

**АКТ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельными участками в границах территории объекта культурного наследия  
**«Дом жилой Покровской М.М.»**  
(Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, 33)

1. Дата начала проведения экспертизы: 14 июля 2022 г.  
2. Дата окончания проведения экспертизы: 27 июля 2022 г.  
3. Место проведения экспертизы: г. Иркутск  
4. Заказчик экспертизы: Лойко Роман Александрович

**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).
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Договор от 14.07.2022 г. на проведение государственной историко-культурной экспертизы с экспертом по проведению историко-культурной экспертизы Прокудиным А.Н.

**6. Сведения об эксперте:**

**Прокудин Александр Николаевич** - образование высшее; специальность - архитектор; кандидат исторических наук; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) - 25 лет; доцент кафедры рисунка, основ проектирования и историко-архитектурного наследия ИрННТУ (Иркутский национальный исследовательский технический университет), государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства

культуры Российской Федерации от 17.09.2020 г. № 1108 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 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*; проекты зон охраны объекта культурного наследия; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

**7. Информация об ответственности за достоверность сведений:** в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт Прокудин А.Н. несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в настоящем Акте государственной историко-культурной экспертизы.

**8. Отношения к заказчику:** эксперт Прокудин А.Н. не имеет родственных связей с заказчиком; не состоит в трудовых отношениях с заказчиком; не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком; не владеет ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика; не заинтересована в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего Акта экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя и третьих лиц.

**9. Объект экспертизы:** документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении строительных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельными участками в границах территории объекта культурного наследия – «Магазин по адресу: г. Чита, ул. Журавлева. 33а. Раздел «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия «Дом жилой Покровской М.М.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, 33» (г. Чита, 2020 г., ООО ТАПМ «Читаархпроект», шифр 54-2017) (далее также - ПД).

**10. Цели экспертизы:** обеспечение сохранности объекта культурного наследия при проведении земляных, строительного-монтажных работ (работ по

строительству магазина) на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия «Дом жилой Покровской М.М» (Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, 33) (далее также – ОКН, Памятник).

#### **11. Перечень документов, представленных заявителем:**

11.1. ПД. «Раздел «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия «Дом жилой Покровской М.М.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, 33» (г. Чита, 2020 г., ООО ТАПМ «Читаархпроект»)<sup>1</sup>.

11.2. Разрешение на строительство от 25.07.2017 г. № 92-303-223-2017 (выдано Администрацией городского округа «Город Чита» Лойко Роману Александровичу). Копия.

11.3. Фотографические изображения ОКН и его окружения (на момент заключения договора на проведение экспертизы).

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

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

- рассмотрение документации, представленной Заказчиком на экспертизу;
- исследование места расположения ОКН, градостроительной ситуации<sup>2</sup>;
- сравнительный анализ представленных документов;

---

<sup>1</sup> Содержание ПД:

«- Общие положения

- Сведения об объектах культурного наследия, расположенных на рассматриваемом земельном участке и смежном с ним земельном участке

- Границы территорий объектов культурного наследия

- Историко-культурная ценность объектов культурного наследия

- Описание объектов культурного наследия

- Описание проектных решений объектов капитального строительства, размещаемых на участке

- Режим использования территории объектов культурного наследия

- Соответствие проектных решений действующим ограничениям и режимам использования территории относительно сохранения объектов культурного наследия. Требования к проектируемому зданию, определяемые смежным расположением с ОКН

- Описание технологии строительства. Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия на время подготовительного и основного этапа строительства.

- Выводы

Приложения:

1. Материалы фотофиксации
2. Градостроительный план земельного участка
3. План наружных сетей
4. Паспорт объекта культурного наследия
5. Проект магазина. Планы. Фасады
6. Визуализация

<sup>2</sup> С использованием материалов ПД, материалов интернет-ресурса.

- консультации с разработчиками ПД;
- оформление результатов исследований, проведенных в рамках государственной историко-культурной экспертизы, в виде Акта.

#### **14. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы:**

- отсутствует.

