



Общество с ограниченной ответственностью  
«Экспертное бюро»

630099, Новосибирская обл., р.п. Краснообск, д.204/1, к.31.

Тел.(383) 380- 26-52. E-mail: [exburo@mail.ru](mailto:exburo@mail.ru).

ИНН 5406663030, ОГРН 1115476030592

---

**АКТ**  
**государственной историко-культурной экспертизы**  
**научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта**  
**культурного наследия «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположенного**  
**по адресу: город Чита, улица Хабаровская, 7».**



2024 год

**АКТ**  
**государственной историко-культурной экспертизы**  
**проектной документации «Проект зон охраны объекта**  
**культурного наследия «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположенного**  
**по адресу: город Чита, улица Хабаровская, 7».**

г. Чита,  
 г. Москва, г. Омск, г. Кострома

9 ноября 2024 г.

Настоящий Акт Государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 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 25.04.2024 № 530 и Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015г. № 972.

Дата начала проведения экспертизы	18.07.2024
Дата окончания проведения экспертизы	09.11.2024
Место проведения экспертизы	г. Чита, г. Москва, г. Омск, г. Кострома
Заказчик экспертизы	ООО «Хороший город»
Разработчик проектной документации	ООО ТАПМ «Читаархпроект»

**Сведения об экспертах, проводивших экспертизу:**

**Председатель экспертной комиссии:**

Фамилия, имя и отчество	<b>Хаутиев Шарпудин Маулиевич</b>
Образование	высшее, Воронежский государственный университет, юридический факультет, 1999 г., диплом № АВС 0942814; «Балаковский институт профессиональной переподготовки и повышения квалификации», 2012 г. № ПП-I 723817 (Реконструкция и реставрация памятников архитектурного наследия); Научно-исследовательский институт теории и истории архитектуры и градостроительства Российской академии архитектуры и строительных наук; Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации в 2013, Москва, «Градостроительная охрана памятников истории и культуры» ФГБОУ ВО «Московский архитектурный институт (государственная академия)» Минобрнауки России, 2022 г., диплом о профессиональной переподготовке № 5126 от 25.02.2022 (Градостроительство)

Специальность	Архитектор-реставратор, юрист
Ученая степень (звание)	Нет
Стаж работы	17 лет
Место работы и должность	1-й заместитель директора Государственного дворцово-паркового музея-заповедника «Останкино и Кусково» г. Москва
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 № 3493.</p> <p>Объекты экспертизы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- <i>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</i></li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>- 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;</li> <li>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.</li> </ul>

**Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	Удина Наталья Леонидовна
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	42 года

Место работы, должность	Эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, эксперт ООО «Экспертное бюро», директор ООО «Строймир»
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>приказ Министерства культуры Российской Федерации от 20.09.2022 №1690 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;</li> <li>- <i>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</i></li> <li>- 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 и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации 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;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия</li> </ul>

**Член экспертной комиссии:**

Фамилия, имя и отчество	<b>Шаповалова Светлана Леонидовна</b>
Образование	высшее
Специальность	инженер-строитель, реставратор памятников архитектуры и архитектурной среды

Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	39 лет
Место работы и должность	помощник депутата Государственной Думы, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>приказ Министерства культуры Российской Федерации от 06.02.2024 № 208:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- <i>проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</i></li> <li>- 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;</li> <li>- проекты зон охраны объекта культурного наследия.</li> </ul>

**Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт (эксперты) несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.**

Мы, нижеподписавшиеся, комиссия экспертов в составе: Хаутиев Шарпудин Маулиевич, Удина Наталья Леонидовна, Шаповалова Светлана Леонидовна, признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных ст. 29 Федерального закона от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ) и за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы.

Настоящим подтверждаем, что эксперты:

– не имеют родственных связей с заказчиком экспертизы (его должностными лицами или работниками);

- не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком (его должностными лицами или работниками, а также заказчик (его должностное лицо или работник) не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед экспертами;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика;
- не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

#### **Нормативные правовые акты, обосновывающие решения экспертизы:**

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (действующая редакция);
  - Градостроительный кодекс Российской Федерации № 190-ФЗ от 30.12.2004 (действующая редакция);
  - Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (действующая редакция);
  - Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (действующая редакция);
  - Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (действующая редакция);
  - Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530 (действующая редакция);
  - Постановление Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) (далее - Постановление Правительства РФ № 972) (действующая редакция);
  - Закон Забайкальского края от 18.12.2009 № 310-зк «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Забайкальского края» (действующая редакция),
- В работе были учтены и использованы материалы ранее разработанной градостроительной документации:
- Правила землепользования и застройки городского округа «Город Чита», утвержденные Решением Думы городского округа «Чита» от 09.07.2020 № 77 (действующая редакция),
  - Правила благоустройства территории городского округа «Город Чита», утвержденные Решением Думы городского округа «Чита» от 19.10.2017 № 111 (действующая редакция).

#### **Объект экспертизы**

Проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположенного по адресу: город Чита, улица Хабаровская, 7»

(шифр: 58-2023 ПЗО) (далее – Проект), выполненная в 2023 году ООО ТАПМ «Читаархпроект» (лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МК РФ 00903 от 4 июля 2013 г.) (далее – Автор, Разработчик).

### **Цель экспертизы**

Целью государственной историко-культурной экспертизы является определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия:

- *установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположенного по адресу: Забайкальский край, город Чита, улица Хабаровская, 7; особых режимов использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположенного по адресу: Забайкальский край, город Чита, улица Хабаровская, 7;*

- *установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположенного по адресу: Забайкальский край, город Чита, улица Хабаровская, 7.*

### **Перечень документов, представленных для проведения экспертизы:**

Проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположенного по адресу: город Чита, улица Хабаровская, 7» (шифр: 58-2023 ПЗО), выполненная в 2023 году ООО ТАПМ «Читаархпроект» (лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МК РФ 00903 от 4 июля 2013 г.), представлена для проведения экспертизы в электронном виде в следующем составе:

*Том 1 Раздел I Предварительные работы.*

Состав научно-проектной документации

Авторский коллектив

Содержание

1. Введение.
2. Сведения об объекте культурного наследия, внесенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.
3. Предмет охраны объекта культурного наследия «Дом жилой И. Ф. Саульского», г. Чита, ул. Хабаровская, 7.
4. Расположение объектов культурного наследия.
5. Ситуационная схема.
6. Схема расположения объектов культурного наследия. М 1:2000.
7. Фрагмент Аннотированного каталога памятников архитектуры центральной части г. Читы. Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории.
8. Сведения о собственниках объектов культурного наследия, земельных участках.
9. Анализ кадастрового квартала. М 1:2000.
10. Приказ об утверждении границ территории и правового режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Хабаровская, 7.

*Том 2 Раздел II Материалы по обоснованию проекта зон охраны объектов культурного наследия.*

Состав научно-проектной документации

Авторский коллектив

Содержание

Введение.

1. Историко-культурные исследования.

1.1. Расположение объектов культурного наследия.

1.2 Схема расположения ОКН.

2. Историко-архитектурные исследования.

2.1. Исторические данные по ОКН.

2.2. Архитектурная характеристика ОКН и прилегающих территорий.

2.3 Анализ исторических проектных планов.

2.4. Исторические границы участков.

2.5. Историко-культурный опорный план.

Историко-культурный опорный план. М 1:2000.

2.6. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны.

3. Ландшафтно-визуальный анализ.

3.1. Современное состояние исследуемых территорий.

3.2. Градостроительная характеристика квартала и окружающей застройки.

3.3. Сведения о композиционной связи природного ландшафта с объектами культурного наследия, расположенного в границах проектируемых зон, а также о сочетании в нем определенных типов рельефа местности, водных объектов, почв, растительности.

