



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.
ИНН 5406663030, ОГРН 1115476030592

Утверждаю _____
Директор ООО «Экспертное бюро»
Станков Д.А.

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации «Проект зон охраны
объекта культурного наследия «Доходный дом ПолUTOва Д.В.»,
расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104

2025 г.

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации – проекта зон охраны
объекта культурного наследия «Доходный дом Полутова Д.В.»,
расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104

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

27 февраля 2025 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	11 ноября 2024г.
Дата окончания проведения экспертизы	27 февраля 2025
Место проведения экспертизы	г. Москва, г. Омск, г. Кострома
Заказчик экспертизы	ООО «АльянсГрупп»
Исполнитель экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертное бюро» 630099, Новосибирская обл., р.п. Краснообск, д.204/1, к.31. ИНН 5406663030/ ОГРН 1115476030592
Эксперты	Хаутиев Ш.М. (г. Москва) Удина Н.Л. (г. Омск) Шаповалова С.Л. (г. Кострома)

Сведения об экспертах, проводивших экспертизу:
Председатель экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество	Хаутиев Шарпудин Маулиевич
Образование	высшее, Воронежский государственный университет, юридический факультет, 1999 г., диплом № АВС 0942814; «Балаковский институт профессиональной переподготовки и повышения квалификации», 2012 г. № ПП-І 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	18 лет
Место работы и должность	Первый 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"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Фамилия, имя, отчество	Удина Наталья Леонидовна
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	43 года
Место работы, должность	Эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, эксперт ООО «Экспертное бюро», директор ООО «Строймир»
Реквизиты решения Министерства культуры	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 20.09.2022 №1690 «Об аттестации экспертов по

<p>Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы</p>	<p>проведению государственной историко-культурной экспертизы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - 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; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных 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; - проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
---	---

Член экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество	Шаповалова Светлана Леонидовна
Образование	высшее
Специальность	инженер-строитель, реставратор памятников архитектуры и архитектурной среды
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	40 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"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;

	<p>- 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 № 73-ФЗ 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;</p> <p>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</p> <p>- проекты зон охраны объекта культурного наследия.</p>
--	--

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-зск «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 «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104», шифр: 9-2024 ПЗО 2, выполненная в 2024 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 в части:

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104; особых режимов использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104;

- установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104,

представленных в проектной документации - проекте зон охраны объекта культурного наследия «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104», шифр: 9-2024 ПЗО 2 (далее – *Научно- проектная документация, Проект, Проект зон охраны*).

Перечень документов, представленных для проведения экспертизы:

Проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104», шифр: 9-2024 ПЗО 2, представлена в электронном виде в следующем составе:

Обозначение комплекта	Наименование комплекта	Марка	Арх. № комплекта	Примечание
Том 1	Проект зон охраны объекта культурного наследия «Доходный	9-2024 ПЗО 2.1		

	дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104 Раздел I. Предварительные работы Раздел II. Материалы по обоснованию проекта зон охраны			
Том 2	Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть). Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны	9-2024 ПЗО 2.2		

Содержание Проекта

Состав проектной документации

Список исполнителей

Содержание

Введение

Раздел I. Предварительные работы

1. Исходно-разрешительная документация

1.1. Сведения об имеющейся учетной документации по объекту культурного наследия

1.2. Сведения об объектах культурного наследия, расположенных на смежных территориях

1.3. Список объектов культурного наследия, расположенных на смежных территориях

1.3.1. Сведения из аннотированного каталога памятников архитектуры

1.4. Анализ данных государственного кадастра недвижимости

1.5. Археологические исследования.

1.6. Исследования местных традиций и особенностей территории

2. 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»

3. Расположение объекта культурного наследия.

Ситуационная схема

Схема расположения объектов культурного наследия. М 1:2000

Анализ кадастрового квартала. М 1:2000

Приказ об утверждении границ территории и правового режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения

Раздел II. Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия

1. Историко-градостроительные исследования

1.1. Отчет о проведенных историко-культурных исследованиях

1.2. Историко-градостроительная справка

1.3. Ретроспективный анализ развития исследуемой территории

2. Ландшафтно-визуальный анализ

2.1. Сведения о рельефе и гидрографии, общие сведения о природном ландшафте местности, особенностях его формирования

2.2. Сведения об исторической транспортной инфраструктуре

2.3. Сведения о ценных элементах природного ландшафта

- 2.4. Сведения о ценных элементах антропогенного ландшафта
Сведения об архитектурно-градостроительных доминантах.
- 2.5. Сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия
- 2.6. Сведения о ценных видах, панорамах, перспективах.
- 3. Заключение
- 4. Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников
- 5. Предмет охраны объекта культурного наследия «Дом доходный Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104
- 6. Приложение 2. Графическая часть