#### **15. Перечень технической, справочной литературы и иных источников, использованных при проведении экспертизы:**

15.1. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования». - М.: Стандартинформ, 2014.

15.2. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*

15.3. Материалы публичной кадастровой карты г. Читы.

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

ПД разработана ООО ТАПМ «Читаархпроект» с целью определения мероприятий по обеспечению сохранности ОКН при производстве земляных, строительно-монтажных работ (работ по строительству магазина по ул. Журавлева, 33а в г. Чите) на земельном участке с кадастровым номером 75:32:030858:17<sup>3</sup>.

Администрацией городского округа «Город Чита» выдано Лойко Р.А. Разрешение на строительство (от 25.07.2017 г. № 92-303-223-2017).

##### **16.1. Общие сведения об объекте культурного наследия, о границах территории ОКН и о зонах охраны<sup>4</sup>.**

Объект культурного наследия (ОКН) и участок, отведенный для строительства магазина, расположены в центральной части города в восточном фрагменте квартала, ограниченного улицами: Ленина, Журавлева, Лермонтова, Курнатовского. Оба участка (с кадастровым номером 75:32:030858:15, на котором расположен ОКН, и предоставленный для строительства магазина с кадастровым номером 75:32:030858:17) лицевыми сторонами выходят на ул. Журавлева и занимают смежное положение по отношению друг к другу.

ОКН - «Дом жилой Покровской М.М.» - объект культурного наследия

<sup>3</sup> «Раздел выполнен как дополнение к ранее разработанному проекту магазина по адресу: Россия, Забайкальский край, ул. Журавлева, 33а с целью определения влияния проектируемого здания и мероприятий по организации строительного процесса на ОКН» (п.1.1.1, с. 5).

<sup>4</sup> В описании объекта культурного наследия использованы материалы ПД.

регионального значения (принят на государственную охрану Решением Малого совета Читинского областного совета народных депутатов.

В едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) зарегистрирован под номером 241410040590005.

Представляет собой одноэтажное, каменное, прямоугольное в плане здание под вальмовой крышей. Оштукатуренное поле стены главного юго-восточного фасада почленено по вертикали гладкими лопатками в межконных простенках, а также - рустованными (выделяя парадный вход на правом фланге и на левом фланге с поздним пристроенным объемом и отдельным входом). Фасад завершен гладким фризом, раскрепованным по осям лопаток, и подшивным профилированным карнизом, в уровне кровли – тумбами парапета с фигурной металлической решеткой между ними<sup>5</sup>.

Предмет охраны ОКН в общем виде – местоположение, объемно-планировочное построение, композиция и элементы декоративного оформления фасадов и интерьеров (подробно представлен в ПД).

Территория памятника установлена в следующих границах: «юго-восточная от точки 1 до точки 2 по линии наружной стены юго-восточного фасада, юго-западная от точки 2 до точки 3 по линии наружной стены юго-западного фасада исторического объема, северо-западная от точки 3 до точки 4 – на расстоянии 4,5 м от северо-западного фасада, северо-восточная от точки 4 до точки 1 по линии наружной стены северо-восточного фасада».

Зоны охраны ОКН не установлены.

## **16.2. Краткие сведения о земельном участке и о проекте магазина.**

Согласно градостроительному плану земельного участка с кадастровым номером 75:32:030858 проектируемый объект занимает всю площадь участка (52 кв.м).

Здание магазина – одноэтажное (с подвалом), конфигурация в плане соответствует конфигурации отведенного земельного участка (узкого, прямоугольного с трапециевидно скошенной западной стороной) габаритами 4,8x10,0 м. Протяженной стороной (13,0 м) примыкает к четырехэтажному жилому дому (ул. Ленина, 111), первый этаж которого занят торговыми помещениями («оформлен навесной фасадной системой с панелями типа «Алюкбонд» серого цвета» - в 2000-е гг.).

Проектные решения. Подвал – стены из сборных бетонных блоков, перекрытие над подвалом – железобетонные панели, глубина заложения – та же, что и в ранее выполненной части подвала пристройки к объекту культурного наследия<sup>6</sup>. Первый этаж – металлический каркас из конструкций ЛСТК, наружные стены – профлист, аквапанели. Крыша – односкатная, совмещенная по металлическим фермам.