3.4. Сведения о визуальном восприятии ОКН с основных видовых точек и смотровых площадок. Анализ визуального восприятия. Схема расположения точек восприятия ОКН. М 1:2000 Схема определения границ бассейна видимости и зон благоприятного восприятия ОКН. М 1:2000.

3.5. Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи.

3.6. Определение границ территории ОКН.

3.7. Определение охранной зоны ОКН.

3.8. Определение зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия. М 1:2000.

3.9. Отчет о проведенных исследованиях.

Выводы.

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников.

Приложение 1. Материалы фотофиксации

*Том 3 Раздел III Проект зон охраны (итоговая часть) Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны*

Пояснительная записка

Состав научно-проектной документации

Авторский коллектив

Лист согласований

Содержание

1 Введение.

2 Территории объектов культурного наследия.

3 Зоны охраны объектов культурного наследия.



3.1 Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в зонах охраны.

3.2 Схема границ зон охраны.

4 Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения.

4.1 Охранная зона (ОЗ) ОКН.

4.2 Описание границ охранной зоны памятника.

4.3 Схема границ охранной зоны.

5 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

5.1 Схемы границ зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

5.2 Описание границ зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

6 Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны ОКН.

6.1 Режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны (ОЗ).

6.2 Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

7. Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников.

### **Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы**

Обстоятельств, повлиявших на процесс проведения и результаты проведения экспертизы, не имеется.

### **Сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов**

Экспертной комиссией в процессе проведения экспертизы:

- изучены и проанализированы предоставленные Заказчиком документы и материалы, подлежащие экспертизе;

- проведено аналитическое изучение материалов проектной документации (Проекта), в целях определения соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а именно:

- соответствия нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений;

- обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории;

- научной обоснованности предлагаемых проектных решений;

- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов.

По результатам проведенной работы установлено, что представленный на экспертизу проект зон охраны является достаточным для подготовки заключения экспертизы. Результаты проведенных исследований оформлены в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Проектирование выполнено с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализов, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы и не противоречит нормам законодательства Российской Федерации в области сохранения объектов культурного наследия, архитектуры и градостроительства, землепользования, в том числе Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

При разработке проекта использованы картографические подосновы по состоянию на 2023 г., осуществлена фотофиксация объекта культурного наследия и прилегающей территории. Выявлены точки наилучшего зрительного восприятия объекта. Исследование проводилось на основании библиографических источников, сведений Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, материалов ГАЗК (д. Р-2677, оп. 1. №7. Поквартальные планы домовладельцев г. Читы по состоянию на 1922 г. Составлены Лобановым В.Г.); научно-исследовательской документации ГУК Центр по сохранению историко-культурного наследия Забайкальского края.

Проект зон охраны включает обосновывающую и утверждаемую части, содержит подробные текстовые, иллюстративные и графические материалы. Границы зон охраны имеют текстовое и координатное описание.

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

Объектом данной экспертизы является проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположенного по адресу: город Чита, улица Хабаровская, 7» (шифр: 58-2023 ПЗО), выполненная в 2023 году ООО ТАПМ «Читаархпроект» (лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МК РФ 00903 от 4 июля 2013 г.).

### **Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:**

Наименование объекта: *«Дом жилой Саульского П.Ф.»*.

Адрес объекта: *Забайкальский край, город Чита, улица Хабаровская, 7.*

Номер в реестре: *751410154230005.*

Категория историко-культурного значения: *регионального значения.*

Вид объекта культурного наследия: *памятник градостроительства и архитектуры.*

Общая видовая принадлежность: *памятник.*

Дата создания: *до 1913 г.*

Реквизиты правового акта о постановке на охрану: *Решение Малого совета Читинского областного совета народных депутатов «Об объявлении объектов, находящихся на территории Читинской области и имеющих историческую, научную, художественную ценность, недвижимыми памятниками истории и культуры областного значения» от 04.03.1993 № 47.*

### **Иные сведения**

Предмет охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Саульского П.Ф.» утвержден приказом государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края от 31.01.2023 № 6-ОД.

Границы территории и режимы использования земель в границах территории объекта культурного наследия утверждены приказом государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края от 15.10.2019 № 2-НПА.

Зоны охраны Объекта культурного наследия утверждены приказом государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края от 15.10.2019 № 2-НПА.

### **Краткие сведения об объекте культурного наследия.**

Объект культурного наследия «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположен на территории квартала в границах улиц: Бабушкина (бывш. Бульварная) – Бутина (бывш. Софийская) – Хабаровская – Ленинградская (бывш. Корейская), по ул. Хабаровской, ограничивающей квартал с северо-восточной стороны, в окружении разновременной застройки.

Памятник представляет собой деревянный одно-двухэтажный дом. На линию застройки дом выходит одноэтажным объемом с главным северо-восточным фасадом. Юго-западная часть дома двухэтажная. Двухэтажная часть дома имеет балкон – галерею на северо-западном и юго-западном фасадах. Вход на чердак решен как небольшой балкон в уровне венчающего карниза с входом по узкой открытой лестнице в южной части балкона-галереи.

Дом был построен Саульским Сергеем Филипповичем. Владение Саульского С.Ф. было приобретено по купчей крепости, совершенной в Забайкальском областном правлении 15 июня 1895г., и заключалось в участке усадебной земли мерою в длину по Хабаровской улице 20 саж. и поперечнику по межам мещанина Агошкова и обл. врача Цитовича 25 саж., а всего 500 кв. саж.

Надворный советник Саульский С.Ф. 24 августа 1895 г. подал прошение на постройку деревянного дома и 2-х этажного флигеля на каменном фундаменте по ул. Хабаровской. 9 декабря 1896 г. он просит утвердить план участка с возведенными постройками. На представленном в Городскую Управу плане дом с фасада одноэтажный, со двора двухэтажный и два одноэтажных флигеля.

В Чите Саульский С.Ф. имел три дома.

В 1916 г. владение Саульского С.Ф. было продано с публичных торгов за 7702 руб. подполковнику Петру Филипповичу Саульскому, проживающему по ул. Хабаровской. Владение состояло из трех отдельных жилых строений, 500 кв. саж. земли.

По данным переписи 1917 г. у Саульского П.Ф. было три отдельных жилых строения, жилых помещений. 12 июня 1923 г. владение Саульского П.Ф. приобрела в собственность с публичных торгов Цыдзик Пелагея Ивановна.

В настоящее время объект культурного наследия используется как многоквартирный жилой дом.

### **Архитектурная характеристика Объекта культурного наследия и прилегающих территорий.**

Застройка квартала складывается из сочетания зданий, относящихся к различным историческим периодам, обладающих различными визуальными, архитектурными, типологическими и объемно-планировочными характеристиками и может быть оценена, в основном, как типичная для исторического центра города Читы.

Архитектурные характеристики объекта культурного наследия даны по Аннотированному каталогу памятников архитектуры г. Читы, результатам натурного обследования здания с учетом предмета охраны объектов культурного наследия «Дом жилой Саульского П.Ф.» по адресу ул. Хабаровская, 7.

Бревенчатый разноэтажный жилой дом под двускатной кровлей поставлен торцом к улице. Дворовая часть дома – двухэтажная в торце, в уровне второго этажа устроен балкон. Углы открытого сруба закрыты лопатками.

Окна с наличниками и ставнями на главном и боковом фасадах в одноэтажной части – сдвоенные. Декоративное завершение фронтона наличников в виде встречных волют – традиционный для Читы архитектурный прием. Накладная пропиленная резьба

присутствует только на фронтонах наличников. Акцентные элементы отсутствуют. Аналогичное оформление наличников сохранилось на зданиях по ул. Анохина, 11 и 59.

В торце, в уровнях второго этажа и чердака устроены балконы с деревянным ограждением, соединенные наклонной деревянной лестницей. Имеет многочисленные пристройки (сени, тамбуры, открытые лестницы), возникшие при приспособлении здания под многоквартирный жилой дом.

