

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
научно-проектной документации на проведение работ по сохранению
объектов культурного наследия регионального значения
«Гостиница «Гранд-отель» и «Дом Костина»,
расположенных по адресу: Забайкальский край, г.Чита, ул. Амурская, 56.

Настоящее заключение государственной историко-культурной экспертизы (далее - экспертиза), оформленное в виде акта, составлено в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530, экспертной комиссией из трех экспертов, согласно требованиям, предусмотренным подпунктом «в» пункта 9, на основании договоров, заключенных в письменной форме между заказчиком и экспертами, согласно требованиям, предусмотренным пунктом 2, данного Положения.

1. Дата начала проведения экспертизы: 14 октября 2024 г.

2. Дата окончания проведения экспертизы: 23 октября 2024 г.

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

4. Заказчик экспертизы: Общество с ограниченной ответственностью Творческие архитектурно-проектные мастерские «Читаархпроект» (ООО ТАПМ «Читаархпроект»).

5. Сведения об экспертах:

5.1. Кузьмина Анастасия Александровна - образование высшее, специальность «архитектура», член Союза реставраторов России (№ 0299, выдан 16.11.2015 г.); стаж работы по профилю экспертной деятельности – 20 лет; место работы и должность - ООО «Архитектурная мастерская «Проект Байкал» (г. Улан-Удэ), генеральный директор. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2139 от 16.12.2021 г.)

5.2. Прокудин Александр Николаевич - образование высшее; специальность - «архитектура»; кандидат исторических наук; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) - 28 лет; место работы и должность - ИрНИТУ (Иркутский национальный исследовательский технический университет), доцент кафедры рисунка, основ проектирования и историко-архитектурного наследия. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2785 от 29.09.2023 г.)

5.3. Салмина Светлана Владимировна - образование высшее, специальность «Промышленное и гражданское строительство», стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 31 год; место работы и должность - ГУК «Центр охраны и сохранения объектов культурного наследия» Забайкальского края, старший научный сотрудник. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации № 3171 от 20.11.2023 г.)

6. Информация об ответственности за достоверность сведений: эксперты Кузьмина А.А., Прокудин А.Н., Салмина С.В. несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в настоящем Акте государственной историко-культурной экспертизы, в соответствии со статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ, и с Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530.

7. Объект экспертизы: «Разработка проектно-сметной документации (научно-проектная документация) на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (капитальный ремонт) «Гостиница «Гранд-отель», «Дом Костина», расположенных по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Амурская, д.56, в том числе реставрацию фасадов». (Шифр 218/ВОУ/2023; разработчик проекта - ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2024 г.Заказчик разработки научно-проектной документации - ГПОУ «Забайкальское краевое училище искусств» ГПОУ «ЗАБКУИ») (далее также – НПД, Проект).

8. Цель экспертизы:определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (НПД Проект) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

9. Перечень документов, представленных заявителем:

На экспертизу представлен комплект научно-проектной документации «Разработка проектно-сметной документации (научно-проектная документация) на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (капитальный ремонт) «Гостиница «Гранд-отель», «Дом Костина», расположенных по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Амурская, д.56, в том числе реставрацию фасадов». (Шифр 218/ВОУ/2023; Разработчик проекта - ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2024 г.)- в следующем составе:

№ п/п	Том	Наименование раздела	Шифр раздела и подраздела
		Предварительные работы	
9.1	Том I	Исходная и разрешительная документация.	218/ВОУ/2023-ИРД
		Комплексные научные исследования	
9.2	Том II	Отчет о результатах научно-исследовательских работ по фасадам	218/ВОУ/2023-ОИ
9.3	Альбом 1	Обмерно-обследовательские чертежи.	218/ВОУ/2023-ОО
		Раздел 3. Проектная документация	
	Том 1	Раздел 1. Пояснительная записка	218/ВОУ/2023-ПЗ
9.4	Том 3	Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения.	218/ВОУ/2023-АР
9.5	Том 7	Раздел 7. Проект организации работ	218/ВОУ/2023-ПОР
9.6	Том 12	Раздел 12.Смета на капитальный ремонт	218/ВОУ/2023-СМ

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

11. Сведения о проведенных исследованияхс указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов.

В процессе выполнения экспертизы:

- рассмотреныпредставленные заявителем документы по объекту экспертизы;
- проведен анализ комплекса документов и материалов по объекту экспертизы, предоставленных заявителем, на соответствие их требованиям действующего законодательства в сфере сохранения и государственной охраны объекта культурного наследия;
- при изучении проектной документации и исследований были сформулированывопросы и замечания, на которые были получены поясненияразработчика и внесены соответствующие изменения и дополнения;
- натурные визуальные исследования, фотофиксация;
- коллегиальное обсуждение членами экспертной комиссии проектной документации, обмен мнениями с принятием решения о том, что представленная проектная документация по своему составу и содержанию достаточна для обоснования выводов экспертизы;
- оформление результатов исследований, проведенных в рамках государственной историко-культурной экспертизы, в виде Акта.

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 «Разработка проектно-сметной документации (научно-проектная документация) на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (капитальный ремонт) «Гостиница «Гранд-отель», «Дом Костина», расположенных по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Амурская, д.56, в том числе реставрацию фасадов»(Шифр 218/ВОУ/2023; разработчик - ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2024 г.).

12.2. Общие сведения об объекте.

Проектируемый объект представляет собой объединенные сплошной застройкой два объекта культурного наследия, построенные в 1906 году, «Гостиница «Гранд-отель» и «Дом Костина», имеющие один адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Амурская, 56.

«Гостиница «Гранд-отель». Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница «Гранд-отель» утвержден Распоряжением Министерства культуры Забайкальского края от 30.12.2010 г. № 365-Р, приложение № 3.

Граница территории объекта культурного наследия «Гостиница «Гранд-отель» утверждена приказом Министерства культуры Забайкальского края от 22.02.2011 г. № 2-НПА, приложение № 3.