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

- Состав проекта
- Список исполнителей
- Содержание
- Введение
- 1. Описание границ проектируемых зон охраны и границ территорий «Доходный дом Полутова Д.В.»
 - 1.1. Текстовое описание местоположения границ территории ОКН «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104
 - 1.1.1. Текстовое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ) ОКН «Доходный дом Полутова Д.В.»
 - 1.2. Зона регулирования застройки
 - 1.2.1. Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН
 - 1.3. Проекты режимов использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны
 - 1.3.1. Текстовое описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) ОКН «Доходный дом Полутова Д.В.»
 - 1.4. Проекты режимов использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) ОКН «Доходный дом Полутова Д.В.»
 - 1.4.1. Текстовое описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-1.
- Заключение
- Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников
- Приложение 1. Графическая часть

Разработчик проекта: ООО ТАПМ «Читаархпроект» (лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МК РФ 00903 от 4 июля 2013 г.)

Авторский коллектив: Лиханова М.Н. - главный инженер проектов; Переверзева А. – техник.

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.

Состав Проекта соответствует Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, включает обосновывающую часть (*Том 1. Раздел I. Предварительные работы; Раздел II. Материалы по обоснованию проекта зон охраны. Шифр 9-2024 ПЗО 2.1*) и утверждаемую часть (*Том 2. Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть) Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны. Шифр 9-2024 ПЗО 2.2*).

Экспертная комиссия при исследовании материалов Проекта, состоящего из обосновывающей части (текстовой и графической разделы) и содержащей результаты историко-культурных исследований и ландшафтно-визуального анализа и утверждаемой части (графический и текстовой разделы), которая включает описание границ проектируемых зон охраны объекта культурного наследия, проекты режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон, сочли их достаточными для подготовки заключения.

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; научно-исследовательской документации ГУК Центр по сохранению историко-культурного наследия Забайкальского края.

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований.

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

Наименование объекта: *Дом доходный Полутова Д.В.*

Местонахождение объекта (адрес объекта): *Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, д. 104.*

Номер в реестре *231210002460005*

Категория историко-культурного значения: *регионального значения.*

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

Общая видовая принадлежность: *памятник*.

Дата создания *1910 г.*

Наименование, дата и номер решения органа государственной власти о постановке объекта на государственную охрану:

Решение Малого совета Читинского областного совета народных депутатов № 47 от 04.03.1993 «Об объявлении объектов, находящихся на территории Читинской области и имеющих историческую, научную, художественную ценность, недвижимыми памятниками истории и культуры областного значения» (номер в списке 206).

Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом Министерства культуры Забайкальского края от 13 апреля 2012 г. № 11-НПА.

Предмет охраны объекта культурного наследия «Дом доходный ПолUTOва Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104 утвержден распоряжением Министерства культуры Забайкальского края № 145/Р от 18.02.2012 г. и включает следующие особенности:

I. Градостроительные характеристики

I.1 Расположение. Элемент застройки квартала «Товарищества братьев ПолUTOвых».

Главный юго–западный фасад фиксирует историческую красную линию застройки ул. Ленина.

I.2. Габариты. Двухэтажный дом, размеры прямоугольного плана 16.7 x 27 м

I.3. Силуэт. Сформирован возвышающимся средним объемом, стрельчатыми фронтонами и шатром.

II. Архитектурно-конструктивные характеристики

II.1. Объемно-планировочное решение. Двухэтажный дом прямоугольный в плане, под вальмовой кровлей. На северо-западном фасаде ризалиты, объединенные открытой двухъярусной галереей с наружной лестницей. Внутренняя лестница в западном ризалите с парадным входом на левом фланге юго-западного фасада. Дополнительные входы предусмотрены с галереи.

II.2. Материал. Стены: основной объем - бревенчатый сруб оштукатуренный; Галерея – столбы, ограждение и лестница деревянные. Кровля, покрытие междуэтажного карниза, козырька парадного входа – листовая кровельная сталь.

II.3. Элементы фасадов:

II.3.1. Венчающий карниз. По периметру дощатый, с подзором и профилированной накладной рейкой.

II.3.2. Междуэтажный карниз по периметру оштукатурен, раскрепован лопатками. На юго-западном, правом ризалите и на левом фланге юго-восточного фасадов – многообломный.

На правом фланге юго-восточного фасада, левом ризалите и на северо-восточном фасаде – криволинейного профиля.

II.3.3. Лопатки. По периметру первого этажа на углах и перерубах, с гладким стволом. На юго-западном фасаде ствол дополнен филенками с бриллиантовым рустом в профилированном обрамлении.

II.3.4. Проемы: прямоугольные, заполнение – деревянные двойные распашные рамы с глухой фрамугой.

II.3.5. Наличники.

II.3.5.а. Юго-западный, юго-восточный и северо-восточный фасады. Прямоугольная лобань, с рядом накладных элементов в виде бриллиантового руста, завершена профилированным карнизом с подзором и пикообразными свесами над стойками. Карниз увенчан пропильным кокошником, растительно-орнаментального характера с мотивами акротерия на углах. Подоконный карниз треугольного профиля. Фартук гладкий с пропиленной симметричной полосой. Стойки с пикообразными свесами и накладным бриллиантовым рустом в уровне пропиленной части фартука. Ставни филенчатые.