### **Историко-градостроительная характеристика исследуемой территории.**

Исторические названия ограничивающих квартал улиц – Бульварная (Бабушкина), Софийская (Бутина), Хабаровская, Корейская (Ленинградская). Свое первоначальное наименование сохранила улица Хабаровская. Улица Бульварная в период НЭПа была переименована в ул. Кузнецовскую, в послевоенные годы в ул. Бабушкина. Улица Софийская в период НЭПа была переименована в ул. Бутина. Улица Корейская в 1936г. была переименована в ул. Ленина, в послевоенные годы в ул. Молотова, затем в ул. Ленинградскую.

Согласно первому регулярному проектному плану 1862 г. северная граница города проходила по ул. Бабушкина, на месте исследуемой территории показан лес.

Согласно условным обозначениям проектного плана 1885 г. исследуемый квартал обозначен под № 108 и отмечен как запланированный под застройку, как и все прилегающие северные территории. Намечены все ограничивающие квартал улицы. С восточной стороны расположен квартал под № 109, представляющий собой территорию, объединяющую два квартала. На ней позднее разместится комплекс зданий Мужской гимназии. Территории, расположенные ниже ул. Бабушкина, обозначены как освоенные.

На плане 1911 г. квартал указан под № 130, и на его территории строения не выделены, поскольку на этот период в квартале отсутствуют здания общественного назначения, в то время как в соседнем квартале под № 129 отмечено здание Мужской гимназии (сохранилось) и под № 112 здание Первой женской гимназии (сохранилось). Впервые с восточной стороны размещается квартал под № 129, который представляет территорию, объединяющую два квартала.

На плане 1923 г. в квартале под № 90 отмечены два капитальных здания: одно на пересечении ул. Бабушкина и Ленинградская и небольшое строение на внутриквартальной территории (не сохранились), как существующее, отмечено здание Мужской гимназии.

Материалы краеведа В.Г. Лобанова, выполненные на основании исследований документов Государственного архива Читинской области по состоянию на 1922 г., характеризуют ситуацию между досоветским и советским периодом. В квартале указано размещение жилой и хозяйственной застройки с разделением по усадьбам и владельцам. Всего на территории квартала располагалось 12 усадеб, из них 7 по ул. Бабушкина, 4 - по ул. Хабаровская, одна усадьба была ориентирована на ул. Ленинградскую.

Застройка дискретная представлена преимущественно небольшими строениями, одна усадьба по ул. Хабаровская была не застроена, но по ул. Ленинградской располагались два крупных здания. Главные здания располагаются по линии застройки, за исключением здания в усадьбе № 3, расположенного торцом и с отступом от линии застройки. На внутриквартальной территории размещаются деревянные и каменные строения.

Опорный план 1956 г. фиксирует возведенные 2-х этажные капитальные здания на пересечении улиц Бабушкина-Бутина и Бутина-Хабаровская (бывшие усадьбы №№ 6 и 7), крупный 2-х этажный деревянный жилой дом по ул. Хабаровская (бывшая усадьба

№ 10), утраты первоначальных зданий по ул. Бабушкина (бывшая усадьба № 6) и Хабаровская (бывшая усадьба № 10), изменение исторических границ большинства усадеб (№№ 2, 3, 8, 9, 10, 11,12).

Проектом детальной планировки 1959 г. предложено объединение двух кварталов, включая исследуемый, с сохранением отдельных капитальных зданий, возведение многоэтажной застройки по периметру и использованием внутриквартального пространства под благоустройство.

Согласно генеральному плану 1988 г. исследуемая территория предложена под использование многоэтажной капитальной жилой и общественной застройки.

В советский период в застройке квартала произошли существенные изменения. С западной стороны на пересечении улиц возведены 2-х этажные капитальные жилые дома, с восточной стороны вдоль ул. Ленинградской и Бабушкина возведены 4-5 этажные жилые дома со встроенными административными и торговыми помещениями, формирующие сплошной периметральный фронт застройки. По ул. Хабаровской выстроен двухэтажный деревянный жилой дом. Ввиду строительства многоэтажного здания на противоположной стороне улицы, створ ул. Хабаровской сдвинул.

В 1990-х гг. по ул. Бабушкина продолжена многоэтажная застройка, в 2000-х гг. по ул. Хабаровская выстроен многоэтажный жилой дом, утрачены здания по ул. Хабаровская и Бутина.

До настоящего времени на территории квартала из первоначальной застройки сохранились следующие здания: ул. Бабушкина №№ 56, 56-а, 58, 58-д, 60-а; ул. Хабаровская №№ 7 и 9.

Объекты культурного наследия по ул. Бабушкина, 56 и Хабаровская, 7 расположены в центральной части квартала по историческим линиям застройки, объект культурного наследия по ул. Бабушкина, 56-а расположен на внутриквартальной территории. Объекты представляют собой одноэтажные деревянные здания, различные по расположению, объемно-планировочному решению и декоративному оформлению.

Здания по ул. Хабаровская, 7 и Бабушкина, 56-а используются как многоквартирные жилые дома, здание по ул. Бабушкина, 56, кроме того, используется под торговые цели.

Три одноэтажных деревянных дома по ул. Бабушкина 58, 58-д, 60-а используются детским садом. Здание под № 58 расположено вдоль исторической линии застройки, здания под №№ 58-д и 60-а на внутриквартальной территории.

Одноэтажное деревянное здание по ул. Хабаровская, 9 расположено вдоль линии застройки и используется как многоквартирный жилой дом. Здания к объектам культурного наследия не отнесены.

В целом, в застройке квартала преобладают многоэтажные жилые здания со встроенными нежилыми помещениями, построенные как по типовым, так и по индивидуальным проектам. Преобладающий фон окружающей застройки – многоэтажные жилые дома с торговыми учреждениями в первых этажах.

Таким образом, на большей территории квартала изменено как функциональное использование, так и объемно-планировочное решение застройки.

Одноэтажная усадебная дискретная застройка заменена протяженной объемной застройкой.

Бывшие жилые здания используются под нежилые функции. Значение рассматриваемого квартала определяется тем, что он участвует в формировании улицы Бабушкина, являющейся магистралью районного значения.

**Сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории, в отношении которой проведены историко-культурные исследования.**

Согласно информации, представленной в Проекте, на территории исследуемого квартала, помимо объекта культурного наследия «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположенного по адресу: город Чита, улица Хабаровская, 7, находятся следующие объекты культурного наследия:

- «Дом жилой» по адресу ул. Бабушкина, 56;
- «Дом жилой» по адресу ул. Бабушкина, 56-а.

Границы территории и зоны охраны объектов культурного наследия утверждены приказом государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края от 15.10.2019 № 2-НПА.

Выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, на рассматриваемой территории отсутствуют.

**Материалы ранее разработанных проектов зон охраны объекта культурного наследия, в отношении которого проведены историко-культурные исследования.**

Проект зон охраны объектов культурного наследия «Дом жилой Саульского П.Ф.», по адресу ул. Хабаровская, 7, «Дом жилой», по адресу ул. Бабушкина, 56, «Дом жилой», по адресу ул. Бабушкина, 56-а в г. Чите, разработан ООО ТАПМ «Читаархпроект» в 2017 году.

Анализ современной градостроительной ситуации и ландшафтно-визуальный анализ показали, что историческая внутриквартальная застройка рассматриваемого квартала к настоящему моменту частично преобразована в современную среднеэтажную и высотную застройку, вследствие чего сохранение масштаба исторической среды возможно исключительно в рамках территорий, где не прошло замещение среды или имеется негармоничная застройка советского периода. Это участок первой линии застройки квартала со стороны ул. Хабаровской - часть квартала, прилегающая с востока к объекту культурного наследия «Дом жилой Саульского П.Ф.».

