Лукин ставил разведение племенного скота и лошадей. Кроме приисков и фермы Лукин имел участие в ¼ части в Вязовском каменно-угольном Товариществе под Москвой, каменноугольных площадей около ст. Борзя Забайкальской ж.д., вел оптовую вагонную отправку из Сибири в Маньчжурию рыбы, фазанов, рябчиков и мяса, доставлял чай байховый в Москву, С Петербург, Нижний Новгород. В 1912 году М.Т. Лукин избирался членом Читинской городской думы, был почетным блюстителем приходского училища на Большом острове.

В 1915 году у П.А. Лукиной было недвижимое имущество, состоящее из 2-х смежных участков земли по Бульварной улице, с постройками.

По данным переписи 1917 года во владении Лукиной П.А., на ул. Бульварной, было 5 отдельных жилых строений, 3 нежилых. В доме проживала Лукина П.А. три дочери и четыре сына.

В 1924 году владение Лукиной было внесено в списки по муниципализации. На тот момент владение состояло из жилого дома на каменном фундаменте, деревянного 2-х этажного жилого дома на каменном фундаменте, каменной кладовой, приспособленной под гараж.

После муниципализации дом Лукиной долгое время был обычным многоквартирным жилым домом.

В начале 1980-х годов, по проекту, выполненному «Читагражданпроект», на деревянном здании переменной этажности, расположенном на красной линии застройки ул. Бабушкина, были проведены реставрационно-восстановительные работы, и оно было переведено в нежилое.

В настоящее время в здании размещается Центр эстетического воспитания детей «Орнамент».

12.9. Факты, выявленные при изучении представленной научно-проектной документации:

Целью разработки проекта является принятие решения по проведению ремонтно-реставрационных работ конструктивных и архитектурно-художественных элементов объекта на основании проведенного обследования технического состояния, для поддержания эксплуатационных характеристик здания и обеспечения его сохранности. Главным принципом применяемых проектных решений является сохранение облика объекта культурного наследия, его конструктивных и архитектурных особенностей, применение при ремонтных работах адаптивных к историческим аналогам архитектурных, конструктивных приемов.

В разделе предварительных работ намечена программа проведения научно-исследовательских работ с целью определения состояния здания, возможности его дальнейшей эксплуатации и принятия решений по видам и объемам ремонтных работ.

Ввиду отсутствия дефектов, отклонений, просадок и других видимых изменений наружных и внутренних стен здания, подтверждающих удовлетворительное общее состояние объекта, применен визуальный метод обследования, включающий следующие виды работ:

- Визуальную оценку состояния несущих строительных конструкций здания;
- Выявление режима эксплуатации здания с целью установления факторов, отрицательно действующих на строительные конструкции;
- Визуальную оценку состояния окружающей территории.

В процессе обследования выполнена фотофиксация объекта, проведены необходимые обмеры здания, его элементов, конструкций, составлен акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и

безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, составлен акт технического состояния объекта, с предварительными рекомендациями по необходимым мероприятиям, выполнены зондажи, с целью определения состояния штукатурки и кирпичной кладки подвала, определения состояния настила чердачного перекрытия и толщины утеплителя, определения технического состояния и конструкции пола, определения состояния деревянных стен под штукатурным слоем. При проведении обследования здания выявлено, что инженерные сети теплоснабжения, водоснабжения, канализации и электроснабжения не соответствует современным требованиям.

Комплексные научные исследования.

По результатам историко-архивных и библиографических исследований, проведенных на основании опубликованных материалов, архивных данных и сохранившихся фотоматериалов, составлена историческая записка, выполнена оценка изменения первоначального облика здания-памятника.

В ходе проведения обследования были выполнены обмеры для уточнения данных технического паспорта и планов этажей, зафиксированы существующие дефекты отделки и конструкций, проанализированы причины дефектов, изучено состояние чердака, чердачного перекрытия, конструкций крыши, покрытия кровли, водосточной системы. Проведенная обмерная фиксация послужила основой для разработки графической фиксации памятника, представленной комплектом чертежей Альбом 1 «Обмерно-исследовательские чертежи» 2-2021-ОО.

На основании анализа данных, полученных в результате натурного обследования, сформулированы причины образования дефектов и повреждений и оценено техническое состояние конструкций.

**Фундамент.** Под основным объемом не имеет видимых дефектов и разрушений. Фундаменты вне контура здания имеют фрагменты выкрашивания раствора из бутовой кладки, следы замачивания от дождевых осадков и недостаточной вентиляции, однако нарушения конструктивной целостности – не выявлено.

В целом, техническое состояние фундаментов оценено как **работоспособное**.

**Стены.** Нижние венцы северо-восточного фасада, находящиеся ниже уровня отмостки, требуют дополнительного обследования в ходе проведения ремонтно-реставрационных работ. Отделка стен - с шелушащимся красочным слоем, связанным, в основном, с неудовлетворительным состоянием водосточной системы. Стены отдельно стоящего входа в подвал - кирпичные из красного полнотелого кирпича. Кирпич фрагментарно – разрушен, в нижней и верхней части наблюдается выкрашивание раствора из швов. Выявлено отклонение стен от вертикали.

Техническое состояние наружных и внутренних капитальных стен оценено как **работоспособное**. Состояние внешней отделки - **неудовлетворительное**.

**Перегородки.** Трещин, деформаций, отклонений от вертикали, отрыва от перекрытия не наблюдается. Неровности в геометрии перегородок связаны с поздними заделками мест расположения проемов, печей.

Техническое состояние перегородок оценено как **работоспособное**.

**Чердачное перекрытие.** В местах демонтированных печей выполнено щитовое покрытие. Отмечены протечки в помещениях второго этажа, связанные с протечками кровли, а так же в помещениях 5 и санитарном узле на 1-м этаже, связанные с протечками инженерных сетей. Видимых дефектов - прогибов, провисаний, неровностей, характеризующих изменение работы конструкций перекрытия, не выявлено.

Техническое состояние чердачного перекрытия оценено как **работоспособное**.