<sup>5</sup> Дата строительства ОКН – 1912 г. «Один из типов каменных жилых зданий начала XX века. Главным юго-восточным фасадом фиксирует историческую линию застройки... Сохранившиеся элементы интерьеров повышают историко-культурную ценность объекта» (п.11.1, с. 10).

<sup>6</sup> «Ранее выполненные фундаменты в хорошем состоянии, служат укреплением торцевой стены и фундамента ОКН. Использование этой части фундаментов не планируется».

Расстояние от проектируемого здания до границ территории ОКН -3, 57 м. Проектируемые инженерные сети не проходят по смежному земельному участку и территории ОКН<sup>7</sup>.

### **16.3. Краткие сведения о требованиях к проектируемому зданию.**

Учитывая смежное положение участка проектирования с ОКН, особое внимание в ПД уделено вопросу соответствия проектных решений ограничениям, касающимся сохранения ОКН и градостроительной среды. Отмечено следующее: здание магазина расположено за пределами территории ОКН, его высота и размещение по линии застройки соответствует масштабу ОКН, здание расположено с отступом от ОКН («будет восприниматься с ул. Журавлева фрагментарно и не будет оказывать влияния на восприятие ОКН»).

Перечислены требования к стилевому решению, среди которых: «адаптация к архитектурным решениям объекта культурного наследия и общему характеру застройки на данном участке», сдержанное цветовое решение, «применение в отделке фасадов аквапанелей с оформлением «под штукатурку» или «под кирпич», ограничение по размещению рекламных конструкций, запрещение возведения любых конструкций, объединяющих проектируемое здание и объект культурного наследия.

«Застройка на рассматриваемом участке сформирована зданиями различных периодов строительства, различных габаритов и пропорций. Объект культурного наследия и расположенные рядом с ним здания относятся к разным стилям, имеют разную высотность и отделку... Проектируемый объект, при соблюдении условий по адаптации фасадов по принимаемым отделочным материалам и цветовому решению, может быть построен в заданных габаритах без вреда для восприятия сложившейся среды объектов культурного наследия» (п.11.1, с. 17).

### **16.4. По разделу обеспечения сохранности ОКН.**

В подразделе ПД – Описание технологии строительства. Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия на время подготовительного и основного этапа строительства - приведены и описаны мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, обязательные к применению при строительстве объекта «Магазин» по ул. Журавлева, 33а в г. Чите на земельном участке с кадастровым номером 75:32:030858:17.

Исходя из особенностей проектного решения магазина, прежде всего отмечено, что «габариты и конструктивное решение проектируемого здания не требуют применения тяжелой техники и позволяет организовать строительную площадку на безопасном расстоянии от объекта культурного наследия. Складирование материалов и изделий предусмотрено на

<sup>7</sup> Вывод экспертного заключения по вопросам пожарной безопасности: «Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям на объекте «Нежилое здание по ул. Журавлева. 33а» соблюдены» (п.11.1. с. 15).

строительной площадке. Размеры площадки 8x13 м позволяют организовать подвоз и хранение материалов с учетом обеспечения сохранности ОКН»<sup>8</sup>.

Мероприятия, касающиеся организации строительной площадки, обеспечения пожарной безопасности, производства строительных и др. видов работ, ведения мониторинга за состоянием объектов культурного наследия, конкретизированы следующим образом.

«Установка ограждения высотой 3,0 м из металлического профлиста по границе участка и между ОКН и строительной площадкой.

Установление ограничения секторов работы кранов. Запрещается проносить строительные конструкции, грузы и материалы над объектом культурного наследия.

Запрещается складировать на площадке горючие строительные материалы, жидкости.

При организации строительства обязательным требованием является условие обеспечения физической сохранности объекта культурного наследия.

Противопожарная безопасность обеспечивается посредством применения негорючих материалов, соблюдения противопожарных требований в отношении обеспечения противопожарных проездов, в том числе во время производства строительных работ.