«Дом Костина». Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Костина» утвержден Распоряжением Министерства культуры Забайкальского края от 30.12.2010 г. № 365-Р, приложение № 2.

Граница территории объекта культурного наследия «Дом Костина» утверждена приказом Министерства культуры Забайкальского края от 22.02.2011 г. № 2-НПА, приложение № 2.

12.2.1. Исторические сведения

Иван Александрович Колеш, мещанин по происхождению, появился в Чите в 1862 году, в возрасте 28 лет. Вскоре женился на девице Ефросинье Ивановне Любимовой, а 24 февраля 1864 года у него в семье появился первый сын Константин. Дети: сыновья Константин, Степан, Сергей, дочери Александра, Анна, Екатерина, Ефимия.

Земельные участки в квартале Колеш И.А. выкупал постепенно: первично участок был куплен у города, в 1872 году у Параскевы Ивановна Бронниковой, по крепостному акту, в количестве 1196 6/10 кв. саж., у Костырева - по ул. Иркутская и Ленская, и у наследников Носарева - по ул. Ленская.

В 1864 году Колеш открыл свою фирму. В 1871 году Иван Александрович стал купцом второй гильдии, а с 1893 года - купцом первой гильдии. С 1864 года он был кандидатом в словесные судьи, а с 1876 года стал словесным судьёй, с 1889 года - Гласный Городской Думы. С мая по сентябрь 1898 года Иван Александрович был городским головой.

С 1888 года, одним из первых в Чите, И.А. Колеш открывает мыловаренный, свечной, и шорно-седельный завод, с шубным отделением. В 1896 году у Колеша работают лесопильный, кирпичный и гончарный заводы.

Проект каменного дома с магазином на углу Иркутской и Амурской улиц, был готов в 1886 году. Строительство И.А. Колеш поручил своему сыну и наследнику Константину Ивановичу Колешу. В 1897 году дом был построен.

Около 1905 года управление фирмой И.А. Колеша переходит к его сыну Константину Ивановичу Колешу, который состоял в 1-й гильдии. Когда Колеш смог развернуться как строительный подрядчик, он решил на границе своего участка строить каменный двухэтажный доходный дом.

Участок земли, между владениями Колеша и Красикова по ул. Амурская, был куплен Костиным 28.03.1894 года. В 1903 году на участке были расположены два каменных двухэтажных дома и два одноэтажных магазина.

Колеш К.И. обратился в Читинскую городскую управу с просьбой утвердить план каменного дома по ул. Амурская. Н.В. Костин вошёл в соглашение с Колешом, чтобы его будущий дом, поставленный на границе с участком К.И. Колеш, был построен в едином стиле и в одно время с новым строением Колеша. Таким образом, в октябре 1906 года, появилось одно из красивейших зданий города - сблокированный дом Колеша-Костина. Многочисленные арендаторы открыли свои хранилища для фруктов в подвале; часовые мастерские, ювелирные и меховые магазины и многое другое.

«Гранд –ОТЕЛЬ» был построен и первоначально принадлежал Колешу К. И. В 1907 году Костин купил дом у Колеш и объединил два здания. По данным переписи 1917 года в дом, в котором находился Грант-ОТЕЛЬ, входил в усадьбу Костина.

Николай Васильевич Костин, из Верхнеудинских мещан, православный. С 1895 года - читинский купец 2-й гильдии. На общественную службу вступил в 1892 году директором Тюремного комитета. Член попечительного Совета женской гимназии, Гласный городской думы. Был избран в состав общего присутствия Забайкальской казенной палаты. Жена Евдокия Леонтьевна, урожденная Сухаренкова, из крестьян. Дети - Александр, Владимир, Николай, Виктор, Василий, Надежда, Елизавета, Раиса, Антонина.

Около 1909 года Константин Иванович Колеш продал весь свой огромный земельный участок, с тремя каменными и пятью деревянными домами «Товариществу А.Ф. Второва с сыновьями». К этому времени А.Ф. Второв решил построить для своего читинского филиала большое здание под Пассаж, для чего был снесен одноэтажный каменный магазин на углу улиц Амурская и Иркутская.

Постановлением Дальревкома от 03.04.1923 года владение Костиных: 2 каменных дома, 2 каменных кладовых, дощатое складское помещение, со всеми службами и пристройками, было национализировано и перешло в собственность коммунального отдела.

При приспособлении зданий для двух пользователей «Гостиница «Гранд-ОТЕЛЬ» и «Дом Костина» были объединены проемом в уровне 2-го этажа, проемы входов были частично закрыты, частично предусмотрены новые. Лестница, объединяющая 1-ый и 2-ой этажи «Дома Костина» была демонтирована.

В настоящее время объекты функционально изолированы друг от друга и имеют двух пользователей. Помещения здания «Гостиница «Гранд-ОТЕЛЬ» и второй этаж объекта «Дом Костина» используются ГПОУ «Забайкальское краевое училище искусств». Помещения 1-го этажа объекта «Дом Костина» используются под административные помещения Забайкальского Линейного Управления МВД России на транспорте.

12.2.2. Описание объемно-пространственной структуры и современноархитектурного облика памятника.

«Гостиница «Гранд-ОТЕЛЬ» - образец гражданской архитектуры в стиле «Модерн». В формировании архитектурного облика использованы основные черты и особенности модерна:

- асимметрия композиционно - объемных решений;
- оформление фасада карнизами, наличниками характерных модерну форм, ограждениями балконов и другими архитектурными деталями;
- нестандартные конфигурации оконных проемов: овальные, круглые, трапециевидные, узкие (бойницы), витрины;
- криволинейные формы, плавные очертания;
- природная цветовая гамма: лавандовые, терракотовые, бежевые оттенки.

Особенность планировки в модерне (изнутри – наружу) обусловила разную высоту элементов строения, композицию оконных проемов, что отразилось в асимметрии фасада.