**Перекрытие над первым этажом.** Прогибов, деформаций, трещин, других изменений – не выявлено.

Техническое состояние перекрытия над первым этажом оценено как **работоспособное**.

**Перекрытия над подвалом.** В 2-х этажном объеме перекрытия оштукатурены, защи-

ты ДВП. Перекрытие вне основного объема здания - кирпичные своды, с отслоениями штукатурки, бугристостью. Обрушений – не выявлено. Для определения технического состояния рекомендуется дополнительное обследование при вскрытии отмостки и обследовании нижних венцов.

Техническое состояние перекрытия над подвалом в 2-х этажном объеме оценено **как работоспособное**.

**Полы.** Деревянные из широких плах – первоначальные, с потертостями и щелями. Дощатые полы по балкам. Нижние балки и щитовой настил с глинобитным слоем в ветхом состоянии. По дощатому покрытию уложены плиты ДСП и покрытие из линолеума с потертостями и волнами. В некоторых помещениях 1-го этажа отмечен уклон полов. Полы в подвале основного объема, с покрытием из керамической плитки, в удовлетворительном состоянии. В подвале, вне объема здания, покрытие цементное, частично отсутствует.

Техническое состояние конструкций полов второго этажа, части подвала с покрытием из керамической плитки оценено **как удовлетворительное**.

Техническое состояние конструкций полов в отдельных помещениях первого этажа и части подвала, вне объема здания, оценено **как неудовлетворительное**.

**Крыша.** Стропильная, частично подлинная. Отмечены следы намоканий на обрешетке, концах диагональных стропил и подстропильных балках. Прогибов, провисаний, неровностей, поперечных трещин, мест гниения, характеризующих изменение работы несущих конструкций крыши, не выявлено.

Техническое состояние конструкций крыши оценено **как работоспособное**.

**Кровля.** Металлическая, с утраченным окрасочным слоем и повреждениями. Настенные желоба потеряли форму, карнизные свесы повреждены. Покрытие шатра из чешуек в ветхом состоянии.

Техническое состояние кровельного покрытия – **неудовлетворительное**.

Техническое состояние водосточной системы – **неудовлетворительное**;

**Слуховые окна.** 2 шт. деревянные, с утраченными створками проемов, и с поврежденным металлическим покрытием.

Техническое состояние конструкций – **удовлетворительное**, покрытия - **неудовлетворительное**.

**Окна.** Окна деревянные двойные, распашные. Отмечено проседание рам в нижней части, с уменьшенным сечением нижней планки, утрата окрасочного слоя на фасадах, многослойные накрасы внутренних наличников.

Техническое состояние окон - **удовлетворительное**.

**Двери.** Внутренние двери деревянные, установлены в пониженных проемах, все двери заменены. Входы в здание на юго-восточном и юго-западном фасадах через высокие дверные проемы с утраченными фрамугами. Состояние окрасочного слоя окон и дверей – с потертостями. Внутренние наличники – с многочисленными окрасочными слоями.

Техническое состояние дверей - **удовлетворительное**.

**Внутренняя отделка.** Стены и перегородки в помещениях оштукатурены, с неровностями, оклеены обоями, побелены, местами обшиты ГВЛ. В отдельных помещениях отмечено наличие трещин по стенам, В пониженном пристрое стены зашиты ДСП.

Техническое состояние отделки стен и потолков – **неудовлетворительное**.

**Системы теплоснабжения, водоснабжения, канализации, электроснабжения** - от городских сетей. Ввод отопления и водопровода предусмотрен с юго-восточной стороны. Существующая система отопления, с верхней разводкой, и радиаторы не соответствуют современным стандартам. Канализационный коллектор, выведенный к колодцам расположенным северо-восточнее и северо-западнее здания, не отвечает современным требованиям. Канализационный коллектор с северо-западной стороны – промерзает. Вводное оборудование электроснабжения расположено в подвале. Прокладка отдельных кабелей электроснабжения



и охранно-пожарной сигнализации выполнена поверх штукатурки, в том числе частично - в кабель-каналах. В отдельных кабинетах освещенность не соответствует нормам. Освещение учебных кабинетов и зала предусмотрено потолочными люминисцентными светильниками, которые нарушают восприятие декора потолков и дисгармонируют с ним.

Состояние инженерных сетей отопления, водоснабжения и канализации оценено как **неудовлетворительное**.

На основании проведенных комплексных научных исследований рекомендована разработка проекта капитального ремонта здания с элементами реставрации. В процессе проведения ремонтных работ любого уровня, проектом предусмотрено выполнять дополнительные обследования при вскрытии конструкций, прокладке коммуникаций, ремонте потолков и других работах.

Общие рекомендации по результатам проведенных исследований:

1. Выполнить полную замену кровельного покрытия с применением металла с полимерным покрытием, с соблюдением традиционной цветовой гаммы, в том числе – на купольном шатровом завершении;

2. Предусмотреть сохранение существующих конструкций крыши, в том числе глинобитного слоя и настила. В процессе расчистки чердака от слоя грунта и навалов мусора возможно уточнение решений после дополнительного обследования состояния глинобитного слоя и настила в целом. При обнаружении дефектов вызвать представителей проектной организации для принятия конкретных решений.

3. Провести антисептирование древесины по ГОСТ 20022.2-80 биоогнезащитным препаратом «Пирилакс».

4. Заменить существующий насыпной утеплитель негорючим утеплителем - мин. плитой ПЖ-100 (ГОСТ 9573-2012) толщиной 150 мм.

5. В местах протечек, в случае обнаружения дефектов досок верхнего настила покрытия, провести замену участков настила из доски 40 мм. При замене досок настила обследовать состояние балок перекрытия, провести фотофиксацию.

6. Восстановить конструкции дверок слуховых окон, водосточную систему – с заменой водосточных труб по историческому образцу.

7. Провести ремонт двойных отдельных деревянных прямоугольных оконных рам для восстановления возможности открытия внутренних рам, при сохранении коробок, с последующей окраской, и расчисткой и окраской наличников.

8. Предусмотреть ремонтно-реставрационные работы по фасадам, включая восстановление утрат фрагментов декора.

9. Предусмотреть ремонт помещений с сохранением, расчисткой и восстановлением утрат декоративного оформления.