Обеспечение безопасности от динамических и вибрационных воздействий посредством мероприятий: щадящая выемка траншей под фундаменты мини-экскаватором, имеющим минимальный уровень шума и вибрации; обратная засыпка пазух фундаментов выполняется вручную с послойным уплотнением ручными пневмотрамбовками; уплотнение бетонной смеси, в случае применения монолитного бетона, выполняется ручными вибромагинами; запрещается применение тяжелой строительной техники, в том числе для доставки строительных материалов.

После завершения строительных работ производится демонтаж ограждения строительной площадки, электроосвещения и других элементов, установленных на время строительства.

Проведение мониторинга состояния объектов культурного наследия во время производства строительных работ».

Мероприятия по ведению мониторинга: визуальный осмотр объектов; осмотр состояния несущих конструкций наземной части; фиксация существующих повреждений в конструкциях объектов культурного наследия

---

<sup>8</sup> Также уточнено, что проектное конструктивное решение «не требует применения техники ударного действия и обеспечивают локальное действие в границах площадки строительства».

«Строительство предполагается вести с применением следующей техники:

- разработка траншеи для устройства ленточных фундаментов – вручную или с соблюдением техники безопасности; расстояние до смежных зданий, глубина траншеи, характеристики грунтов предусматривают безопасное ведение работ и не оказывает влияние на существующие строения, в том числе на объекты культурного наследия;

- автомобильного крана на пневмоходу с вылетом стрелы до 12 м - для монтажных работ; движение крана организуется со стороны жилого дома. Движение стрелы ограничивается в сторону расположения ОКН».

(установление их направления, протяженности, величины раскрытия, установка маяков и систематическое ведение журнала наблюдений за ними).

«При возникновении новых трещин, деформаций или при увеличении раскрытия существующих трещин работы необходимо прекратить. После остановки работ выполнить обследование поврежденных объектов культурного наследия и принять необходимые меры по устранению причин деформаций и восстановить поврежденные конструкции.

Все работы на объектах культурного наследия проводятся только по разрешению госоргана охраны объектов культурного наследия лицензированной организацией».

**Вывод ПД:**

«Размещение магазина, расположенного по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 33а, в проектных габаритах и заданном проектом объемно-планировочном решении, при соблюдении необходимых мероприятий по организации строительства, а также соблюдении требований к проектируемому зданию, определяемых смежным расположением с ОКН, не окажет негативного воздействия на физическую сохранность объекта культурного наследия «Дом жилой Покровской М.М.», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 33» (п. 11.1, с. 20).

#### **17. Обоснование выводов экспертизы:**

Объем, состав, содержание представленной на экспертизу ПД («Магазин по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 33а. Раздел «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия «Дом жилой Покровской М.М.», расположенного по адресу: Забайкальский край. г. Чита, ул. Журавлева, 33») и дополнительных материалов - достаточны для проведения государственной историко-культурной экспертизы.

Разработанными в ПД мероприятиями по сохранению объекта культурного наследия, предусмотрен обязательный к исполнению комплекс мер по обеспечению сохранности ОКН.

Материалы подразделов ПД, содержащие оценку влияния объекта нового строительства на объект культурного наследия, перечень мероприятий, обеспечивающих сохранность объекта культурного наследия (ОКН), выполнены необходимым объеме.

Соблюдением разработанного в ПД комплекса мероприятий обеспечивается сохранность объекта культурного наследия (ОКН).

#### **18. Вывод экспертизы:**

**Обеспечение сохранности объекта культурного наследия - «Дом жилой Покровской М.М.» по ул. Журавлева, 33 в г. Чите - при строительстве объекта «Магазин» по ул. Журавлева, 33а в г. Чите (при соблюдении комплекса мер, разработанных в документации «Магазин по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 33а. Раздел «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия «Дом жилой Покровской М.М.»**,



расположенного по адресу: Забайкальский край. г. Чита, ул. Журавлева, 33») на земельном участке с кадастровым номером 75:32:030858:17 - **возможно (положительное заключение).**

Эксперт: Прокудин Александр Николаевич Прокудин А.Н.