### **Общие сведения о представленном Проекте**

Проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположенного по адресу: город Чита, улица Хабаровская, 7» (шифр: 58-2023 ПЗО), выполненная в 2023 году ООО ТАПМ «Читаархпроект» (лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МК РФ 00903 от 4 июля 2013 г.) по заказу физического лица, представляет собой проектную документацию в составе:

Том 1 Раздел I Предварительные работы.

Том 2 Раздел II Материалы по обоснованию проекта зон охраны объектов культурного наследия.

Том 3 Раздел III Проект зон охраны (итоговая часть). Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны.

## **Характеристика обосновывающей части проектной документации**

В процессе экспертизы использованы необходимые сведения об Объекте, представленные Разработчиком в Проекте зон охраны в соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ и Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

### **Том 1. Раздел I Предварительные работы.**

В Разделе I Разработчиком Проекта произведено изучение исходной и разрешительной документации в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположенного по адресу: город Чита, улица Хабаровская, 7.

Автором представлены сведения об исследуемом Объекте культурного наследия, основанные на нормативно-правовых актах, в соответствии с которыми данный объект культурного наследия был принят на государственную охрану, а также информация из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, данные кадастрового учета.

Разработчиком Проекта осуществлены:

- изучение архивно-библиографических источников;
- выполнены натурные обследования объекта культурного наследия и прилегающих территорий;
- проведена фотофиксация объекта культурного наследия, его территории, прилегающих территорий;
- определены основные точки зрительного восприятия объекта культурного наследия;
- выполнен анализ восприятия и фотофиксация объекта культурного наследия в целом, отдельных их элементов с основных точек, с ближних и средних расстояний;
- произведены исследование и фиксация на геоподоснове М 1:2000 планировочной, пространственной и ландшафтной структуры территорий, сопряженных с объектом культурного наследия;
- оценка визуального восприятия и композиционных связей объекта культурного наследия.

Раздел 1 содержит выкопировки из нормативно-правовых актов, принятых в отношении исследуемого объекта культурного наследия.

Информация иллюстрирована ситуационной схемой, схемой размещения объектов культурного наследия М 1:2000, графическим анализом кадастрового квартала.

### **Том 2. Раздел II Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия.**

В Разделе II Проекта «Историко-культурные исследования» представлены обобщенные результаты историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований, подготовлена историческая справка об объекте культурного наследия, его владельцах и истории строительства.

Разработчиками произведен анализ исторических проектных планов города Читы, отражающий исторические факты о формировании как архитектурно-градостроительной среды города, так и исследуемого объекта культурного наследия.

Также даны краткие сведения о рассматриваемом объекте культурного наследия, история его возникновения, приведено описание архитектурных решений, его планировочная и стилистическая характеристика. Сведения дополнены фотографическими, графическими и иллюстративными материалами:

- представлен историко-культурный опорный план;
- выкопировки планов рассматриваемого квартала за разные периоды развития города;
- фрагмент Публичной кадастровой карты по состоянию на 2023 г., отображающий современные границы земельных участков;
- материалы фотофиксации объекта культурного наследия (современные фотографии).

По данным кадастрового учета кадастровый квартал, на котором расположен исследуемый памятник, имеет кадастровый номер 75:32:030761, относится к землям населенных пунктов. Земельный участок, занимаемый объектом культурного наследия с кадастровым номером 75:32:030761:543, имеет следующие характеристики:

Адрес: Забайкальский край, г Чита, ул Хабаровская, 7.

Площадь уточненная: 574 кв. м

Статус: Учтенный

Категория земель: Земли населённых пунктов

Разрешенное использование: для размещения многоквартирного, малоэтажного дома.

На основе визуальных и исторических исследований Разработчиком составлен Историко-культурный опорный план, отображающий границы участков, относящихся к застройке разных исторических периодов, с выделением объектов, относящихся к первоначальному периоду освоения территории квартала.

Установлено, что историческая застройка представлена тремя объектами культурного наследия, расположенными на различных территориях, а также другими зданиями того же периода строительства, не отнесенными к объектам культурного наследия. Остальные территории преобразованы и представлены многоэтажной жилой застройкой, торговыми и административными зданиями, возведенными в первой и второй половине XX в. Имеются как объемно-планировочные изменения, так и изменения в типе и масштабности застройки.

По периодам строительства и стилевым особенностям зданий на исследуемой территории имеются следующие слои:

- историческая застройка 1900-1923 гг.;
- застройка 1924-1959 гг.;
- административная и жилая застройка периода 1960-х – 1990-х гг.
- современная застройка 1990 г. – 2023 г.

В целях принятия решения по установлению границ зон охраны объекта культурного наследия, а также требований к режимам использования земель и земельных участков, и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположенного по адресу: Забайкальский край, город Чита, улица Хабаровская, 7, в Томе 2 Проекта выполнен визуально-ландшафтный анализ территории, в котором, в том числе, рассмотрена взаимосвязь объекта культурного наследия с окружающей средой в контексте визуального восприятия памятника.

*Современное состояние исследуемых территорий.*



Рассматриваемый объект культурного наследия расположен главным фасадом по линии застройки жилой улицы, ниже - по рельефу проезжей части улицы. В ряду застройки расположены: с северо-западной стороны – одноэтажный деревянный жилой дом по ул. Хабаровской, 9 (без признаков историко-культурной значимости), двухэтажный многоквартирный жилой дом на углу ул. Хабаровской и Бутина (30-е годы 20 века); с юго-восточной стороны - 2-х этажный бревенчатый барак, поставленный с отступом от линии застройки с пристроем 1-этажного гаража, 10-ти этажный многоквартирный жилой (начала 21 века).

Результаты исследований отражены в материалах фотофиксации Объекта культурного наследия с основных видовых точек.

На момент проведения настоящей экспертизы для исследуемой территории характерно:

- наличие объектов культурного наследия - памятников архитектуры и градостроительства;
- включение в визуальное восприятие объектов культурного наследия застройки более поздних периодов;
- застройка организована зданиями разной этажности;
- масштаб новой застройки не соотносится с исторической;
- сохранение исторических линий застройки улиц;
- утрата первоначальных границ усадеб;
- наличие единичных объектов культурного наследия, частично сохранивших историческую среду;
- прилегающие к кварталу участки относятся к территориям со значительной степенью преобразования застройки, первоначальные внутриквартальные градостроительные и планировочные характеристики на большей части этой территории утрачены, в высотном отношении - сформированы новые визуальные ориентиры, в частности, рядом с сохранившейся усадебной застройкой.

Кроме того, Автором представлены сведения о композиционной связи природного ландшафта с объектами культурного наследия, расположенными в границах проектируемых зон. Ландшафт исследуемого квартала сформирован сетью дорог, пешеходных связей и застройкой исторического, советского и постсоветского периодов. Застройка, окружающая исследуемый квартал, сформирована зданиями от одного до десяти этажей. Ярких акцентов природного ландшафта на территории не выявлено. В рассматриваемом квартале растительность представлена отдельно стоящими деревьями.

*Сведения о визуальном восприятии объектов культурного наследия с основных видовых точек и смотровых площадок.*

Для объектов культурного наследия определены точки и, связанные с ними, зоны наилучшего восприятия, из которых наиболее полно раскрываются образы объектов и визуальные характеристики предметов охраны.

На период возведения жилой деревянный дом являлся значимым строением в формировании фронта застройки улицы ввиду крупных габаритов и отсутствия застройки на соседнем участке.

В настоящее время восприятие объекта с прилегающего тротуара ограничено небольшим расстоянием. В большом ракурсе воспринимаются наличники главного фасада, кровля не видна. В полном объеме объект не воспринимается.