«Гостиница «Гранд-отель» предназначалась для респектабельных гостей города, считалась очень престижной - с ресторанами и сценой. Здесь же находились парикмахер-

ские, магазины, мастерские. Каждое из этих помещений имело свои размеры и функциональное назначение, что и нашло отражение во внешнем виде здания.

Силуэт здания сформирован сложными фронтонами, кирпичными столбиками и металлической кованой решеткой с криволинейным рисунком. Средняя часть главного фасада выделена ризалитом—с устроенным по центральной оси парадным входом и с большим трехчастным окном и балконом в уровне второго этажа. На втором этаже правого фланга главного фасада расположен эркер, поддержанный массивными кронштейнами ломаного очертания.

Прямоугольный балконный проем ризалита фланкирован проемами криволинейного очертания, украшенными рельефной резьбой. В ограждениях балконов использованы горизонтальные, вертикальные и криволинейные элементы. Главный фасад оштукатуре.

Двухэтажное кирпичное здание, с прямоугольным в плане основным объемом, и небольшим пристроем на левом фланге северо-восточного фасада. В здании предусмотрено два лестничных блока. В юго-восточном блоке расположены две лестничные клетки (парадная и черная), объединенные в уровне 2-го этажа, и имеющие выход на главном фасаде и на северо-западном фасаде дворового пристроя. Блок в северной части здания – с дворовой лестницей, имеющей выход на северо-восточном фасаде.

«Дом Костина» - двухэтажное, кирпичное, прямоугольное в плане здание с подвалом и арочным проездом на внутриквартальную территорию, выполнено в стиле «эkleктика». В здании отсутствуют лестничные клетки. Исторические входы расположены в серединах стен проезда и на левом фланге северо- восточного фасада. При приспособлении здания два оконных проема, фланкирующие проезд, переделаны в проемы входов. Вход в подвальные помещения находится на правом фланге северо-восточного фасада. Уровень вальмовой кровли ниже уровня кровли «Гостиницы «Гранд-Отель». Силуэт объекта формируется парапетными столбиками.

Главный фасад здания - гармоничный, с мерным ритмом оконных проемов, вертикальным и горизонтальным членениями. Декоративное убранство оштукатуренных фасадов сосредоточено в нарядных наличниках и лопатках на юго-западном фасаде.

«Гостиница «Гранд-отель» и «Дом Костина» расположены в единственном квартале города, сохранившим периметральную застройку начала XX века. Вместе с другими зданиями, являющимися объектами культурного наследия, формируют непрерывную застройку квартала по 3-м сторонам и обеспечивают целостное визуальное восприятие этой части исторической застройки города. «Гостиница «Гранд-Отель» северо-западным фасадом примыкает к объекту культурного наследия федерального значения «Пассаж Второва», а к его юго-восточному фасаду примыкает «Дом Костина».

12.2.3. Существующее состояние объекта.

На момент обследования объект представлен двумя двухэтажными кирпичными зданиями, имеющими различные уровни и состоящими из ступенчатый план.

Для разработки комплексно-ремонтно-реставрационных работ для поддержания эксплуатационных характеристик здания и обеспечения сохранности объектов культурного наследия проведены работы по обследованию состояния фасадов.

Визуальный осмотр здания был проведен с целью определения видимых дефектов, повреждений отклонений от нормируемых значений, выявления причин возникших деформаций, оценки изменений первоначального облика здания и сохранности предмета охраны. На данном этапе проведены архитектурные обмеры, фиксирующие габариты конструкций и профили декоративных элементов.

На основании проведенных натурных исследований был установлен состав основных несущих конструкций и отделки фасадов. Цель проведения зондажей - выявление причин происходящих разрушений, фиксация объема имеющихся дефектов и определение слоев, на которые распространилось их негативное воздействие.

В ходе проведения комплексных научных исследований выявлено следующее.

Первоначальный облик объектов в целом сохранен. Дефекты и повреждения, выявленные при обследовании фасадов, восполняемы за счет сохранившихся исторических элементов.

1. Дефекты фасадов объекта культурного наследия «Гостиница «Гранд-отель»»: участки разрушения венчающего оштукатуренного карниза; отслоение окрасочного слоя и повреждения штукатурного слоя; разрушение балконных плит, с утратой поручней ограждения; разрушение кирпичной кладки, площадок входа и отмостки на северо-восточном фасаде; ветхое состояние заполнений оконных и дверных проемов; замена деревянных рам в эркере пластиковыми рамами; невозможность использования исторических рольставень, в связи с ветхостью и утратой механизмов управления.

2. Дефекты фасадов объекта культурного наследия «Дом Костина»: повреждения штукатурного слоя венчающего карниза; сглаживание профиля архитектурных деталей; неудовлетворительное состояние заполнений оконных проемов на 2-м этаже; замена исторических деревянных оконных рам на 1-м этаже пластиковыми рамами со стеклопакетами и металлическими решетками; устройство навесного фасада, с облицовкой керамогранитом, на северо-восточном фасаде - установка кондиционеров и установка на проемах входа главного фасада металлических дверей с навесами, диссонирующими с историческим обликом объекта.

12.2.4. По объекту и ранее выполненной документации

«Гостиница «Гранд-отель». В 2000 году проведены работы по ремонту кровли. В 2001 году по проектно-сметной документации, выполненной ООО «Сателит», проведены реставрационные работы на главном фасаде. В 2002 году северо-восточный фасад, выполненный из красного кирпича с расшивкой швов, окрашен в тон кирпичной кладки. В нижней части стены выполнена затирка поверхности с имитацией кладки. В 2010 году ЗАО «НП Читгражданпроект» провел обследование технического состояния конструкций кровли, с составлением сметы. В 2014 – 2015 годах был проведен частичный ремонт чердачного перекрытия и кровли. В 2021 году выполнен ремонт крыши, кровли и водосточной системы.