Подписано цифровой подписью:  
Прокудин Александр Николаевич  
DN: email=a.p.rigo@yandex.ru,  
1.2.643.3.131.1.1=120C33383132353  
3303238313130,  
1.2.643.100.3=120B30343139333235  
33033316, givenName=Александр  
Николаевич, sn=Прокудин,  
sp=Прокудин Александр  
Николаевич  
Дата: 2022.07.27 10:21:55 +0800'

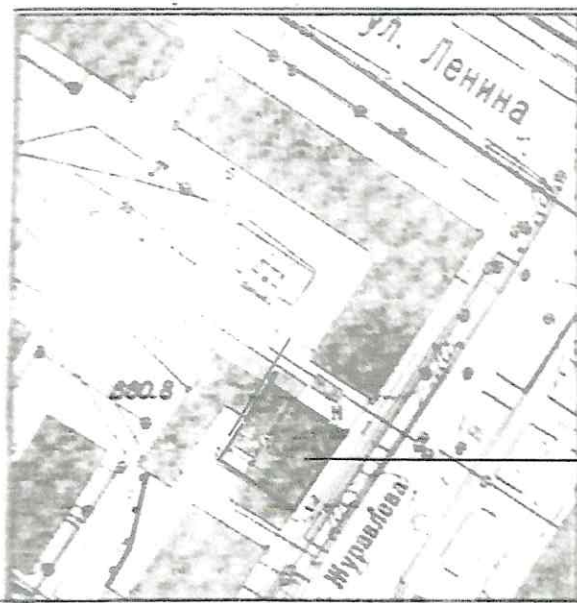
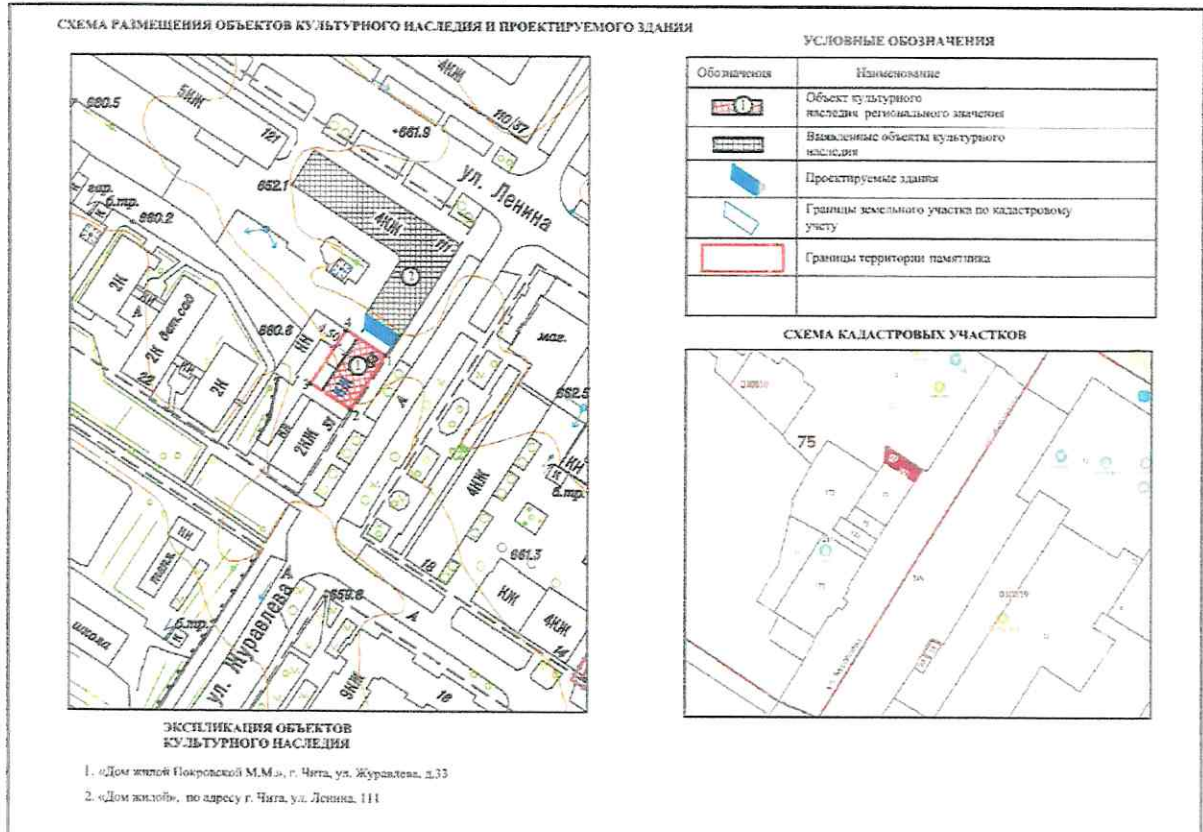
Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) с приложениями и документами, прилагаемыми к настоящему акту, и являющимися его неотъемлемой частью, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью эксперта.