10. Рекомендуется проработать вопрос о возможности восстановления высоты дверных проемов в зальных помещениях и входном блоке, со стороны парадного входа, с заменой дверей и установкой фрамуг, с целью приближения к первоначальному (традиционному для исторического периода) варианту оформления интерьеров.

11. Предусмотреть замену распределительной сети теплоснабжения, водопровода и канализации – с учетом современных требований к приборам и оборудованию.

12. Проработать вопрос об изменении освещения - исключении потолочных светильников, не соответствующих декоративному оформлению потолков.

13. Предусмотреть благоустройство прилегающей территории с учетом организации водоотвода от северо-восточной дворовой стороны здания.

14. Предусмотреть подсветку фасадов.

По результатам обследования здания установлено, что конструктивная целостность здания не нарушена, видимых дефектов конструкций нет, прогибов, других изменений, отражающих состояние основных несущих конструкций – перекрытий, наружных и внутренних несущих стен, несущих конструкций наружной лестницы - не выявлено. Необходимо изучение состояния нижних венцов на северо-восточном фасаде, в связи с их современным расположением ниже уровня отмостки.

Проект.

Разработан на основании результатов комплексных исследований.

Согласно условиям выполнения обследования здания в процессе эксплуатации, не производилось вскрытие деревянного настила чердачного перекрытия, а также вскрытие штукатурного слоя потолка помещений 1 и 2 этажа. В связи с этим, в процессе производства ремонтно-реставрационных работ по объекту, рекомендуются провести научные исследования:

- изучение состояния нижних венцов наружных стен на северо-восточном фасаде и состояния покрытия подвала, вне объема здания, путем вскрытия отмостки вдоль северо-восточного фасада;

- дополнительная оценка состояния поверхности деревянного настила чердачного перекрытия в местах со следами намокания и местах выхода стояков канализации;

- уточнение размеров декоративных профилей и элементов по существующим образцам до начала реставрационных работ по ним;

- изучение состояния конструкции (утепления) пола в кабинетах и зале 1 этажа после снятия дощатого покрытия – по всей площади помещений – для уточнения решения по восстановлению (замене) конструкций утепляющего слоя;

- изучение состояния сводов в помещениях подвала после расчистки от штукатурки;

В составе проекта представлена технология выполнения работ по ремонту кровельного покрытия, даны рекомендации по применению строительных и отделочных материалов.

В проекте предложена последовательность проведения работ. Выполнение работ на объекте предлагается разделить на два периода.

В подготовительный период необходимо выполнить:

- снятие отмостки и расчистка поверхности земли на северо-восточном фасаде, обследование нижних венцов и состояния покрытия подвала вне стен здания, принятие решений и проведение ремонтных работ по замене участков бревен (при необходимости), обратная засыпка, уплотнение и восстановление поверхности земли;

- установку инвентарных и неинвентарных лесов, одновременно по всем фасадам, с навешиванием сетки;

- прокладку временных сетей для организации ремонтно-реставрационных работ;

- устройство временного покрытия, с временным креплением, на участках демонтируемого покрытия кровли, для предотвращения попадания осадков на чердачное перекрытие.

В основной период рекомендуется проведение производственных работ в следующей последовательности:

- снятие водосточных труб, кабелей, проводов и т. д.;

- снятие плитки и ремонт штукатурки цоколя;

- замена штукатурки и устройство бетонного пола в прямках на главном фасаде;

- демонтаж и засыпка 1 прямка на юго-восточном фасаде, с заделкой оконного проема в подвале, с целью улучшения отвода поверхностных вод от стен здания;

- замена отлива на бетонном цоколе;

- снятие отдельных чешуек с разных мест по высоте купола и по двум сторонам, отличающимися размерами, сравнение размеров и изготовление по образцу, замена обрешетки, обработка биопиренами и восстановление покрытия купола;

- изучение состояния покрытия наверхшия и состояния шпиля, снятие покрытия (при необходимости), изготовление по образцу, обработка биопиренами деревянных элементов и восстановление покрытия с соблюдением технологии сборки;

- снятие кровельного покрытия частями, с учетом прогноза погоды;

- дополнительная оценка состояния конструкций крыши, снятие обрешетки;

- расчистка чердака от мусора и насыпного утеплителя до глины;

- оценка состояния настила перекрытия, вскрытие в местах выявленных дефектов настила (в местах протечек);

- замена обрешетки на сплошной настил;

- ремонт стропил - усиление концевых частей в местах намокания и наличия деструкции;

- замена фрагмента мауэрлата в месте деструкции ( над 2 этажом);