С противоположной стороны улицы объект воспринимается в полном объеме, включая фасады, кровлю и силуэт. Эти точки могут быть отнесены к благоприятным

точкам восприятия данного объекта. Кроме того, с западной стороны в восприятии объекта культурного наследия участвует соседнее здание по ул. Хабаровская, 9, что может быть отнесено к композиционным связям данного объекта. С восточной стороны восприятие объекта ограничено высоким бетонным забором. В застройке улицы занимает нейтральное положение и не играет активной роли. Объект, несмотря на соседнее здание по ул. Хабаровская, 9, теряется на фоне остальных элементов планировки и застройки при восприятии перспективы улицы. Это объясняется естественными особенностями рельефа, имеющего понижение в сторону ул. Бабушкина.

Культурный слой скрывает всю цокольную часть здания, высокая отметка дорожного покрытия так же серьезно нивелирует первоначальный объем здания.

Сформированным фоном для здания является многоэтажная застройка. Точки наилучшего восприятия объекта расположены на противоположной стороне улицы в средней части квартала и имеют ограниченный радиус, поскольку далее объем объекта перекрывается соседними зданиями.

Ввиду своего расположения и ориентации главного фасада на ул. Хабаровская здание сохранило визуальные связи с объектом по ул. Бабушкина, 56-а. С точки зрения визуального восприятия по объемно-пространственным и декоративным характеристикам в рассматриваемом квартале представляют интерес объекты культурного наследия по ул. Бабушкина, 56 и Хабаровская, 7, расположенные вдоль линий застройки улиц. Визуальный обзор объекта по ул. Бабушкина, 56-а ограничен и не участвует в восприятии с уличных пространств.

В структуре квартала на территориях, прилегающих к территориям объектов культурного наследия, расположены здания аналогичного периода строительства (по ул. Бабушкина, 58, 58-д, 60-а и ул. Хабаровская, 9).

Здания по ул. Бабушкина, 58 и Хабаровская, 9 расположены вдоль линии застройки, здания по ул. Бабушкина, 58-д, 60-а на внутриквартальной территории. Объекты представляют одноэтажные деревянные строения.

Сохранившаяся деревянная застройка квартала может быть отнесена к средовой по следующим характеристикам: относится к тому же периоду строительства, аналогична по материалам и объемно-планировочным решениям. В декоративном оформлении фасадов использованы наличники с прямоугольными лобнями и небольшими накладными элементами. Такая застройка участвует в формировании восприятия объектов культурного наследия, формирует его окружение, что позволяет частично воспринимать их в окружении рядовой усадебной застройки.

В ходе фотофиксации осуществлена фотосъемка Объекта культурного наследия с наиболее характерных точек, в том числе перспективный вид ул. Хабаровской с восприятием ОКН «Дом жилой Саульского П.Ф.» с юго-восточной стороны.

Результаты анализа графически представлены в виде Схемы расположения точек восприятия и Схемы определения границ бассейна видимости и зон благоприятного восприятия.

На основе проведенного исследования, в целях сохранения рассматриваемого объекта культурного наследия в его исторической среде Разработчиком предлагается:

- назначить границы **охранной зоны (ОЗ)** для объекта культурного наследия "Дом жилой Саульского П.Ф.", расположенного по адресу ул. Хабаровская, 7, на территории, примыкающей к территории памятника, включая территорию перед главным фасадом и, частично, дворовую территорию;

- назначить границы **зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1, участок 1, участок 2)** на территории, прилегающей к охранной

зоне объекта культурного наследия ввиду наличия зданий и строений, участвующих в формировании исторической среды объекта культурного наследия;

- назначить границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2, ЗРЗ-3, ЗРЗ-4, ЗРЗ-5) на части территории квартала, вдоль ул. Хабаровской, попадающих в панораму ул. Хабаровской от ул. Бутина до ул. Ленинградской, в том числе включая территории существующей многоэтажной и среднеэтажной застройки.

### **Материалы утверждаемой части проектной документации**

**Том 3 Раздел III Итоговая часть. Границы зон охраны, режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны.**

В Томе 3 проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположенного по адресу: город Чита, улица Хабаровская, 7», описывается состав зон охраны объекта культурного наследия на основании п.2, п.4 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972.

При установлении границ зон охраны Объекта Автор основывался на сведениях о границах территории объекта культурного наследия и зонах видовых раскрытий в целях обеспечения целостного восприятия Объекта в присущей ему историко-культурной среде. Разработчиком учтена историческая роль Объекта и состояние окружающей Объект историко-культурной среды.

На основании проведенных историко-архивных и натурных исследований, с учетом существующей градостроительной ситуации на территории проектирования, Авторами предлагается установить зоны охраны объекта культурного наследия в следующем составе: ОЗ – охранный зона; ЗРЗ – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности в составе: ЗРЗ-1, (участок 1, участок 2), ЗРЗ-2, ЗРЗ-3, ЗРЗ-4, ЗРЗ-5.

Охранный зона (ОЗ) включает часть территории вокруг границ территории памятника, в том числе со стороны улицы до проезжей части.

Размер охранной зоны (ОЗ) продиктован условиями восприятия наиболее ценных элементов исследуемого памятника, составляющих предмет охраны. В данном случае это – приоритет элементов фасадов, восприятие которых ограничивается границей проезжей части улицы, и дворовыми территориями, то есть расстоянием, позволяющим воспринимать объект охраны достаточно детально (с ближних точек восприятия).

Зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) предлагается установить на участках вдоль ул. Хабаровской, прилегающих к охранный зоне Объекта, включая существующие здания и строения.

В подзону ЗРЗ 1 предлагается включить часть дворовой территории с юго-западной стороны объекта культурного наследия и земельного участка с кадастровым номером 75:32:030761:464 с существующим жилым домом.

В подзону ЗРЗ 2 (участок 1) предлагается включить часть земельных участков с кадастровыми номерами 75:32:030761:12 75:32:030761:17 с сохранением сложившегося уровня застройки на угловом участке (Бутина, 32 а).

В подзону ЗРЗ 2 (участок 2) предлагается включить часть земельных участков с кадастровыми номерами 75:32:030761:2 (Хабаровская, 5), 75:32:030761:42 (Хабаровская, 3) вдоль ул. Хабаровской.

На участках, визуально не связанных с Объектом, и расположенных вне зон наилучшего восприятия, предлагается установить зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 3, ЗРЗ 4, ЗРЗ 5.

Зона охраняемого природного ландшафта в отношении объекта культурного наследия не предусматривается.

Конфигурация указанных зон охраны объекта культурного наследия установлена с учетом кадастровых участков и существующих объектов капитального строительства.

Автором Проекта дано текстовое и координатное описание границ зон охраны. Графическое описание границ зоны охраны приведено на Схеме границ зон охраны объекта культурного наследия (М 1:2000), кроме того, отдельные схемы разработаны для каждой зоны охраны. Координаты представлены в местной системе координат (МСК-75).

Эксперты при исследовании материалов проектной документации, представленных на экспертизу, сочли их достаточными для подготовки заключения.

При определении состава зон охраны объекта культурного наследия Разработчик следовал следующим принципам: обеспечение условий сохранения восприятия Объекта культурного наследия в наиболее ценных видах; сохранения традиционных приемов формирования историко-градостроительной среды Объекта (в том числе, объемно-пространственных, масштабных, типологических, планировочных и архитектурно-художественных характеристик) в зонах преемственного развития; обеспечения условий сохранения и восстановления традиционных условий зрительного восприятия Объекта культурного наследия в системе городских пространств.

Проект зон охраны Объекта культурного наследия также включает в себя разработку требований к градостроительным регламентам в границах территории зон охраны Объекта в соответствии с п.3. ст.34 Федерального закона 73-ФЗ.

Предлагаемые настоящим Проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны, зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности разработаны исходя из требований пп. 9, 10 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

По мнению экспертной комиссии, предложенные Проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта не противоречит требованиям законодательства об объектах культурного наследия, по градостроительству и архитектуре, землепользованию, предложены в соответствии с требованиями, установленными Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

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

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

- Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования» (утвержден и введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27 октября 2020 г. № 936-ст);

- Градостроительный кодекс Российской Федерации.