Дата оформления акта: 27.07.2022 г.

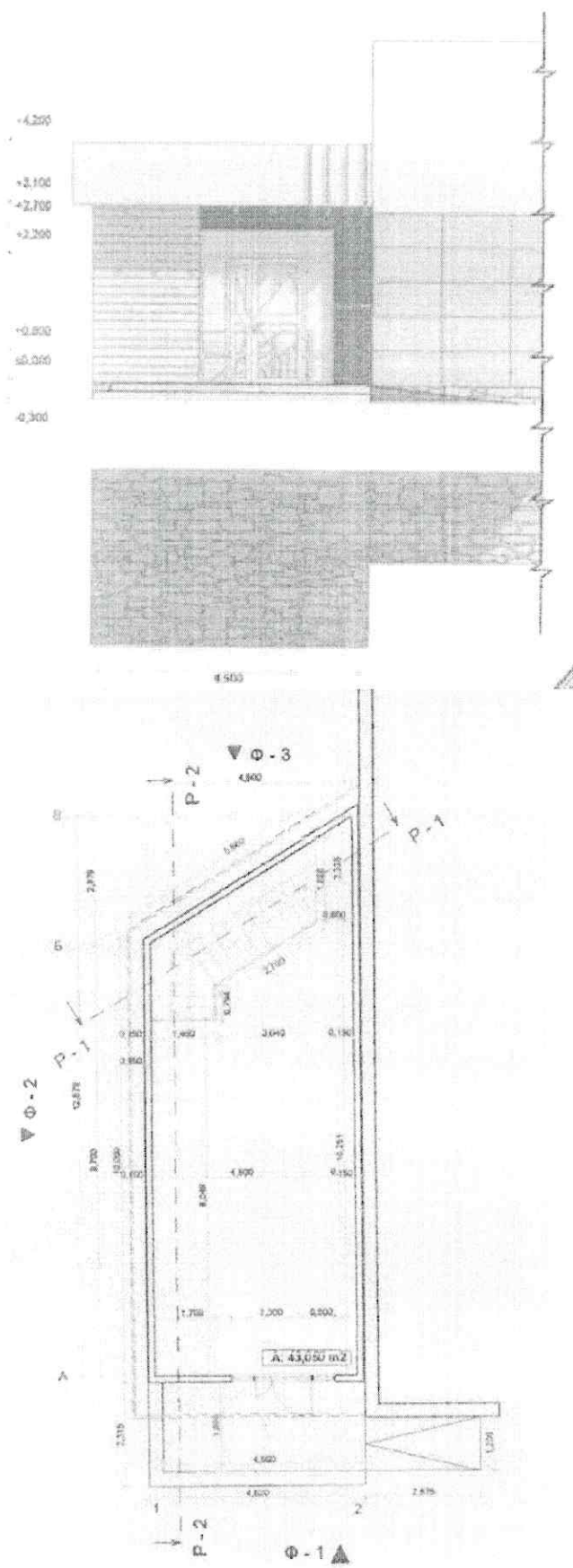
**Приложения:**

1. Фрагменты графических разделов ПД.
2. Фотографические изображения ОКН и его окружения.