II.3.5.б. Левый ризалит. Прямоугольная узкая лобань с накладными ромбами, завершена карнизом.

II.3.6. Парадный вход.

II.3.6.a. Навес Лучковой формы с коваными кронштейнами и решеткой фронтона и металлическим покрытием.

II.3.6.б. Двери деревянные двустворчатые (2 шт.). Филенчатые полотна с прямоугольными окнами верхнего света декорированы накладными профилированными элементами.

II.4. Элементы интерьера (пом. 6)

II.4.1. Изразцовая печь. Стенки печи облицована изразцами. Используются изразцы: гладкие, карнизные, цокольные, фризовые, угловые и венчающий кокошник.

Анализ данных государственного кадастра недвижимости

По данным Единого государственного кадастра недвижимости кадастровый квартал № 75:32:030856, на котором расположен исследуемый ОКН, относится к землям населенных пунктов.

Исследуемый квартал расположен в юго-восточной части г. Читы и ограничен с юго-востока ул. Журавлева, с юго-запада ул. Чайковского, с северо-запада ул. Бутина, с северо-востока ул. Ленина.

Земельный участок исследуемого ОКН зарегистрирован с кадастровым номером 75:32:030856:126.

Сведения из Единого государственного кадастра недвижимости:

Кадастровый квартал: 75:32:030856

Кадастровый номер: 75:32:030856:126

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) для размещения многоквартирного, малоэтажного дома

Земельный участок по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104

Уточненная площадь: 914 кв.м.

Разрешенное использование: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

По данным анализа кадастровый участок исследуемого ОКН граничит со следующими земельными участками:

- С северо-запада - Кадастровый номер: 75:32:030856:71. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 106. Разрешенное использование: для размещения многоквартирного, многоэтажного жилого здания.

- С северо-востока - Кадастровый номер: 75:32:030856:127. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 102. Разрешенное использование: Для размещения многоквартирного, многоэтажного жилого здания.

- С юго-востока - Кадастровый номер: 75:32: 000000:1316 Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина. Площадь уточненная: 168 170 кв. м. Разрешенное использование: для обслуживания улиц.

Исследования местных традиций и особенностей территории

Рассматриваемый квартал расположен в историческом центре города в границах улиц Ленина, Журавлева, Чайковского, Бутина, примыкает к главной площади города Читы – площади Ленина (историческое название – Новособорная площадь) и формирует административно-общественный центр города. Исторические названия улиц, соответственно: Большая, Зейская, Благовещенская, Софийская.

Освоение территории квартала относится к периоду 1894 – 1914г., что подтверждает анализ исторических проектных планов города 1862г., 1885г, 1911г., 1923г.

В градостроительном плане квартал до конца 19 века представлял собой окраинную территорию поселения, общественный центр которого совпадал с его историческим ядром и формировался в районе ул. Амурской. Первым владельцем квартала был Бутин Д.М., до 1902 г. квартал был застроен частично. Затем квартал был приобретен во владение купцом Полутовым В.Д., в связи с чем квартал стали называть Полутовским.

Сохранившаяся застройка квартала построена в период 1903-1914г. и представлена как деревянными одно – двухэтажными домами, так и каменными трех-четырёхэтажными зданиями.

Отличием квартала является то, что большая часть сохранившихся объектов культурного наследия принадлежала одному хозяину – купцу 1 Гильдии – Полутову.

Историческое функциональное использование квартала: жилая усадебная застройка, доходные дома с использованием 1-х этажей под торговые заведения.

Помимо исторической застройки на территории квартала имеются здания, построенные в 70-е годы 20 века - техническое здание управления связи (ул. Чайковского, 15) и гаражи на внутриквартальной территории, новое здание торгового центра.

Исследуемая территория представляет собой типичный по размерам жилой квартал - основную планировочную единицу города. Территория квартала отличается спокойным рельефом.

Застройка, сформировавшаяся в дореволюционный период, в изучаемом квартале частично преобразована. В квартале имеются как объемно-планировочные изменения, так и изменения в типе и масштабе застройки, функциональном использовании зданий и территории. Утрачена разбивка квартала на усадьбы. Рассматриваемый квартал является одним из наиболее сохранившихся кварталов в системе застройки исторического центра г. Читы. На территории квартала на период разработки настоящего проекта имеется 9 выявленных объектов историко-культурного наследия.

По масштабу, высотности, этапам строительства квартал достаточно типичен, однако наличие в структуре квартала комплекса исторических деревянных одно-двухэтажных зданий, имеющих несомненную архитектурную и, в связи с этим, просветительскую ценность отличает его от других кварталов города. Подобная деревянная застройка сохранившийся фрагмент исторической застройки) встречается только по ул. Ленина (№№ 32,34,36,38,40), Забайкальского рабочего (№№62-66), Чкалова (№№ 96-102).