- вывод труб вентиляции на кровлю;
- ремонт деревянных элементов слуховых окон;
- укладка утеплителя;
- восстановление кровельного покрытия, в том числе на слуховых окнах и фронтонах, устройство настенных желобов;
- ремонт карнизной части, расчистка и ремонт элементов декора на фронтонах;
- обработка конструкций чердака составами "Пирилакс";
- устройство воронок и водосточных труб до уровня фриза;
- снятие деформированных элементов декора (объемные элементы пилястр с фиксированием мест снятия и снимаемых элементов, наличник 1 окна 2 этажа на юго-восточном фасаде) поэтапно, с изготовлением элементов по образцу и установкой на исходное место;
- расчистка поверхности фасадов (бревен) и декоративных элементов по месту (плоскостей стволов пилястр, наличников окон, фриза, карниза, карнизного очелья) без снятия с фасада;
- ремонт и восстановление отдельных утрат пропиленного декора с замером (снятием шаблона) по ближайшему аналогу;
- обработка фасадов биопиренами, грунтовка, окраска, в соответствии с цветовым решением, алкидными составами по дереву;
- замена ставен на всех окнах 1 этажа;
- навеска водосточных труб до уровня земли;
- ремонт оконных рам в помещениях – снятие, ремонт, подгонка по месту, расчистка, окраска лаком и установка отремонтированных рам;
- расчистка, шпаклевка, грунтовка и окраска внутренних наличников и оконных откосов;
- расчистка, ремонт и наращивание подоконников, грунтовка, окраска;
- демонтаж и замена внутренней разводки труб отопления и водоснабжения;
- снятие светильников, навесных элементов, оборудования, датчиков;
- расчистка от окрасочного слоя и плохо держащихся слоев штукатурки поверхности потолков, расчистка тяг, розеток – по месту, обследование состояния потолков на наличие трещин в толщине штукатурного слоя, отслоения драни (при наличии);
- снятие обоев, обследование состояние штукатурки стен на наличие трещин в толщине штукатурного слоя, выявление причин, с привлечением авторского надзора;
- снятие штукатурки стен в местах расположения проемов во входной зоне, с целью восстановления высоты проемов, раскрытие конструкции зашивки верхней части проемов, освидетельствование, с привлечением авторского надзора, уточнение решений по высоте дверей;
- штрабление штукатурки (при необходимости) потолков и стен под новую проводку;
- монтаж электропроводки и кабелей ОПС;
- ремонт штукатурки потолков и стен, восстановление участков тяг в местах утрат и деформаций профиля, шпаклевка, грунтовка, окраска акриловыми составами для внутренних работ;
- ремонт полов: снятие покрытия, верхнего дощатого настила, насыпного слоя в помещениях 1 этажа, обследование состояния конструкций пола, уточнение решений по объему замены нижних балок; замена балок, утепление; гидроизоляция (при необходимости по результатам обследования), обработка биопиренами;
- восстановление конструкции пола 1 этажа, с частичной заменой дощатого настила на аналогичный по толщине, размеру и конструкции, выполненный из хорошо просушенной древесины хвойных пород, обработка биопиренами;
- окраска розеток, потолков и стен, до нижнего пояса тяг, белого цвета, окраска плоскостей стен с применением колера, по согласованию с заказчиком. Рекомендуются - пастельных ненасыщенных тонов, с соблюдением рекомендуемых для сторон света оттенков: теплых – для помещений с ориентацией в северный сектор, холодных – с ориентацией в южный сектор;

- изготовление, ремонт и установка дверных блоков и полотен для внутренних и наружных проемов;
- восстановление (вычинка и докомпоновка) кирпичной кладки на отдельностоящем входе в подвал - со стороны дворового фасада, устройство кровельного покрытия конструкции входа;
- ремонт и утепление наружных сетей канализации, устройство колодца утепление ввода труб холодного водоснабжения;
- завершение внутренних ремонтных и отделочных работ.
- благоустройство территории, с организацией отвода воды от здания и заменой разрушенных покрытий – асфальта и тротуарной плитки

Проведение ремонтно-реставрационных работ осуществляется при заключении договора авторского надзора с проектной организацией - автором проекта.

Благоустройство прилегающей территории разработано для улучшения условий водоотвода от здания, удобства эксплуатации и, соответственно, создания условий сохранности ОКН,

В графической части архитектурных решений представлены фасады объекта с цветовым решением. Цветовая отделка фасадов принята с сохранением существующего цветового решения. На планах этажей отображено цветовое решение интерьеров.

Конструктивными решениями проекта существующая объемно-планировочная композиция не изменяется. Ремонтно-реставрационные работы, планируемые на объекте, не влияют на прочность, устойчивость, пространственную неизменяемость здания в целом, а также его отдельных конструктивных элементов, узлов, деталей в процессе проведения работ. Изменение режима эксплуатации объекта не предусмотрено.

Научно-проектная документация по сохранению объекта культурного наследия «Усадьба Лукина В.И. Дом жилой», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бабушкина, 82, обеспечивает сохранение внешнего облика памятника, без изменения предмета охраны, повышает эксплуатационные характеристик здания и обеспечивает сохранность объекта культурного наследия

### **13. Сведения о ранее выполненной проектной документации.**

Проектная документация на ремонтно-восстановительные работы здания по ул. Бабушкина, 82, проведенные в 1980-х годах, не найдена.

**14. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы:** на экспертизу представлена проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:

- [Проектная документация:] Научно-проектная документация по сохранению объекта культурного наследия «Усадьба Лукина В.И. Дом жилой», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бабушкина, 82. Капитальный ремонт с элементами реставрации.2-2021/ Разработчик: ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2021 г.

- Фотофиксация объекта культурного наследия «Усадьба Лукина В.И. Дом жилой», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бабушкина, 82, на момент проведения историко-культурной экспертизы (апрель 2021 г.)

**15. Перечень специальной, технической, справочной и нормативной литературы, использованной при проведении экспертизы:**

15.1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон «Об объектах культурного наследия»).

15.2. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 года № 569.

15.3. Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (утв. Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии № 593-ст от 28.08.2013 г.).

15.4. Разъяснение о научно-проектной и проектной документации Министерства культуры Российской Федерации от 25.03.2014 г. № 52-01-39/12-ГП

## **16. Обоснования вывода экспертизы**

16.1. Экспертное заключение подготовлено по результатам изучения представленных на экспертизу документов (научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия – далее проектной документации) и проведения необходимых дополнительных исследований и оценок, основываясь на содержании Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569.

16.2. Научно-проектная документация удовлетворяет требованиям к порядку проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, – в соответствии со ст. 45 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (Статья 45. Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия ...):

16.2.1 научно-проектная документация (структура разделов) разработана в соответствии с заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выданном соответствующим органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области государственной охраны объектов культурного наследия – в соответствии с п. 1 ст. 45;

16.2.2 научно-проектная документация включает акт на предмет определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации – в соответствии с п. 4 ст. 40, п. 4 ст. 45;

16.2.3 научно-проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности – в соответствии с п. 6 ст. 45.

16.3. Научно-проектная документация удовлетворяет требованиям регламента «Порядок подготовки и согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия...» (Приложение к приказу Министерства культуры РФ от 05.06.2015 № 1749) – в части требований к структуре и составу проектной документации, в соответствии с пп. 4, 5, 6.

16.4. Научно-проектная документация соответствует Национальному стандарту Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» и содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.

16.5. Научно-проектная документация предусматривает меры, достаточные для обеспечения физической сохранности и сохранения историко-культурной ценности объекта культурного наследия, обозначенные в п. 1 статьи 40 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» («Сохранение объекта культурного наследия»).