- Земельный кодекс Российской Федерации.

- Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

- Портал открытых данных Министерства культуры Российской Федерации [Электронный ресурс] / Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – Режим доступа: <https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn>, свободный. – Загл. с экрана.

- Публичная Кадастровая Карта Российской Федерации [Электронный ресурс] / Сведения об объекте недвижимости – Режим доступа: <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/52.03850216979714,113.5058730826771/19/@5w3tqw5cq?text=75%3A32%3A030761%3A543&type=1&opened=75%3A32%3A30761%3A543>, свободный. – Загл. с экрана.

### **Обоснование вывода экспертизы.**

Рассмотрев проектную документацию «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположенного по адресу: город Чита, улица Хабаровская, 7» (шифр: 58-2023 ПЗО), выполненную в 2023 году ООО ТАПМ «Читаархпроект» (лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МК РФ 00903 от 4 июля 2013 г.), экспертная комиссия отмечает полноту состава разделов Проекта, комплексный подход Разработчика к решению поставленной задачи обеспечения сохранности Объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории; а также системный характер представленных материалов и научную обоснованность предлагаемых проектных решений.

Проект выполнен в полном соответствии с требованиями законодательства в области охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений и включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию Проекта, установленные пунктом 4 Положения о зонах охраны постановления Правительства РФ от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

Приведенные в Проекте архивные и библиографические материалы, фрагменты исторических планов, современные фотографии рассматриваемого объекта культурного

наследия и объектов, расположенных в границах территории проектирования, служат наглядной иллюстрацией к историко-градостроительному и ландшафтно-визуальному анализам исследуемой территории, результаты которых представлены графическими материалами.

Экспертная комиссия считает, что предложенный Разработчиком состав зон охраны Объекта культурного наследия, их границы, в целом, обоснованы, могут быть поддержаны экспертами, и соответствуют требованиям Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлениями Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972. Эксперты отмечают, что анализ современной градостроительной ситуации с учетом произошедших изменений городской среды, результаты ландшафтно-визуального анализа с определением секторов и направлений видовых раскрытий Объекта послужили основанием для предложений Разработчиком Проекта для установления границ территорий зон охраны Объекта.

Графическое обеспечение Проекта комиссия экспертов считает достаточным.

Экспертная комиссия считает возможным поддержать предлагаемые Проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта культурного наследия как не противоречащие требованиям законодательства об объектах культурного наследия, по градостроительству и архитектуре, землепользованию, выполненные в соответствии с требованиями, установленными Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Представленный Проект обеспечивает достижение целей, изложенных в Федеральном законе от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (Статья 34. Зоны охраны объектов культурного наследия).

### **Выводы экспертизы.**

Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположенного по адресу: Забайкальский край, город Чита, улица Хабаровская, 7 в составе: **охранная зона (ОЗ); зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) в составе: ЗРЗ-1 (участок 1, участок 2), ЗРЗ-2 ЗРЗ-3, ЗРЗ-4, ЗРЗ-5;** режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон охраны объекта культурного наследия, представленных в составе проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположенного по адресу: город Чита, улица Хабаровская, 7» (шифр: 58-2023 ПЗО), выполненной в 2023 году ООО ТАПМ «Читаархпроект» (лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МК РФ 00903 от 4 июля 2013 г.) **СООТВЕТСТВУЮТ (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

**К настоящему акту прилагаются:**

**Приложение 1.** Схема зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположенного по адресу: Забайкальский край, город Чита, улица Хабаровская, 7».

**Приложение 2.** Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположенного по адресу: Забайкальский край, город Чита, улица Хабаровская, 7».

К Акту прикреплены:

Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии от 18.07.2024.

Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии от 09.11.2024.

*Дата оформления заключения экспертизы, являющаяся датой его подписания членами экспертной комиссии: 9 ноября 2024 г.*

**Председатель экспертной комиссии**

**Ш.М. Хаутиев**

**Ответственный секретарь экспертной комиссии**

**Н.Л. Удина**

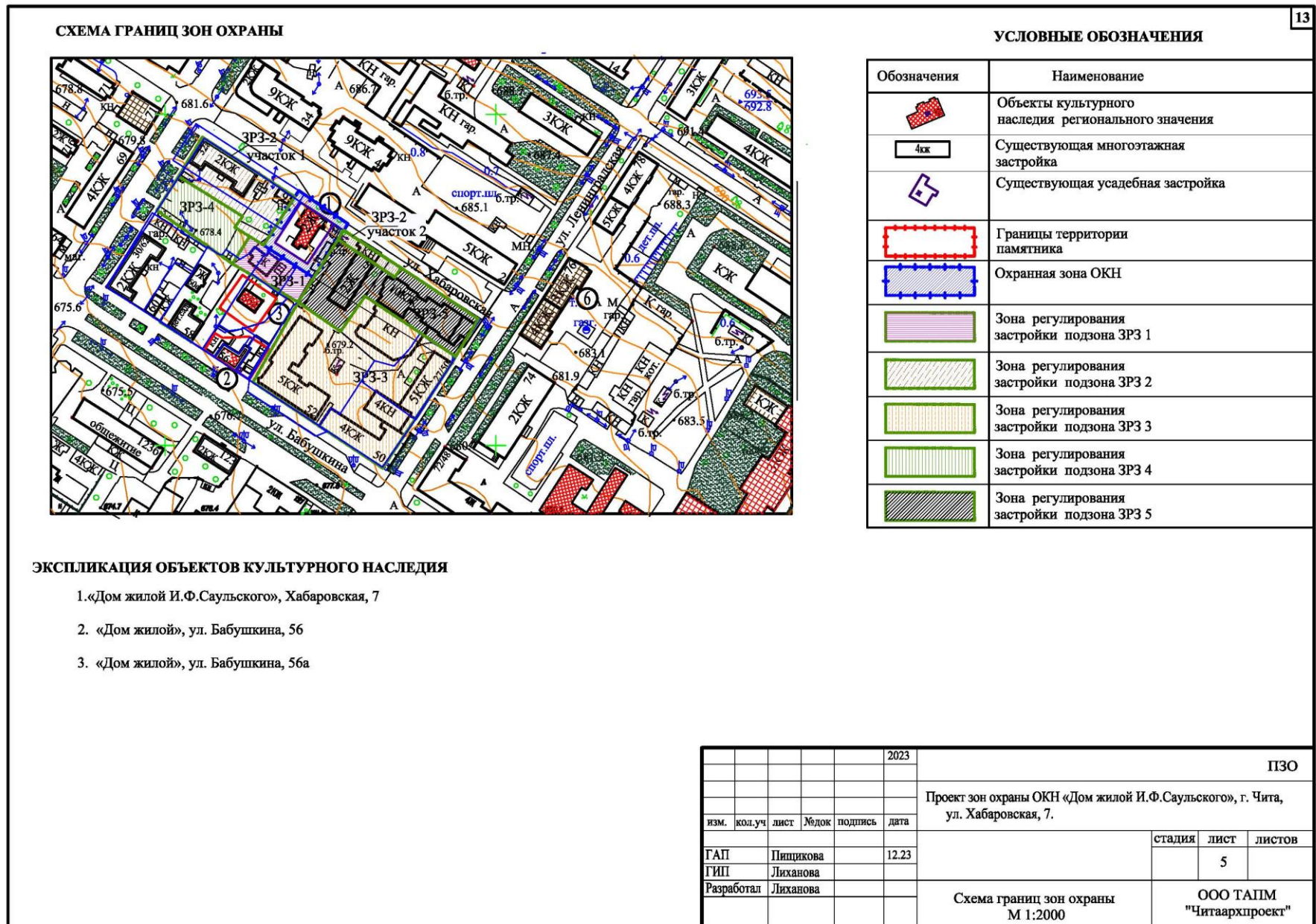
**Член экспертной комиссии**

**С.Л. Шаповалова**

*Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы и приложения к акту составлены в электронном виде. В соответствии постановлением Правительства РФ от 27 апреля 2017 г. № 501 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе» представленные документы экспертами подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью.*