Планировочно квартал отличался от подобных еще и тем, что, в связи с расположением в центральной части города и соответствующей стоимостью земли, жилая застройка и доходные дома строились не только по периметру, но и на внутриквартальной территории, как правило, обычно занимаемых хозяйственными постройками. То есть квартал застраивался как городской, с учетом значения Новособорной площади, ул. Большой и ул. Софийской.

Значение квартала для Читы определяется тем, что он участвует в формировании главной улицы города и входит в структуру градостроительного узла, включающего главную площадь.

Застройка квартала организована, в основном, отдельно стоящими зданиями и имеет большую плотность в восточной части, где капитальная застройка расположена на внутриквартальной территории (Ленина,100а) и имеется сплошная застройка по ул. Бутина.

Центральная и западная часть внутриквартальной территории застроена деревянными и кирпичными хозпостройками – сблокированными сараями и гаражами.

В пределах рассматриваемого квартала углы зафиксированы практически только объемом зданий. Угловой акцент в застройке изучаемого квартала имеется только на пересечении улиц Ленина и Бутина: скошенный угол Г - образного в плане доходного дома Полутова (ныне Администрация г. Читы) подчеркнут эркером и аттиком в уровне кровли (угловой вход утрачен). Однако, основной акцент в этом здании (главный вход, завершенный в уровне кровли куполом) смещен от угла.

По ул. Ленина доминирующим объектом является 6-ти здание торгового центра на пересечении ул. Ленина и Журавлева.

Историческая линия застройки, совпадающая с красными линиями улиц в пределах рассматриваемого квартала сохранена без изменений по ул. Ленина, Журавлева, Бутина.

По ул. Чайковского четырехэтажное техническое здание управления связи (ныне здание администрации города) построено с отступом от исторической красной линии.

Сведения об объектах культурного наследия, расположенных на смежных территориях

Объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный Д. В. Полутова» по адресу: Забайкальский край, г.Чита, ул. Ленина, 104 расположен на территории квартала в исторической части г. Читы в границах улиц: Журавлева (Благовещенская) – Чайковского

(Зейская) – Бутина (Софийская) - Ленина (Большая).

Сведения о внесенных в реестр объектах культурного наследия, расположенных на территории исследуемого квартала:

- Объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный. ПолUTOва Д.В.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104.
- Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Соболева», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17.
- Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом ПолUTOва Д.В.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Журавлева, 28.
- Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом ПолUTOва Д.В.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Журавлева, 26.
- Объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный ПолUTOва Д.В.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 106.
- Объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный ПолUTOва Д.В.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 102.
- Объект культурного наследия регионального значения «Особняк ПолUTOва, нач. XX. в.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 100.
- Объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный ПолUTOва Д.В.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 100 б
- Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом купца ПолUTOва», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, 39.

Расположение объектов культурного наследия

«ПолUTOвский квартал» является одним из ценных элементов застройки города, сохранивший в значительной степени планировку и характер архитектуры конца XIX - начала XX веков, отражающие стилистические и композиционные направления провинциальной архитектуры и градостроительства. В конце XIX века квартал, расположенный между улицами Софийской (Бутина) Зейской (Чайковского) Благовещенской (Журавлева) и Большой (Ленина), принадлежал М.Д.Бутину. Один из наиболее крупных купцов города Читы Д.В.ПолUTOв выкупил участок, и в 1903 году началась его застройка. Большая часть зданий квартала запроектирована архитектором Коргановым, здание на углу Большой и Софийской построено по проекту архитектора Ф.Е.Пономарева. В начале XX века на территории одного из престижных кварталов города, в основном застроенными доходными домами, было 17 домов, конюшня, баня, хозяйственные постройки, а также один артезианский колодец. Застройка квартала выполнена отдельно стоящими зданиями, фиксирующими исторические красные линии застройки улиц, имеющими различное объемно-планировочное решение с акцентным элементом, делающим облик каждого объекта запоминающимся.

В настоящее время из 12 зданий, расположенных на территории квартала, 9 зданий являются объектами культурного наследия. Наибольшие преобразования в застройке произошли в северо-восточной части квартала. Исторические границы участков утрачены.

Архитектуре исторических зданий присущи черты, характерные для модерна и эклектики.

У зданий, размещенных по ул. Ленина и по ул. Журавлева, 26 одинаковый декор оконных наличников.

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 «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104.

Автором представлены сведения об имеющейся учетной документации по объекту культурного наследия; сведения об объектах культурного наследия, расположенных в пределах проектируемых территорий и аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории, сведения из аннотированного каталога памятников архитектуры.

Проведен анализ данных государственного кадастра недвижимости и исследования местных традиций и особенностей территории.