16.6. Научно-проектная документация предусматривает меры и мероприятия, которые не могут оказать негативного воздействия на особенности объекта, формирующие архитектурный облик объекта, начала XX века, в соответствии с положениями гл. VII (ст. 40, 41, 42, 43, 44) Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» («Сохранение объекта культурного наследия»).

16.7. Объем и содержание проектной документации, представленной заказчиком экспертизы, достаточны для вынесения однозначного заключения экспертизы.

### **17. Вывод экспертизы:**

Научно-проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия «Усадьба Лукина В.И. Дом жилой», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бабушкина, 82 Капитальный ремонт с элементами реставрации.2-2021/ Разработчик ООО ТАПМ «Читаархпроект». Чита. 2021 г., соответствует (**положительное заключение**) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

### **18. Подписи экспертов:**

**Экспертная комиссия (эксперты – физические лица):**

Председатель экспертной комиссии С.В.Салмина

Секретарь экспертной комиссии Б.Б.Михайлов

Член экспертной комиссии А.А.Кузьмина

Дата оформления заключения экспертизы (настоящего Акта): 26 апреля 2021 г.

Настоящее экспертное заключение (Акт государственной историко-культурной экспертизы) оформлено в электронном виде и подписано усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов.

Перечень приложений к акту государственной историко-культурной экспертизы

1. Протокол № 1 организационного совещания экспертной комиссии от 09.04.2021 г.
2. Протокол № 2 рабочего совещания экспертной комиссии от 23.04.2021 г.
3. Фрагменты материалов научно-проектной документации
4. Фотофиксация

Приложение 1  
к Акту государственной историко-культурной  
экспертизы научно-проектной документации  
на проведение работ по сохранению объекта  
культурного наследия «Усадьба Лукина В.И.  
Дом жилой», расположенного по адресу:  
г. Чита, ул. Бабушкина, 82

ПРОТОКОЛ № 1  
Организационного совещания экспертной комиссии  
(с использованием средств видео-конференц связи)

г. Чита, г. Улан-Удэ

09.04.2021 г.

Присутствовали:

Михайлов Бронислав Борисович - государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации № 219 от 27.02.2019 г.;

Кузьмина Анастасия Александровна - государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; действующая на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации № 2211 от 13.12.2018 г.;

Салмина Светлана Владимировна – государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующая на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации № 2818 от 26.11.2019 г.

Повестка заседания экспертной комиссии:

1. Утверждение состава экспертной комиссии
2. Выбор председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Определение порядка и основных направлений работы, составление плана работ по проведению историко-культурной экспертизы.

1. Обменявшись мнениями о проведении государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия «Усадьба Лукина В.И. Дом жилой», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бабушкина, 82, зафиксировали, что присутствующие эксперты соответствуют требованиям п. 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе № 569 от 15.07.2009 г., (не имеют родственных связей с заказчиком, не имеют имущественных или долговых обязательств перед заказчиком и т.д.).

Решили:

Утвердить экспертную комиссию в составе: Б.Б. Михайлов, А.А. Кузьмина., С.В. Салмина  
Решение единогласное.

2. Обсудив кандидатуры членов экспертной комиссии, предложено избрать председателем экспертной комиссии С.В. Салмину, ответственным секретарем экспертной комиссии - Б.Б. Михайлова.

Решили:

Выбрать председателем экспертной комиссии С.В. Салмину, ответственным секретарем экспертной комиссии - Б.Б. Михайлова. Решение единогласное.

3. Определить следующий порядок проведения государственной историко-культурной экспертизы:

- экспертам ознакомиться в индивидуальном порядке с документацией, представленной на экспертизу и документами, необходимыми для проведения экспертизы по Положению об экспертизе;
- проанализировать документацию на предмет ее полноты, состава и соответствия действующим нормам в сфере сохранения объектов культурного наследия;
- проанализировать проектные предложения с точки зрения сохранения облика объекта культурного наследия;
- выполнить фотофиксацию объекта на момент проведения историко-культурной экспертизы, проанализировать сведения об изменении его состояния;
- при необходимости обсудить с авторами проекта вопросы обоснования проектных решений.
- назначить следующее рабочее совещание экспертной комиссии на 23.04.2021 г.

Решили:

Утвердить порядок проведения государственной историко-культурной экспертизы. Решение единогласное.

Председатель экспертной комиссии

С.В.Салмина

Секретарь экспертной комиссии

Б.Б.Михайлов

Член экспертной комиссии

А.А. Кузьмина

**Документ подписан усиленными квалифицированными (электронными) подписями экспертов (физических лиц) – отражено в п. 18 Акта государственной историко-культурной экспертизы.**



Приложение 2  
к Акту государственной историко-культурной  
экспертизы научно-проектной документации  
на проведение работ по сохранению объекта  
культурного наследия «Усадьба Лукина В.И.  
Дом жилой», расположенного по адресу:  
г. Чита, ул. Бабушкина, 82

ПРОТОКОЛ № 2  
Рабочего совещания экспертной комиссии  
(с использованием средств видео-конференц связи)

г. Чита, г. Улан-Удэ

23.04.2021 г.

1. Салмина С.В. – председатель экспертной комиссии.
2. Михайлов Б.Б. – секретарь экспертной комиссии.
3. Кузьмина А.А. – член экспертной комиссии

Повестка рабочего совещания:

- обмен мнениями членов комиссии по итогам индивидуального рассмотрения проектной документации;
- рассмотрение и утверждение текста заключения (акта) государственной историко-культурной экспертизы.

Результаты совещания – решение комиссии:

на основании рассмотрения представленной проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия «Усадьба Лукина В.И. Дом жилой», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бабушкина, 82, и по результатам проведенных исследований экспертная комиссия пришла к выводу:

- о соответствии (положительное заключение) проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия. Выдать положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы. Акт экспертизы, подписанный усиленными квалифицированными (электронными) подписями экспертов, направить заказчику экспертизы в формате PDF.

Голосовали: «за» - 3; «против и воздержавшиеся» - нет.