**Схема зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Саульского П.Ф.»,  
расположенного по адресу: Забайкальский край, город Чита, улица Хабаровская, 7.**





**Режим использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Саульского П.Ф.», по адресу: Забайкальский край, город Чита, улица Хабаровская, 7**

**Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ)**

Режим использования земель в границе охранной зоны (ОЗ) устанавливается в целях сохранения объекта культурного наследия в его историко-культурном окружении, направлен на сохранение объекта культурного наследия. Устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам в границах данной зоны:

Запрещается:

- строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;
- размещение временных построек, киосков, навесов;
- прокладка надземных инженерных коммуникаций, размещение трансформаторных подстанций, тепловых пунктов;
- размещение рекламных конструкций, уличных растяжек и других элементов городской среды рекламного характера, не связанных с популяризацией объекта культурного наследия.

Разрешается:

- регенерация среды, благоустройство территории, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление планировочных характеристик его историко-градостроительной среды:
- мощение тротуаров и площадок (средне- и мелкогабаритными каменными материалами искусственного или естественного происхождения);
- установка малых архитектурных форм, элементов уличной инфраструктуры, стилистически гармонирующих с объектами культурного наследия
- разреженная посадка и формирование деревьев на прилегающих территориях и в границах ОЗ, озеленение цветниками и газонами с посадкой кустарников средней высоты не более 2 метров.
- формовка крон существующих зелёных насаждений с целью раскрытия улучшения восприятия ОКН.

**Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности.**

**Подзона ЗРЗ - 1**

В целях обеспечения режима использования земель в границах ЗРЗ-1 устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам.

**Запрещается:**

- изменение исторической объёмно-планировочной структуры участка в границах зоны;
- изменение внешнего облика исторических зданий, расположенных в границах этой зоны;
- снос (демонтаж) исторических зданий. Указанный запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов. Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей, в том числе, в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов;
- изменение сложившихся высотных отметок в зоне восприятия объектов культурного наследия;
- посадка деревьев, препятствующих визуальному восприятию объекта;
- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки (ударные и вибрационные), оказывающих негативное влияние на объекты культурного наследия;
- проведение ремонтных и коммунально-хозяйственных мероприятий, влекущих возможность ухудшения эксплуатационных характеристик и пожарной безопасности объекта культурного наследия.

**Разрешается:**

- сохранение существующего облика попавших в зону объектов до реконструкции; капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов (жилой дом, хозпостройка) с учетом сохранения (восстановления) существующего внешнего облика зданий;
- благоустройство территории, а также хозяйственная деятельность, необходимая для сохранения объекта культурного наследия в его историко- градостроительной среде и не нарушая условия восприятия ОКН.

Максимальная высота застройки (от средней планировочной отметки рельефа по тротуару вдоль главного фасада по ул. Хабаровской до низа карниза жилого дома) - 5.0м, крыши – чердачные, покрытие – металлическое, фальцевое, цвет – красно-коричневый.

**Подзона ЗРЗ- 2, участки 1, 2**

В целях обеспечения режима использования земель в границах ЗРЗ-2 устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам.

**Запрещается:**

1) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки (ударные и вибрационные), оказывающих негативное влияние на объекты культурного наследия;

2) проведение ремонтных и коммунально-хозяйственных мероприятий, влекущих возможность ухудшения эксплуатационных характеристик и пожарной безопасности объекта культурного наследия.

Разрешается:

1) строительство, ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих мер:

- ограничение по высоте – 8.0 м по фасаду (2 этажа) от средней существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций кровли (парапета, ограждений, без учета технических надстроек);

- архитектурные решения и отделка фасадов, гармонирующая с архитектурным решением объекта культурного наследия (оштукатуривание, дерево, облицовка природными или искусственными каменными материалами, цвет отделки фасадов – с учетом цветового решения смежной застройки, конструкция кровли - скатная крыша, материал кровли - металлическое покрытие, цвет кровли – красно-коричневый);

2) установка малых архитектурных форм, элементов инфраструктуры, ограждений, учитывающих историческую среду;

3) благоустройство и озеленение территории.

**Подзона ЗРЗ - 3**

В целях обеспечения режима использования земель в границах ЗРЗ-3 устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам.

Запрещается:

1) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки (ударные и вибрационные), оказывающих негативное влияние на объекты культурного наследия.

Разрешается:

1) капитальный ремонт объектов капитального строительства с соблюдением следующих мер:

- сохранение сложившихся параметров жилых и общественных зданий;

- архитектурные решения и отделка фасадов, нейтральная по отношению к объектам культурного наследия;

2) установка малых архитектурных форм, элементов инфраструктуры;

3) благоустройство и озеленение территории.

**Подзона ЗРЗ - 4**

В целях обеспечения режима использования земель в границах ЗРЗ-4 устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам.

Запрещается:

1) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки (ударные и вибрационные).

Разрешается:

1) строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства с соблюдением следующих мер:

- ограничение по высоте – 8.0 м по фасаду по линии застройки (2 этажа) от средней существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций

кровли (парапета, ограждений, без учета технических надстроек), 15 м – с отступом от линии застройки не менее 6 м;

- 2) установка малых архитектурных форм, элементов инфраструктуры;
- 3) благоустройство и озеленение территории.

### ***Подзона ЗРЗ - 5***

В целях обеспечения режима использования земель в границах ЗРЗ-5 устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам.

#### *Запрещается:*

1) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки (ударные и вибрационные).

#### *Разрешается:*

1) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих мер:

- ограничение по высоте – 28.0 м по фасаду (9 этажей) от средней существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций кровли (парапета, ограждений, без учета технических надстроек);

- архитектурные решения и отделка фасадов, нейтральная по отношению к объектам культурного наследия;

2) Капитальный ремонт существующих зданий с сохранением объемно-планировочных решений.

- 3) Установка малых архитектурных форм, элементов инфраструктуры;
- 4) благоустройство и озеленение территории.

**ПРОТОКОЛ № 1****организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположенного по адресу: город Чита, улица Хабаровская, 7»**

г. Москва, г. Омск, г. Кострома

18.07.2024г.

**Дистанционно совещались эксперты, аттестованные Министерством культуры РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы:**

Хаутиев Шарпудин Маулиевич – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 № 3493).

Удина Наталья Леонидовна – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 20.09.2022 № 1690).

Шаповалова Светлана Леонидовна – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 06.02.2024 № 208).

**Повестка дня:**

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Определения порядка работы, основных направлений работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. Определение перечня дополнительных документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.
5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

**Рассмотрели:**

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

**Решили:** утвердить следующий состав Экспертной комиссии: Ш.М. Хаутиев, Н.Л. Удина, С.Л. Шаповалова.

2. Избрание председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Кандидатуры председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии были поставлены на голосование. Решение принято единогласно.

**Решили:** избрать председателем Экспертной комиссии Ш.М. Хаутиева, ответственным секретарем Экспертной комиссии – Н.Л. Удину.

3. Определения порядка работы, основных направлений работы и принятия решений экспертной комиссии.

**Решили:** определить следующий порядок работы и принятия решений, основные направления работы экспертной комиссией:

1. В своей работе экспертная комиссия руководствуется статьями 30, 31 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 постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим порядком.