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

Том 1. Раздел II. Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия содержит обобщенные результаты историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований. В процессе работы применялись методы натурного обследования территории и научно-аналитические исследования. Подготовлена историко-градостроительная справка, выполнен ретроспективный анализ развития исследуемой территории. Разработчиками произведен анализ исторических проектных планов города Читы, отражающий исторические факты о формировании как архитектурно-градостроительной среды города, так и исследуемого объекта культурного наследия. Сведения дополнены фотографическими, графическими и иллюстративными материалами.

Историко-градостроительная справка

Города Восточной Сибири и Дальнего Востока возникали в 17-м веке, как военно-опорные пункты, в основном по берегам рек из построенных деревянных острогов. Город Чита появился как опорный пункт русских землепроходцев под руководством сотника П. И. Бекетова на пути к освоению Даурской земли, а затем Амурского бассейна.

В документе из архива 1798 года, есть описание острога: «Острог из стоячего соснового лесу и при въезде во оной башнями под крышей. В нем анбар казенный, крытый сосновым тесом с сеньми в одной связи, три прежние (анбара) под ветхими крышами, между оными сарай для положения железа и свинца один».

Периоды роста Читы чередовались с долгими годами застоя. В конце 18-го века Читинский острог стал селением, жизнь населения ухудшилась, селение приписали к Городищенской волости. В 1823 г. образована Читинская волость.

14 декабря 1825 г. произошло восстание декабристов. Когда осенью 1826 г. по Чите проходила первая партия декабристов, в селении на тот момент было 26 домов с общей численностью в 300 человек. С приездом декабристов количество жителей увеличилось в два раза, с ними прибыли генералы, офицеры, казаки, более 200 солдат.

11 июля 1851 г., благодаря Н. Н. Муравьеву-Амурскому - генерал-губернатору Восточной Сибири, Чита становится областным центром Забайкалья. Выбор Читы, как областного центра обоснован тем, что город занимал центральное место среди территорий Забайкалья.

После того, как появилось Забайкальское казачье войско, город Чита стал военно-стратегическим центром. Несмотря на центральное положение, военное значение и четкую сетку улиц в середине 19-го века Чита была невзрачной, с однообразной архитектурой и неблагоустроенными улицами. Доминантами были несколько церквей, постройки военного собрания, гостиница «Восточное подворье» и Губернский дом.

Важным фактором экономической и социальной жизни города стала закладка железной дороги. В конце 19-го века начали появляться стилевые нормы в профессиональной архитектуре г. Читы. На развитие архитектуры г. Читы повлияли многие социальные, культурные и экономические факторы. Открывались крупные учебные заведения, публичные библиотеки. Издавались газеты. Уже существовала Забайкальская епархия. В городе существовали фабрики, заводы, мануфактуры.

Улица Ингодинская расположена в исторической части города и занимает расстояние от ул. Полины Осипенко до ул. Баргузинской (включая квартал в восточном направлении).

Целостное восприятие улицы возможно в условно восточной части от ул. Николая Островского до ул. Баргузинской. Восприятие западной части от ул. Николая Островского до ул. Полины Осипенко нарушено в связи с отсутствием сквозного проезда и красных линий, соответственно, организации фронта застройки.

Застройка сторон восточной части улицы полностью сформирована и преимущественно представлена многоэтажными жилыми зданиями с локальными участками малоэтажных зданий. В застройке участвуют здания разного периода строительства, начиная с конца 19 в. до настоящего времени. Восприятие улицы ограничено двусторонней застройкой без визуальных раскрытий, в связи с чем визуальные ориентиры связаны со зданиями повышенной этажности.

Горизонталы улицы растут в восточном направлении, перспективное восприятие улицы ограничено в пределах 1-2 кварталов – в восточном направлении, 3-4 квартала – в западном направлении. Повышение этажности не связано с особенностями рельефа, силуэт улицы не организован, расположение части высотных зданий не связано с градостроительными узлами.

Таким образом, исходя из анализа застройки улицы в визуальном отношении представляет интерес небольшой участок исторической застройки в восточной части улицы. Большая часть застройки представлена многоэтажными жилыми зданиями без акцентных элементов. Фронт застройки разобщен и не работает для целостного восприятия улицы, включая ее направление и градостроительные узлы.

Ретроспективный анализ развития исследуемой территории

На плане Читинского острога, который был составлен декабристом П. И. Фаленбергом совместно с братьями Бестужевыми в 1830 году, выделяется прямая широкая улица, расположенная параллельно течению реки Читинки – Главная улица (будущая ул. Амурская). К ней примыкают кварталы усадебной застройки. Ниже расположена развитая южная часть города – нынешний район церкви декабристов. Застройка расположена по пути Московского тракта. Улица Аянская переходит в «Дамскую» (совр. Столярова). Выше находятся свободные незастроенные территории, леса – территория исследования к моменту составления плана не была освоена.

На плане, составленном при участии декабриста Д.И. Завалишина, утвержденном 3 апреля 1862 года императором Александром II, отражено деление кварталов, которое сохраняется в современной планировочной структуре города.