Председатель экспертной комиссии

С.В.Салмина

Секретарь экспертной комиссии

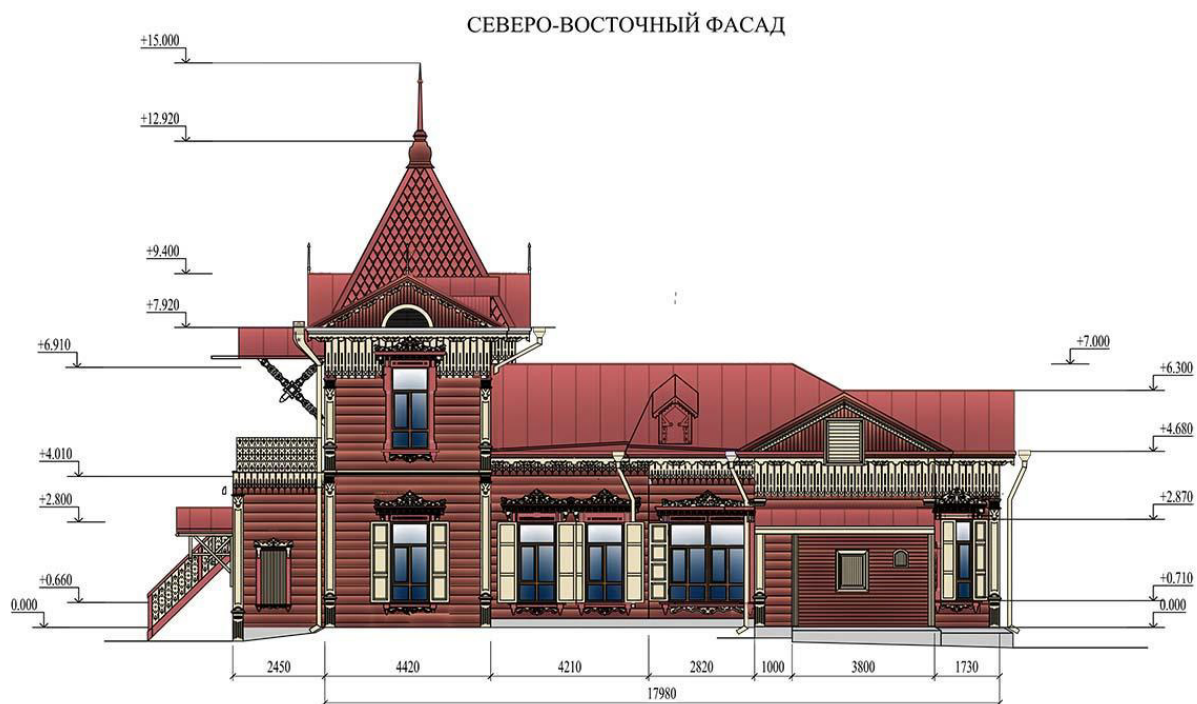
Б.Б.Михайлов

Член экспертной комиссии

А.А. Кузьмина

**Документ подписан усиленными квалифицированными (электронными) подписями экспертов (физических лиц) – отражено в п. 18 Акта государственной историко-культурной экспертизы.**

Приложение 3  
 к Акту государственной историко-культурной  
 экспертизы научно-проектной документации  
 на проведение работ по сохранению объекта  
 культурного наследия «Усадьба Лукина В.И.  
 Дом жилой», расположенного по адресу:  
 г. Чита, ул. Бабушкина, 82