«Дом Костина». В 2001-2002 годах проведена реставрация фасада. В 2010 – 2012 годах на северо-восточном фасаде проведены работы по устройству навесного фасада, на юго-западном фасаде выполнен дополнительный вход слева от проезда и устроены навесы над входами. В 2021 году выполнен ремонт крыши, кровли и водосточной системы, восстановлены парапетные столбики, проведена окраска 1-го этажа юго-западного фасада, по цвету не совпадающая с исторической окраской.

13. Факты, выявленные при изучении представленной научно-проектной документации.

13.1. Научно-проектная документация выполнена на основании документов:

- Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 29.03.2024 г. № 03-24;

- Лицензия № МКРФ 00903 от 14.07.2013 г. на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; предоставлена ТАПМ «Читаархпроект»;

- Договор № 218/ВОУ/2023 от 30.10.2023 г. Заказчик – Государственное профессиональное образовательное учреждение «Забайкальское краевое училище искусств»

13.2. Научно-проектная документация подготовлена для объектов культурного наследия: наименование: «Гостиница «Гранд-отель» и «Дом Костина»; адрес: г. Чита, ул. Амурская, 5б; датировка: 1906 г.; вид объектов – памятник.

13.3. Категория историко-культурного значения: объекты культурного наследия регионального значения (Решение Малого Совета Читинского областного Совета народных депутатов № 47 от 04.03.1993 г.).

13.4. Проектной документацией предусматривается:

В разделе предварительных работ - намечена программа проведения научно-исследовательских работ, с целью определения состояния фасадов, выявления причин повреждений и дефектов и разработка необходимых мероприятий по устранению выявленных недостатков. На основании проведенных исследований, для улучшения эксплуатационных характеристик здания и обеспечения сохранности объекта культурного наследия, приняты проектные решения для проведения ремонтно-реставрационных работ.

По результатам комплексных научных исследований - общее техническое состояние зданий оценено в целом как удовлетворительное, состояние наружной отделки, декоративных элементов, заполнения оконных и дверных проемов - неудовлетворительное, требующее проведения ремонтно-реставрационных работ.

В комплексе научных исследований проведены исследования по зондажам для выявления причин и факторов происходящих разрушений. Выполнена фотофиксация дефектов объектов с выявлением причин образования и рекомендациями по их устранению.

В составе комплексных научных исследований проекта – выполнены необходимые обмеры здания, его элементов, конструкций. Результатом натурного (архитектурного) изучения объекта культурного наследия является графическая фиксация памятника с отображением дефектов, представленная комплектом чертежей Альбом 1 («Обмерно-обследовательские чертежи»). Шифр 218/БОУ/2023-ОО). При проведении обследования зданий выполнена фотофиксация фасадов и элементов декоративного оформления.

На основании результатов комплексных научных исследований рекомендована разработка научно-проектной документации по проведению комплекса ремонтно-реставрационных работ, включающих:

- Демонтаж навесного фасада объекта культурного наследия «Дом Костина» со стороны двора;

- Демонтаж козырьков на главном фасаде объекта культурного наследия «Дом Костина»

- Демонтаж кондиционеров на главных фасадах объекта культурного наследия «Гостиница «Гранд-Отель» и «Дом Костина»

- Демонтаж штукатурного слоя на всех оштукатуренных фасадах.

- Ремонт кирпичной кладки (вычинка, докомпоновка, расчистка и заделка швов)

- Замена штукатурки на всех фасадах, с восстановлением декоративных элементов;

- Замена окон и дверей по всему периметру зданий, за исключением 1-го этажа северо-восточного фасада объекта культурного наследия «Дом Костина»;

- Устройство бетонной отмостки и входных площадок перед входами в здания на дворовом фасаде объекта культурного наследия «Гостиница «Гранд-Отель»

- Устройство новых козырьков на входах главного фасада объекта культурного наследия «Дом Костина»

В проекте даны предложения по отводу атмосферных осадков из приямка на северо-восточном фасаде, решать которые необходимо комплексно с учетом рельефа и планировки всей дворовой территории, с привлечением специалистов и проведением дополнительных исследований и согласований.

Рекомендуемые мероприятия:

- демонтаж строения (гараж), расположенного с северо-восточной стороны от строения на расстоянии менее 1 метра.

- выполнить реконструкцию подпорной стены приямка таким образом, чтобы приямок не огибал пристрой, а уровень основания приямка имел уклон с выводом водоотводного лотка на территорию пользователя 1-го этажа объекта культурного наследия «Дом Костина» до необходимой отметки.

В связи с тем, что в проект капитального ремонта с элементами реставрации фасадов не входят работы по благоустройству территории, вопрос о водоотводе должен решаться в рамках отдельного проекта.

Архитектурные решения.

Проектные предложения предусматривают сохранение композиции и архитектурно-художественного оформления главных фасадов, представляющих особый интерес.

Раздел разработан в соответствии с заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений, прилегающих к ним территорий.

При проведении обследования здания в рамках проектных работ выявлено, что при приспособлении здания гостиницы под учебное заведение была выполнена перепланировка 1-го этажа с организацией концертного зала, в котором часть оконных проемов ризалита и левого фланга были заложены изнутри. Рольставни на фасаде были закрыты и длительное время не использовались, что привело к их ветхому состоянию и утрате механизмов управления. В проемах, прилегающих к парадному входу, ветхие исторические рамы были заменены кладкой из стеклоблоков, искажающих архитектурный облик объекта «Гостиница «Гранд-отель». Для формирования стилистически единого архитектурного облика в проектеразработано новое заполнение проемов 1-го этажа, с устройством витринных окон, аналогичных историческим витринам начала XX века.

В графической части раздела разработаны заполнения оконных проемов 1-го этажа, слуховых окон объекта культурного наследия «Гостиница «Гранд-отель», козырьки входов объекта культурного наследия «Дом Костина» и цветовое решение фасадов.

В проекте предложена последовательность проведения работ, с разделением на подготовительный и основной периоды.

1. Подготовительный период.