Центр города постепенно сместился с ул. Амурской на ул. Большую (нынешняя Ленина). Согласно планировочному решению город делился на прямоугольные кварталы в плане 25x50 саженей и улицы шириной в 10-15 саженей. На соотношение сторон кварталов повлияли особенности рельефа - активное падение горизонталей по направлению к набережной р. Читинки, - поэтому условно широтное направление вдвое длиннее меридионального. Исследуемая территория на плане обозначена зонами двух цветов: желтая – застроенная территория, серая – вновь предназначенная территория. С западной стороны от квартала расположено кладбище, места, избранные для постройки гражданской больницы. С восточной стороны через квартал расположена торговая площадь. На плане, утвержденного к исполнению 4 декабря 1885 г в г. Санкт-Петербурге за министром внутренних дел князем Гагариным, исследуемая территория квартала обозначена цифрой 57 и относится к полностью застроенным территориям.

На плане 1911 г. квартал исследования обозначен цифрой 68. Территория старого кладбища в соседнем квартале с восточной стороны застроена.

На плане 1923 г. квартал исследования обозначен под номером 162. На территории квартала отмечены 4 здания. Улица Благовещенская переименована в улицу Журавлевская; ул. Софийская переименована в улицу им. Бутина; ул. Большая переименована в ул. им. Ленина. Каменные здания преимущественно расположены в юго-восточной части квартала.

На плане 1956 г., разработанного ленинградским отделением «ГИПРОГОР», указано, что территория квартала застроена преимущественно усадебной застройкой. Трехэтажное каменное здание синагоги выделяется на фоне 1-2 этажных деревянных зданий, является доминантой ближайших кварталов. Рядом с синагогой с западной стороны строится типовой малоэтажный жилой дом.

Наименование улицы Зейская переименовано на ул. им. Чайковского. Территория старого базара с западной стороны через квартал от квартала исследования застроена капитальными зданиями.

Согласно проекту планировки и застройки 1963 г., разработанного ленинградским отделением «ГИПРОГОР», предлагалось объединение первоначальных кварталов, смежных с ул. Ингодинской. Фронт основных улиц, Ленина и Столярова, предлагалось реконструировать под 4-5-этажную застройку с заменой усадебной одноэтажной застройки внутри квартала на 2-3-этажную.

Ландшафтно-визуальный анализ

Авторами проекта выполнен ландшафтно-визуальный анализ, содержащий сведения: о рельефе и гидрографии, общие сведения о природном ландшафте местности, особенностях его формирования; об исторической транспортной инфраструктуре; о ценных элементах природного ландшафта и антропогенного ландшафта; об архитектурно-градостроительных доминантах; о визуальном восприятии объекта культурного наследия; о ценных видах, панорамах, перспективах. Особенности рельефа повлияли на формирование квартальной сетки города. Квартальное членение улиц, условно параллельных направлению течения р. Читинки, вдвое длиннее улиц, расположенных перпендикулярно.

Горизонтالي исследуемого квартала активно повышаются в северо-восточном направлении. Участки улиц Ленина и Чайковской повышаются на 3-4 м. Наименьшая отметка квартала на пересечении улиц Ленина и Журавлева – 663 м, наивысшая со стороны улицы Бутина – 666 м.

Сведения об исторической транспортной инфраструктуре

Первой транспортной «магистралью», проложенной в Забайкалье, стал так называемый Московский (Сибирский) тракт, шедший от Москвы на Дальний Восток и представлявший собою обыкновенную тележную дорогу для гужевого транспорта. Иногда его называли «государева дорога», а буряты – «Улаанай харгы». Данный тракт проходил через города Иркутск, Верхнеудинск, Читу. Наиболее престижными и дорогими участками считались кварталы по пути Московского тракта, проходящего через Большой остров по ул. Аянской и поворачивающего на запад по Главной улице (совр. ул. Амурская) до р. Кайдаловки (совр. территория городского сада). Исторические въезды в острог из г. Иркутска проходили с западной стороны через р. Кайдаловку по Главной улице и с южной стороны через р. Читинку по ул. Аянской. Исторический выезд из острога в г. Нерчинск проходил с восточной стороны по ул. Декабристов.

Основные направления исторических трасс: на запад – в г. Иркутск, на восток – в г. Нерчинск.

Также большое влияние на планировочную структуру города оказало строительство Транссибирской железнодорожной магистрали, отделившей центр города от реки Читы. Направление на запад – в г. Улан-Удэ, на восток – в г. Сковородино.

Сведения о ценных элементах природного ландшафта

Сведения об исторических зеленых насаждениях отсутствуют. Растительность представлена отдельно растущими деревьями на участках озеленения вдоль дорог основных улиц и на дворовой части.

Сведения об архитектурно-градостроительных доминантах

В настоящее время в связи с высотными характеристиками доминантой квартала является 4-этажный жилой дом по ул. Ленина, 100б и Чайковского, 13 – объекты незначительно участвуют в визуальном восприятии исследуемого ОКН, т.к. находится внутри квартала.