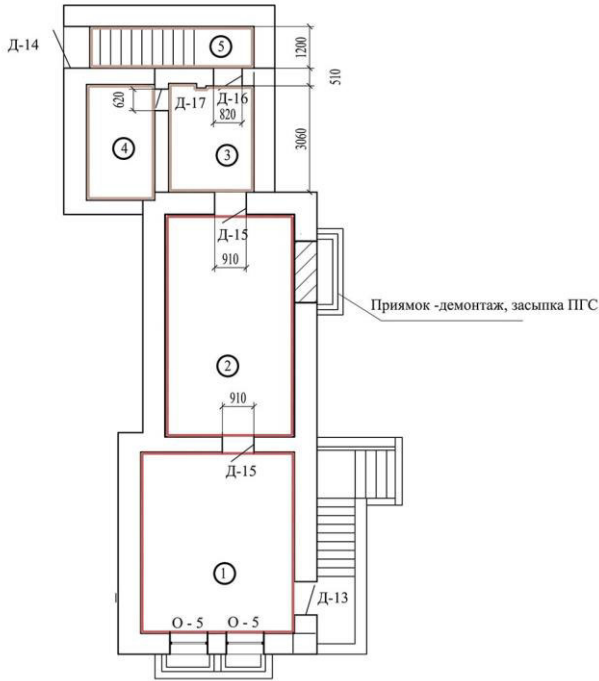
ЮГО-ВОСТОЧНЫЙ ФАСАД



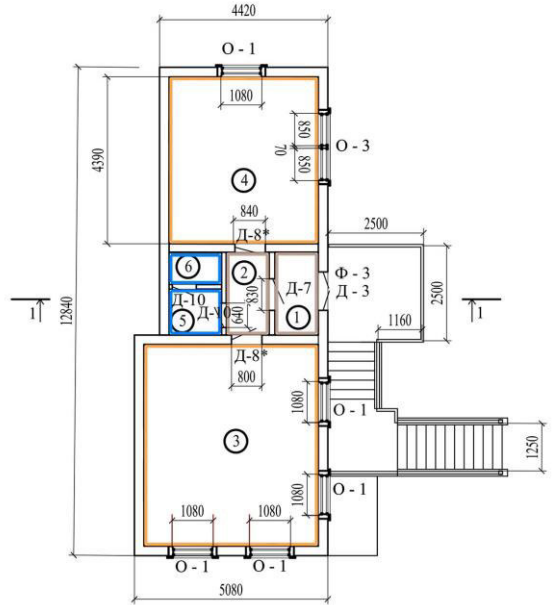
ЮГО-ЗАПАДНЫЙ ФАСАД



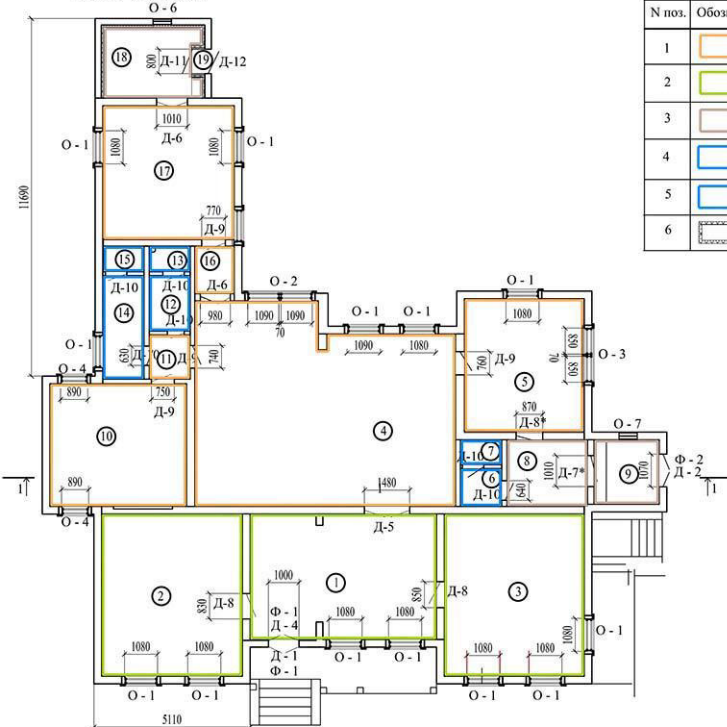
ПЛАН ПОДВАЛА



ПЛАН 2 ЭТАЖА



ПЛАН 1 ЭТАЖА



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

N поз.	Обозначение	Наименование	S, м2
1		Ремонт штукатурки, шпаклевка, грунтовка, окраска стен за 2 раза акриловой матовой краской светло-оранжевой	316.2
2		Ремонт штукатурки, шпаклевка, грунтовка, окраска стен за 2 раза акриловой матовой краской светло-зеленой	202.6
3		Ремонт штукатурки, шпаклевка, грунтовка, окраска стен за 2 раза акриловой матовой краской светло-бежевой, RAL 9010	78.3
4		Стандартная белая глянцевая керамическая настенная плитка, цвет - белый на высоту 1,8 м.(замена)	38.0
5		Ремонт штукатурки, шпаклевка, грунтовка, окраска стен за 2 раза акриловой матовой краской белой	50,7
6		Снятие отделки ДВП. Утепление стен пристрой изнутри пеноплексом толщиной 50 мм, обшивка ГКЛ, оклейка стеклохолст.	35,52

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

№№	Наименование	Площадь, м2
1	Вестибюль	52.80
2	Кабинет	24.30
3	Кабинет	24.20
4	Зал для хореографии	52.80
5	Кабинет- преподавательская	16.9
6	Санузел	1.10
7	Санузел	1.80
8	Коридор	5.80
9	Тамбур	4.70
10	Кабинет	18.10
11	Коридор	1.90
12	Санузел	2.50
13	Санузел	1.20
14	Складовая	4.50
15	Складовая	1.20
16	Коридор	2.10
17	Кабинет	19.30
18	Подсобное	7.10
19	Тамбур	0.60
Итого		242.9

PA3PE3 1-1



## ФОТОФИКСАЦИЯ

объекта культурного наследия регионального значения  
«Усадьба Лукина В.М.. Дои жилой» г. Чита, ул. Бабушкина, 82.  
апрель 2021 г.  
«Усадьба Лукина В.М.»



Главный юго-западный фасад.