До начала выполнения работ по ремонту - реставрации здания необходимо:

- установить временное ограждение со стороны главных фасадов;
- выполнить работы по устройству лесов;
- установить необходимые знаки;
- доставить на объект необходимую технику;
- приспособить существующие помещения для бытовых нужд строителей;
- подготовить места для складирования материалов;
- осуществить прокладку сетей электроэнергетики и водок местам потребления.

2. Основной период.

В соответствии с заданием заказчика проектом предусмотрено сохранение современного облика здания с восстановлением утраченных элементов.

Проведение производственных работ по ремонтно-реставрационным работам на фасадах предлагается в следующей последовательности:

- Снятие водосточных труб, кабелей, проводов, кондиционеров и т.д.
- Снятие металлических решеток на окнах.
- Ремонт деревянного, оштукатуренного карниза на главном фасаде объекта культурного наследия «Гостиница «Гранд-отель».
- Ремонт балконов с заменой заполнения балконной плиты.
- Расчистка и ремонт тяг, поясков, штукатурного декора.
- Расчистка фасадов от краски и штукатурки последовательно сверху вниз.
- Вычинка кирпича в местах утрат, расчистка и заделка трещин, пустот швов специальными ремонтными смесями;
- Докомпоновка кирпича специализированными реставрационными растворами.
- Очистка сохраняемых, металлических ограждений балконов от наслоений краски, ржавчины с фиксацией повреждений;
- Устройство отмостки в приямке со стороны двора, с понижением уровня приямка.
- Устройство в приямке бетонных площадок перед входами.
- Оштукатуривание фасадов с вытягиванием профилей с использованием специальных

реставрационных смесей с соблюдением технологии нанесения в соответствии с рекомендациями проекта.

- Замена окон и дверей.
- Окраска фасадов в соответствии с проектным цветовым решением.
- Установка водосточных труб на фасадах.

Технологические рекомендации.

В проекте предложены технологические методики по очистке фасадов и реставрации дефектов кирпичной кладки методом вычинки и докомпоновки модифицированными минеральными растворами.

1. Расшивка кладочных трещин и отбивка фрагментов «бухтящей» штукатурки. Очистка фасадных стен от слабодержащихся слоев отделки.
2. Реставрация кладочных швов и трещин кирпичной кладки.
3. Вычинка дефектных участков кирпичной кладки.
4. Реставрация дефектов кирпичной кладки методом докомпоновки модифицированными минеральными растворами.

В разделе дана технология реставрации штукатурной отделки фасадов, с рекомендациями по составу растворов для проведения работ, а так же по окраске фасадов.

Технология направлена на создание аналогичного оригинальному штукатурному слою отделки фасадов, а также на долговременное бездефектное сочетание старых и вновь вводимых отделочных материалов, а также на полную замену штукатурного слоя.

Технологический процесс производства работ разбивается на следующие этапы и включает:

- Подготовка кирпичных поверхностей.
- Реставрация штукатурки фасадов.
- Особенности производства реставрации штукатурки
- Технологические операции при штукатурных работах
- Нанесение мелкозернистой штукатурки.
- Окраска фасадов.

В разделе даны рекомендации по выполнению каждого этапа работ.

Проектом разработаны варианты окраски фасадов известковыми, силикатными и силиконовыми красками, с указанием их особенностей.

В разделе Смета на капитальный ремонт определена стоимость реставрационно-ремонтных работ, рассчитанных по Ведомости объемов работ, намеченных по объекту «Гостиница «Гранд-отель» и 2-му этажу объекта «Дом Костина», пользователем которых является ГПОУ «Забайкальское краевое училище искусств».

14. Перечень технической, справочной литературы и нормативно-правовых документов, использованных при проведении экспертизы:

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

14.2. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 года № 530.

14.3. 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.).

14.4. Приложение к приказу Министерства культуры РФ от 05.06.2015 № 1749 «Порядок подготовки и согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия».

15. Обоснования вывода экспертизы

Комиссией рассмотрена научно-проектная документация: «Разработка проектно-сметной документации (научно-проектной документации) на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (капитальный ремонт) «Гостиница «Гранд-отель», «Дом Костина», расположенных по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Амурская, д.56, в том числе реставрацию фасадов»(Шифр 218/ВОУ/2023, ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2024 г.).

Экспертное заключение подготовлено по результатам изучения представленных на экспертизу документов (проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия – НПД) 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 25 апреля 2024 г. №530.

Проект разработан на основании материалов историко-архивных исследований, архитектурных обмеров, фотофиксации, а также с использованием результатов инженерно-технических, и зондажных исследований, проведенных в 2024 году.

«Гостиница «Гранд-Отель» - образец гражданской архитектуры в стиле «модерн» и «Дом Костина», выполненный в стиле «эkleктика», расположенные по ул. Амурская, 56, являются элементами застройки единственного квартала в г. Чите, сохранившего периметральную застройку начала XX века. Вместе с другими зданиями, являющимися объектами культурного наследия, формируют непрерывную застройку квартала по 3-м сторонам. По ул. Амурская застройка сплошным фасадом составлена пятью одно-трехэтажными объектами культурного наследия, с двумя въездами на внутриквартальную территорию, один из которых расположен в объекте культурного наследия «Дом Костина». Силуэт застройки сформирован различными уровнями объектов и парапетными завершениями. «Гостиница «Гранд-Отель» и «Дом Костина» - двухэтажные кирпичные здания, различающиеся по высоте и обладающие индивидуальными архитектурными обликами.

Проект на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (капитальный ремонт) «Гостиница «Гранд-отель», «Дом Костина» выполнен с учетом сохранения внешнего облика зданий, составляющих предмет охраны, и включает ремонтно-реставрационные работы и мероприятия по приспособлению к современному использованию объектов культурного наследия, как ценных градоформирующих объектов.

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» («Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия ...»), а именно:

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

- 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 (п. 4 ст. 40, п. 4 ст. 45);

- 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 (п. 6 ст. 45).

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.

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.