Сведения о ценных видах, панорамах, перспективах

Здание ОКН «Доходный дом Полутовых Д.В.» участвует в панораме улицы Ленина. Ценный вид на здание сохраняется с западной стороны вблизи пересечения улиц Журавлева и Чайковской, позволяющий наблюдать силуэт здания и крыши.

Представлены материалы фотофиксации. В ходе фотофиксации осуществлена фотосъемка Объекта культурного наследия с наиболее характерных точек.

Результаты анализа графически представлены в виде схем:

- Анализ визуального восприятия. Схема расположения точек восприятия ОКН.

- Схема определения границ бассейна видимости и зон благоприятного восприятия ОКН.

Результаты проведенных историко-градостроительных исследований отражены на историко-культурном опорном плане, представленном в графической части Раздела 2.

В результате проведенных историко-культурных исследований были подготовлены материалы по обоснованию необходимости разработки проекта зон охраны: проанализированы архивные данные; проведены историко-архитектурные и историко-градостроительные исследования: проведен анализ существующей и исторической среды объекта исследования. В рамках данного проекта были рассмотрены все существующие здания на территории квартала, установлен фактический бассейн видимости объекта культурного наследия, включая фотофиксацию со всех основных планировочных узлов. На основании проведенных исследований определяющими факторами для определения состава зон охраны и установления их границ являются следующие:

- сохранение исторических линий застройки улиц позволяет учитывать их при возможном новом строительстве;

- благоприятные точки визуального восприятия ОКН на противоположных сторонах улиц Столярова и Ингодинской, имеют различные радиусы обзора и должны быть сохранены.

Экспертная комиссия, рассмотрев предварительную и обосновывающую части Проекта (Раздел I и II), отмечает полноту представленных материалов, ставших основанием для подготовки утверждаемой итоговой части Проекта (Раздел III «Проект зон охраны (итоговая часть»).

Материалы утверждаемой части проектной документации

В Томе 2. Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть). Границы зоны охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраны 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 анализа материалов обоснования, собранных и структурированных в рамках данного проекта, и в целях обеспечения сохранности исследуемых ОКН в их исторической среде и на сопряженной территории предлагается установить следующие зоны охраны:

- **Охранная зона (ОЗ);**

- **Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1).**

Элементов охраняемого природного ландшафта в границах исследуемой территории нет. Зона охраняемого ландшафта не устанавливается.

Границы охранной зоны (ОЗ) определены на основании материалов историко-культурных исследований, в том числе материалов ландшафтно-визуального анализа. ОЗ назначается в целях сохранения наилучшего зрительного восприятия силуэта здания ОКН в целом и элементов главных и дворовых фасадов. Размер охранной зоны продиктован условиями восприятия наиболее ценных элементов памятника, составляющих предмет охраны.

Границы охранной зоны (ОЗ) установлены по границам кадастровых участков с учетом зоны наилучшего зрительного восприятия и исторического деления квартала на усадьбы. Внутренние границы ОЗ (1 контур) устанавливаются по границам территории ОКН. Внешние границы ОЗ (2 контур) устанавливаются по границам кадастровых участков. Проект содержит текстовое описание границ охранной зоны памятника.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) определены на основании материалов историко-культурных исследований, в том числе материалов ландшафтно-визуального анализа.

ЗРЗ назначается в целях сохранения целостности историко-градостроительной среды на основании установленных предельно-допустимых высот застройки с учетом существующей застройки квартала, видовых связей и доминант. Под зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности предлагается отвести территорию объектов, непосредственно влияющих на визуальное восприятие ОКН. С учетом ограниченного радиуса обзора, 100 м, ввиду небольших габаритов исследуемого ОКН под ЗРЗ предлагается отвести территории, примыкающие к участку ОКН.

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). Координаты представлены в местной системе координат (МСК-75).

Предлагаемые настоящим Проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны, зоне 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 противоречат требованиям законодательства об объектах культурного наследия, по градостроительству и архитектуре, землепользованию, проект выполнен 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

- 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 научно-проектную документацию «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104», шифр: 9-2024 ПЗО 2, выполненную в 2024 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 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, 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).

Вывод экспертизы

Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104, в составе: охранная зона (ОЗ); зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон охраны объекта культурного наследия, представленных в составе научно-проектной

документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104», шифр: 9-2024 ПЗО 2, выполненной в 2024 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.**

В соответствии с подпунктами «а», «б» и «в» пункта 27 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, к настоящему заключению прилагаются:

Приложение 1. Схема зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104 - на 1 л.

Приложение 2. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104 - на 2-х л.

Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104, от 11 ноября 2024г. – на 4-х л.

Протокол № 2 рабочего заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104, от 27 февраля 2025г. – на 2-х л.

Дата оформления заключения экспертизы, являющаяся датой его подписания членами экспертной комиссии: 27 февраля 2025 г.