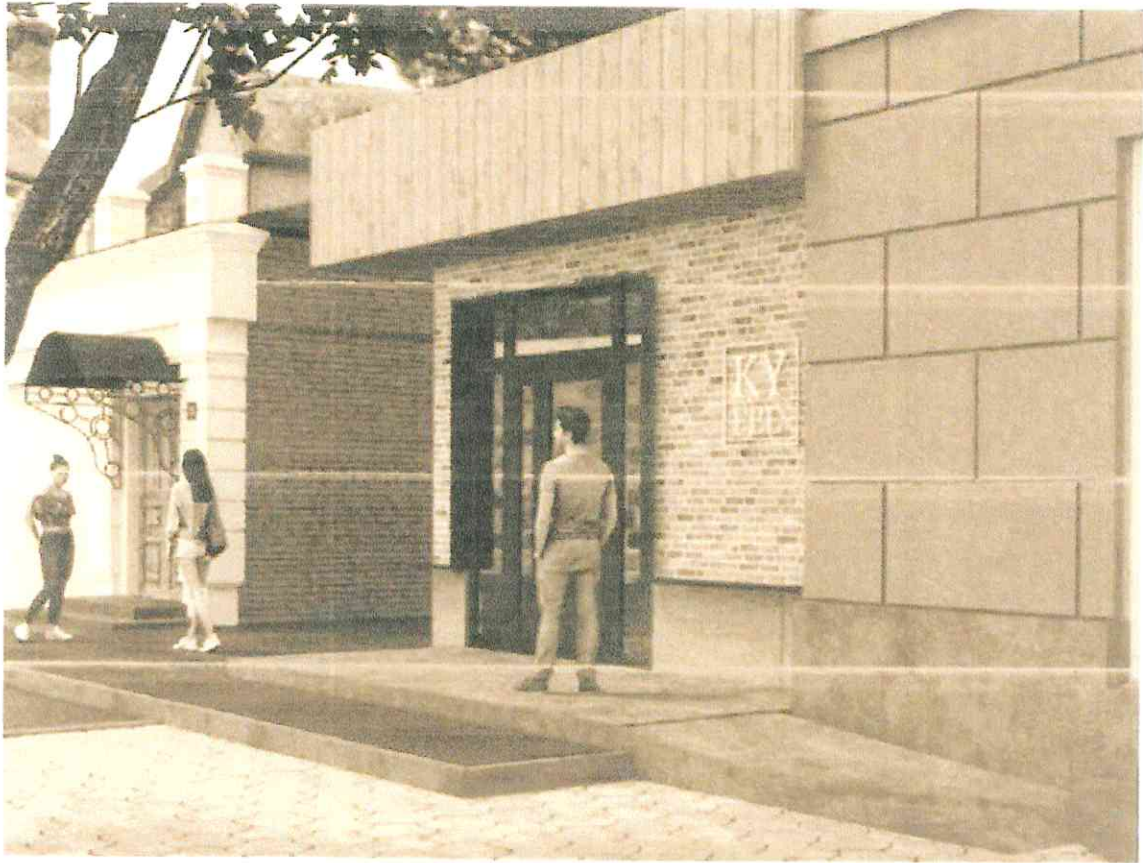
основывающей меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия и проведении работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельными участками в границах территории объекта культурного наследия «Дом жилой Покровской М.М.» по ул. Журавлева, 53 в г. Чите. Фрагменты графических разделов ПД.



Граница территории ОКН



Главный юго-восточный фасад и план первого этажа.



Проектное предложение магазина. Вид с северо-востока в сторону ОКН

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документа, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при проведении работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельными участками в границах территории объекта культурного наследия «дом жилой Покровской М.М.» по ул. Журавлева, 33 в г. Чите.

Фотографические изображения ОКН и его окружения (предоставлены заказчиком экспертизы).



Общий вид с востока на фрагмент застройки нечетной стороны ул. Журавлева



Вид с юга на ОКН и на участок строительства магазина