В проектной документации предусмотрены меры, достаточные для обеспечения физической сохранности и сохранения историко-культурной ценности объекта культурного наследия, обозначенные в п. 1 ст. 40 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» («Сохранение объекта культурного наследия»).

Проектная документация предусматривает меры и мероприятия, которые не могут оказать негативного воздействия на особенности объекта, составляющие предмет охраны, – 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»).

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

16. Вывод экспертизы:

По результатам проведения исследований объектов культурного наследия и исследования научно-проектной документации «Разработка проектно-сметной документации (научно-проектной документации) на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (капитальный ремонт) «Гостиница «Гранд-отель», «Дом Костина», расположенных по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Амурская, д.56, в том числе реставрацию фасадов» (Шифр 218/ВОУ/2023; ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2024 г.) экспертная комиссия пришла к выводу:

- о соответствии (**положительное заключение**) проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Дата оформления заключения экспертизы (настоящего Акта): 23 октября 2024 г.

17. Подписи экспертов

Экспертная комиссия (эксперты – физические лица):

председатель экспертной комиссии

Салмина С.В.

ответственный секретарь
экспертной комиссии

Прокудин А.Н.

член экспертной комиссии

Кузьмина А.А.

Перечень приложений к акту государственной историко-культурной экспертизы

1. Протокол № 1 организационного совещания экспертной комиссии от 14.10.2024 г.
2. Протокол № 2 рабочего совещания экспертной комиссии от 23.10.2023 г.
3. Фотофиксация объектов культурного наследия «Гостиница «Гранд-отель» и «Дом Костина», расположенных по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Амурская, д.56 (октябрь 2024 г.).

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Разработка проектно-сметной документации (научно-проектная документация) на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (капитальный ремонт) «Гостиница «Гранд-отель», «Дом Костина», расположенных по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Амурская, д.56, в том числе реставрацию фасадов».

ПРОТОКОЛ № 1

Организационного совещания экспертной комиссии
(с использованием средств видео-конференц связи)

г. Чита, г. Иркутск, г. Улан-Удэ 14.10.2024 г.

Присутствовали:

Кузьмина Анастасия Александровна - государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации № 2139 от 16.12.2021 г.;

Прокудин Александр Николаевич - государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации № 2785 от 29.09.2023 г.;

Салмина Светлана Владимировна – государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации № 3171 от 20.11.2023 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 «Разработка проектно-сметной документации (научно-проектная документация) на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (капитальный ремонт) «Гостиница «Гранд-отель», «Дом Костина», расположенных по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Амурская, д.56, в том числе реставрацию фасадов», зафиксировали, что присутствующие эксперты соответствуют требованиям п. 5 Положения о государственной историко-культурной экспертизе от 25.04.2024 г. № 530, (не имеют родственных связей с заказчиком, не имеют имущественных или долговых обязательств перед заказчиком и т.д.).

Решили:

Утвердить экспертную комиссию в составе: А.А. Кузьмина, А.Н. Прокудин, С.В. Салмина. Решение единогласное.

2. Обсудив кандидатуры членов экспертной комиссии, предложено избрать председателем экспертной комиссии С.В. Салмину, ответственным секретарем экспертной комиссии – А.Н. Прокудина.

Решили:

Выбрать председателем экспертной комиссии С.В. Салмину, ответственным секретарем экспертной комиссии – А.Н. Прокудина. Решение единогласное.

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

- экспертам индивидуально ознакомиться 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 23.10.2024 г.

Решили:

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

Председатель экспертной комиссии

С.В. Салмина

Секретарь экспертной комиссии

А.Н. Прокудин

Член экспертной комиссии

А.А. Кузьмина

Документ подписан усиленными квалифицированными (электронными) подписями экспертов (физических лиц) – отражено в п. 17 Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Приложение 2

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Разработка проектно-сметной документации (научно-проектная документация) на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (капитальный ремонт) «Гостиница «Гранд-отель», «Дом Костина», расположенных по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Амурская, д.56, в том числе реставрацию фасадов».

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

г. Чита, г. Иркутск, г. Улан-Удэ

23.10.2024 г.

1. Салмина С.В. – председатель экспертной комиссии.
2. Прокудин А.Н. – 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 научно-проектной документации «Разработка проектно-сметной документации (научно-проектная документация) на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (капитальный ремонт) «Гостиница «Гранд-отель», «Дом Костина», расположенных по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Амурская, д.56, в том числе реставрацию фасадов», и по результатам проведенных исследований экспертная комиссия пришла к выводу:

- о соответствии (положительное заключение) проектной документации на проведение работ по сохранению 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