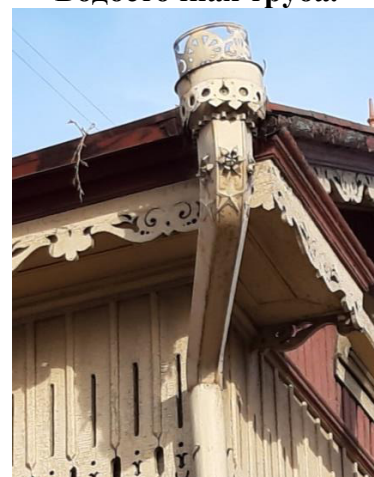
Элементы фасадов

Дверь парадного входа

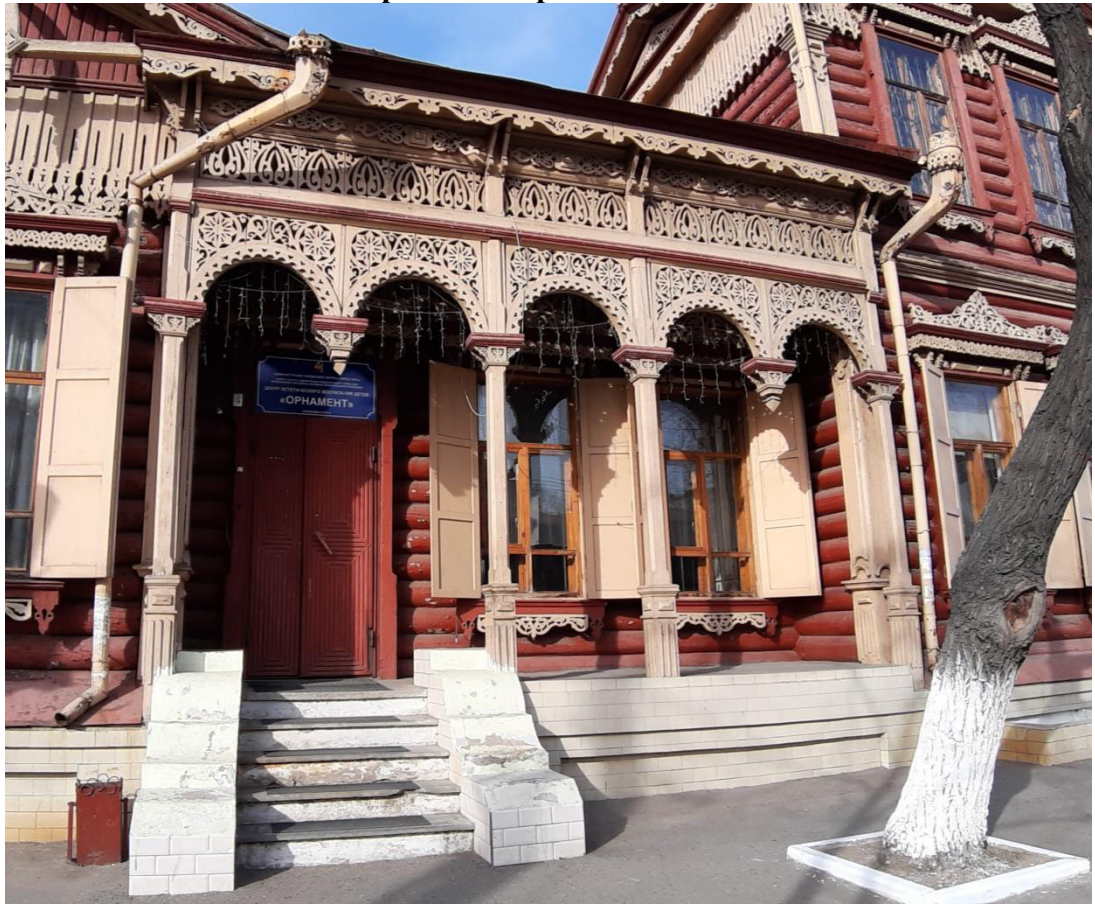
Наличник



Водосточная труба.



**Крыльцо парадного входа**



**Северо-западный фасад.**



**Ризалит северо-западного фасада.**



**Северо-восточный фасад.**



**Отмостка на северо-восточном фасаде**





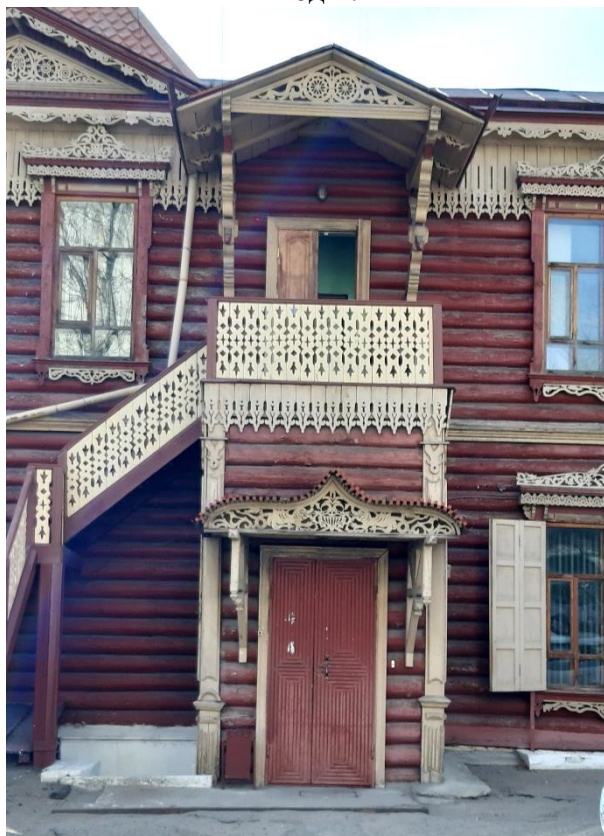
**Вход в подвал..**



**Юго-восточный фасад.**



**Входы.**



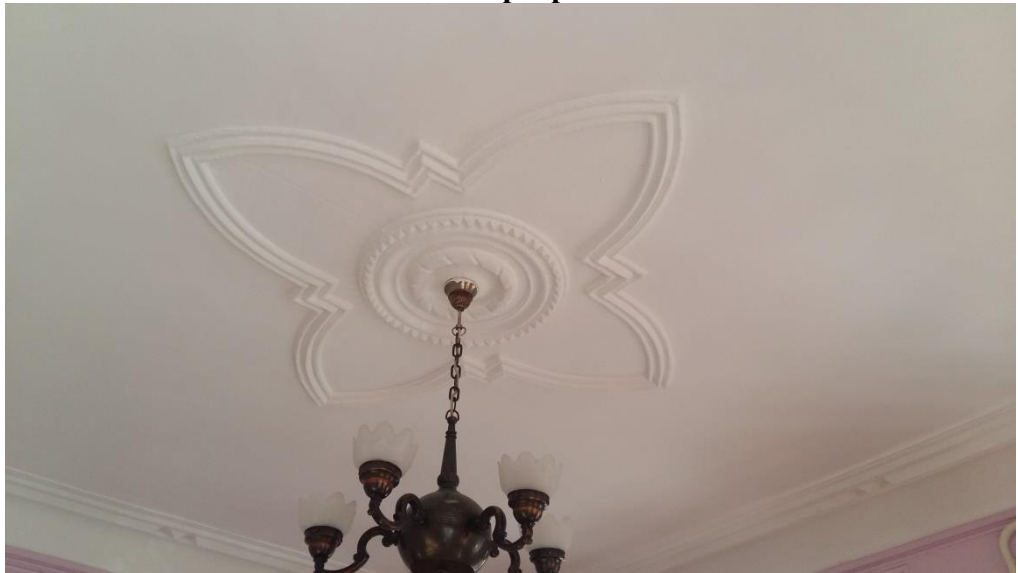
**Лестница.**



**Состояние окраски стен.**



## Интерьеры



2-й этаж пом. 3



2-й этаж пом. 4



1-й этаж пом. 4



1-й этаж пом. 10



1-й этаж пом. 5

**Подвальные помещения под основным объемом**



**Подвальные помещения вне объема здания (помещение 4)**



**Свод и стены подвальных помещений**



**Свод перекрытия лестницы.**



**Лестница в изолированном входе в подвал.**



**Вход в подвал на юго-восточном фасаде**



**Свод перекрытия помещения 3.**



**Арка между помещениями 2 и 3.**