2. Члены Экспертной комиссии самостоятельно знакомятся с материалами по объекту экспертизы, обсуждают материалы экспертизы и совместно принимают решение. Принятое решение Экспертной комиссии объявляет председатель Экспертной комиссии. Ответственный секретарь экспертной комиссии обобщает мнение членов комиссии и излагает его в форме Протоколов экспертной комиссии. Председатель экспертной комиссии обобщает мнение членов комиссии и излагает его в форме Акта. Работу экспертной комиссии организуют председатель и ответственный секретарь. В случае невозможности председателя экспертной комиссии исполнить свои обязанности или отказ от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь экспертной комиссии.

3. Решение экспертной комиссии принимается большинством голосов.

4. Экспертная комиссия ведёт следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих и итогового заседаний.

Протоколы подписываются всеми членами экспертной комиссии.

Работу экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

4. Определение перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения государственной историко-культурной экспертизы.

#### **Рассмотрели:**

Проектную документацию «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположенного по адресу: город Чита, улица Хабаровская, 7» (шифр: 58-2023 ПЗО) (далее – Проект), выполненную в 2023 году ООО ТАПМ «Читаархпроект» (лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МК РФ 00903 от 4 июля 2013 г.), которая представлена для проведения экспертизы в электронном виде в следующем составе:

Том 1 Раздел I Предварительные работы.

Состав научно-проектной документации

Авторский коллектив

Содержание

1. Введение.

2. Сведения об объекте культурного наследия, внесенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

3. Предмет охраны объекта культурного наследия «Дом жилой И. Ф. Саульского», г. Чита, ул. Хабаровская, 7.

4. Расположение объектов культурного наследия.

5. Ситуационная схема.

6. Схема расположения объектов культурного наследия. М 1:2000.

7. Фрагмент Аннотированного каталога памятников архитектуры центральной части г. Читы. Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории.

8. Сведения о собственниках объектов культурного наследия, земельных участках.

9. Анализ кадастрового квартала. М 1:2000.

10. Приказ об утверждении границ территории и правового режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Хабаровская, 7.

Том 2 Раздел II Материалы по обоснованию проекта зон охраны объектов культурного наследия.

Состав научно-проектной документации

Авторский коллектив

Содержание

Введение.

1. Историко-культурные исследования.

1.1. Расположение объектов культурного наследия.

1.2 Схема расположения ОКН.

2. Историко-архитектурные исследования.

2.1. Исторические данные по ОКН.

2.2. Архитектурная характеристика ОКН и прилегающих территорий.

2.3 Анализ исторических проектных планов.

2.4. Исторические границы участков.

2.5. Историко-культурный опорный план.

Историко-культурный опорный план. М 1:2000.

2.6. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны.

3. Ландшафтно-визуальный анализ.

3.1. Современное состояние исследуемых территорий.

3.2. Градостроительная характеристика квартала и окружающей застройки.

3.3. Сведения о композиционной связи природного ландшафта с объектами культурного наследия, расположенного в границах проектируемых зон, а также о сочетании в нем определенных типов рельефа местности, водных объектов, почв, растительности.

3.4. Сведения о визуальном восприятии ОКН с основных видовых точек и смотровых площадок. Анализ визуального восприятия. Схема расположения точек восприятия ОКН. М 1:2000 Схема определения границ бассейна видимости и зон благоприятного восприятия ОКН. М 1:2000.

3.5. Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи.

3.6. Определение границ территории ОКН.

3.7. Определение охранной зоны ОКН.

3.8. Определение зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия. М 1:2000.

3.9. Отчет о проведенных исследованиях.

Выводы.

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников.

Приложение 1. Материалы фотофиксации

Том 3 Раздел III Проект зон охраны (итоговая часть) Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны

Пояснительная записка  
 Состав научно-проектной документации  
 Авторский коллектив  
 Лист согласований  
 Содержание

- 1 Введение.
- 2 Территории объектов культурного наследия.
- 3 Зоны охраны объектов культурного наследия.
  - 3.1 Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в зонах охраны.
  - 3.2 Схема границ зон охраны.
- 4 Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения.
  - 4.1 Охранная зона (ОЗ) ОКН.
  - 4.2 Описание границ охранной зоны памятника.
  - 4.3 Схема границ охранной зоны.
5. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.
  - 5.1 Схемы границ зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности.
  - 5.2 Описание границ зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности.
- 6 Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны ОКН.
  - 6.1 Режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны (ОЗ).
  - 6.2 Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.
- 7 Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников.

**Решили:**

- каждый эксперт экспертной комиссии изучает представленные заказчиком на государственную историко-культурную экспертизу проектную документацию и выполняет её анализ в части соответствия действующему законодательству;
- дополнительные материалы не требуются.

**5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.**

**Решили:** утвердить календарный план работы экспертной комиссии:

Дата	Наименование мероприятия, повестка дня	Ответственные исполнитель
18.07.2024	Организационное заседание экспертной комиссии.	Ш.М. Хаутиев, Н.Л. Удина, С.Л. Шаповалова
09.11.2024	Итоговое заседание экспертной комиссии. Оформление и подписание Акта экспертизы.	Ш.М. Хаутиев, Н.Л. Удина, С.Л. Шаповалова

Настоящий протокол оформлен в электронном виде, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.

Председатель экспертной комиссии  
 Ответственный секретарь экспертной комиссии  
 Член экспертной комиссии

Ш.М. Хаутиев  
 Н.Л. Удина  
 С.Л. Шаповалова



**ПРОТОКОЛ № 2****итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположенного по адресу: город Чита, улица Хабаровская, 7» (шифр: 58-2023 ПЗО).**

г. Москва, г. Омск, г. Кострома

9 ноября 2024г.

**Дистанционно совещались эксперты, аттестованные Министерством культуры РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы:**

Хаутиев Шарпудин Маулиевич – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 № 3493).

Удина Наталья Леонидовна – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 20.09.2022 № 1690).

Шаповалова Светлана Леонидовна – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 06.02.2024 № 208).

**Повестка дня:**

1. Согласование заключительных выводов экспертной комиссии.
2. Принятие решения о подписании Акта государственной историко-культурной экспертизы и передаче Акта экспертизы Заказчику.

**По 1-му вопросу:**

Рассмотрели: выводы каждого эксперта относительно проектной документации, предоставленной Заказчиком.

**Решили:**

Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположенного по адресу: Забайкальский край, город Чита, улица Хабаровская, 7 в составе: **охранная зона (ОЗ); зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) в составе: ЗРЗ-1, (участок 1, участок 2), ЗРЗ-2, ЗРЗ-3, ЗРЗ-4, ЗРЗ-5;** режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон охраны объекта культурного наследия, представленных в составе проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположенного по адресу: город Чита, улица Хабаровская, 7» (шифр: 58-2023 ПЗО), выполненной в 2023 году ООО ТАПМ «Читаархпроект» (лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МК РФ 00903 от 4 июля 2013 г.) **СООТВЕТСТВУЮТ (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

Разногласия между членами Экспертной комиссии по заключительным выводам экспертизы отсутствуют. Решение принято единогласно.

**По 2-му вопросу:**

1. Ответственному секретарю Экспертной комиссии Н.Л. Удиной направить на подпись оформленный текст заключения (Акта) экспертизы с формулировкой окончательных выводов. Решение принято единогласно.

2. Хаутиеву Ш.М., Удиной Н.Л., Шаповаловой С.Л. произвести подписание подготовленного заключения (Акта) усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530. Решение принято единогласно.

3. Передать заказчику Акт государственной историко-культурной экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), с квалифицированными электронными подписями экспертов. Решение принято единогласно.

Настоящий протокол оформлен в электронном виде, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.

Председатель экспертной комиссии  
Ответственный секретарь экспертной комиссии  
Член экспертной комиссии

Ш.М. Хаутиев  
Н.Л. Удина  
С.Л.Шаповалова