А.Н. Прокудин

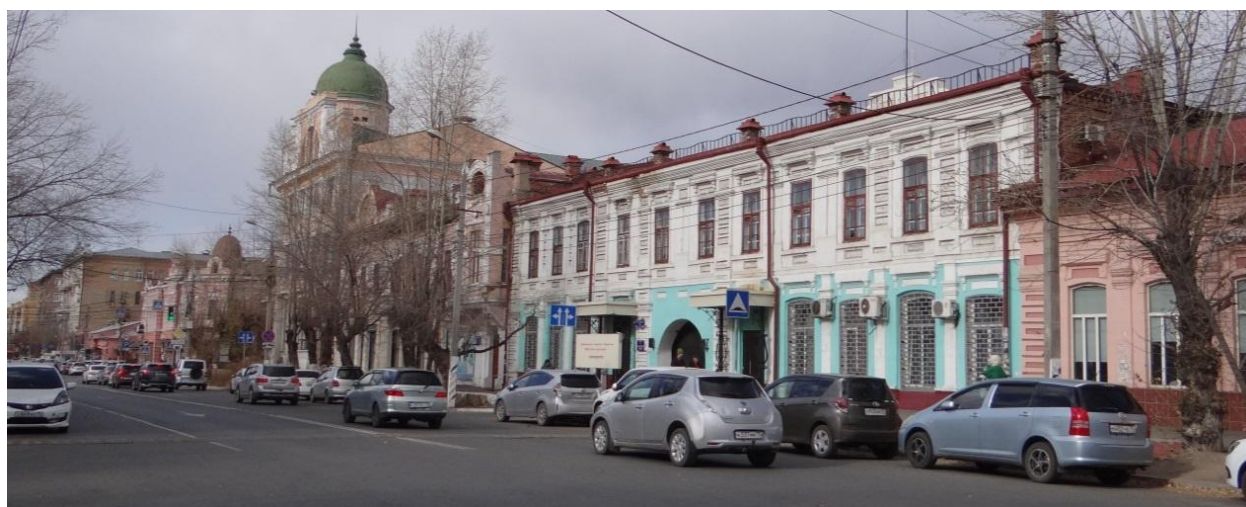
Член экспертной комиссии

А.А. Кузьмина

Документ подписан усиленными квалифицированными (электронными) подписями экспертов (физических лиц) – отражено в п. 17 Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Приложение 3
к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Разработка проектно-сметной документации (научно-проектная документация) на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (капитальный ремонт) «Гостиница «Гранд-отель», «Дом Костина», расположенных по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Амурская, д.56, в том числе реставрацию фасадов».

Фотофиксация объектов культурного наследия (октябрь 2024 г.)



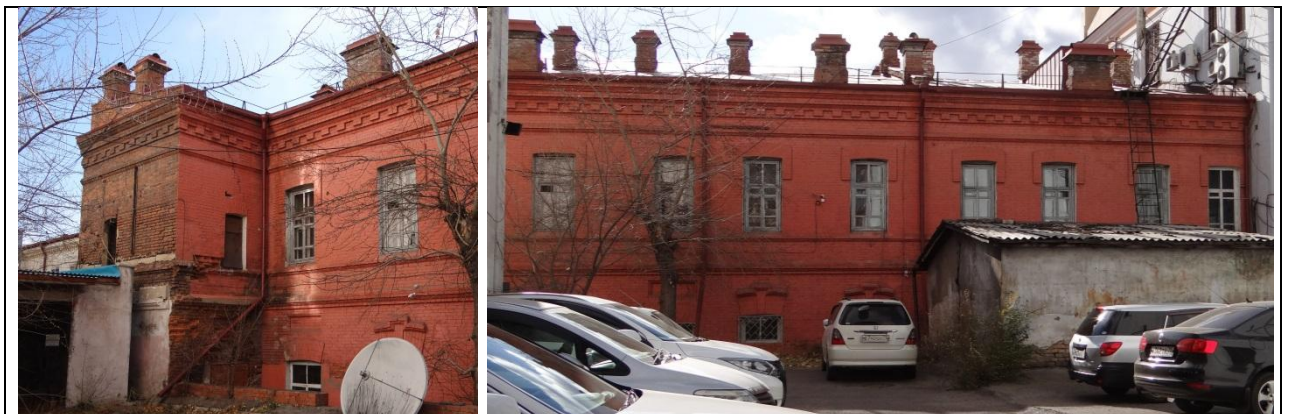
Объекты в застройке ул. Амурская.



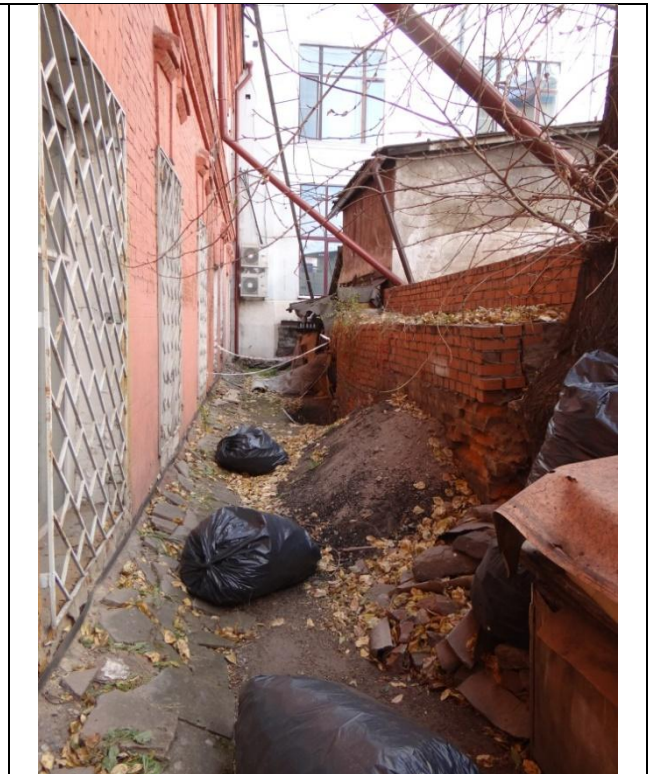
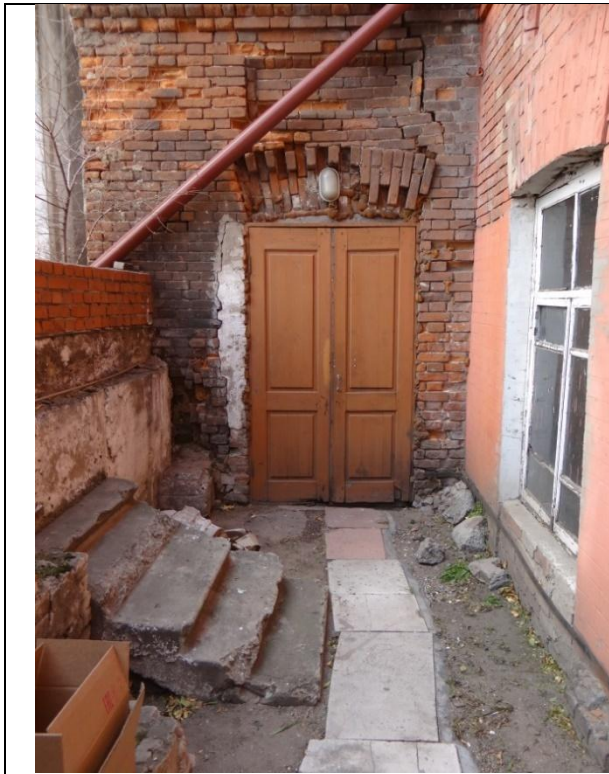
Юго-западный фасад «Гостиница «Гранд-отель»



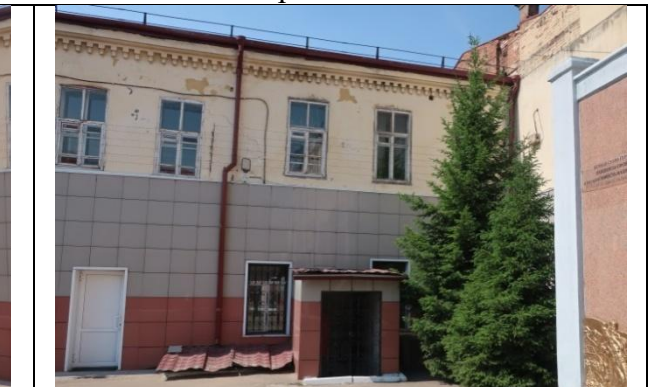
Юго-западный фасад «Дом Костина»



Северо-восточный фасад «Гостиница «Гранд-отель»



Приямок на северо-восточном фасаде «Гостиница «Гранд-отель».



Северо-восточный фасад «Дом Костина».



Арочный проезд



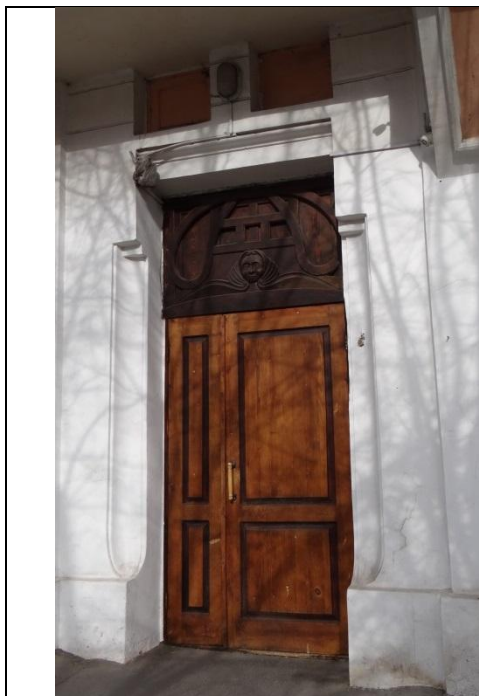
Правый фланг северо-восточного фасада



Венчающий карниз «Гостиница «Гранд-отель»



Венчающий карниз «Дом Костина».



«Гостиница «Гранд-отель»



«Дом Костина»

Парадные входы.



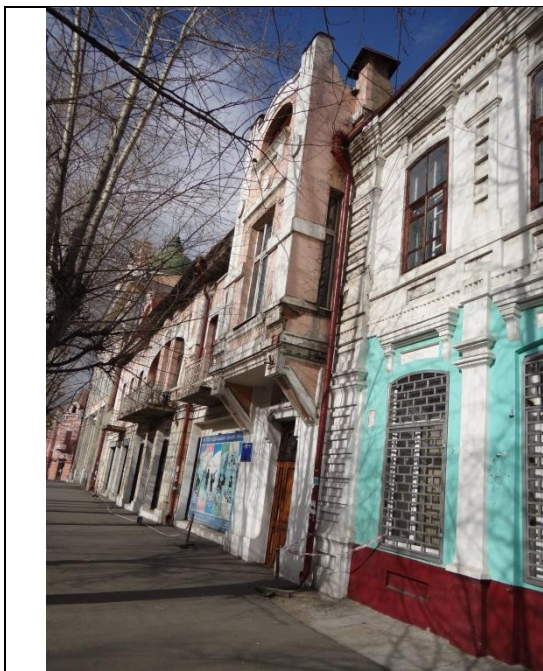
Балконы «Гостиница «Гранд-отель».



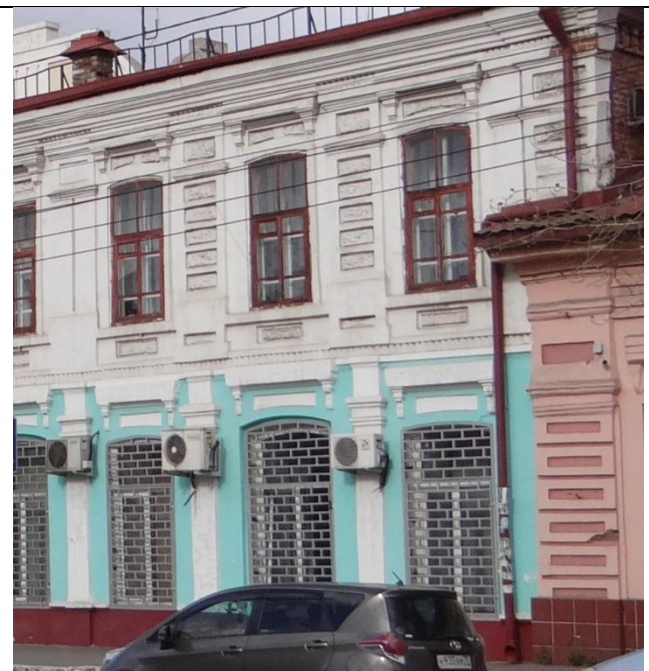
Проемы 1-го этажа «Гостиница «Гранд-отель».



Парапетные завершения «Гостиница «Гранд-отель».



Эркер «Гостиница «Гранд-отель»



Декоративное оформление «Дом Костина»



Северо-восточный фасад пристроя «Гостиница «Гранд-отель» и гараж.