Председатель экспертной комиссии

Ш.М. Хаутиев

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Л. Удина

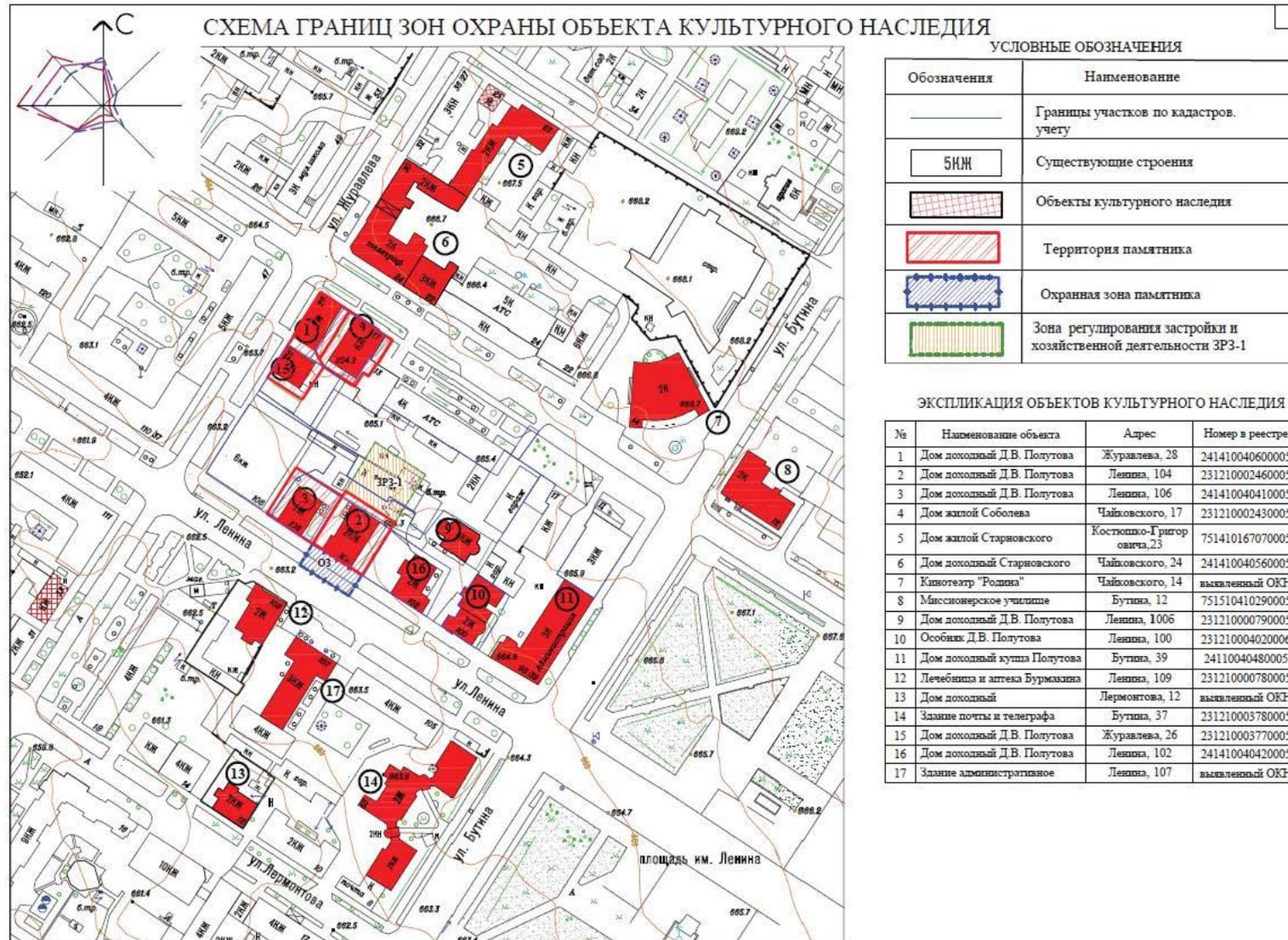
Член экспертной комиссии

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.

к акту государственной историко-культурной экспертизы

**Схема зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
« Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104**



Приложение 2
к акту государственной
историко-культурной экспертизы

**Режим использования земель и земельных участков, требования
к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного
наследия регионального значения «Доходный дом ПолUTOва Д.В.», расположенного по
адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104**

*Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в
границах охранной зоны (ОЗ) ОКН «Доходный дом ПолUTOва Д.В.»
по адресу: г. Чита, ул. Ленина, 104.*

1. Запрещается:

- 1) Строительство (прокладка) наземным и надземным способом инженерных сетей и коммуникаций, в том числе размещение вышек сотовой связи;
- 2) Хозяйственная деятельность вне разрешенного использования участка;
- 3) Размещение не адаптированных к исторической среде реклам и вывесок;
- 4) Размещение временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);
- 5) Размещение парковок;
- 6) Вырубка существующих деревьев и кустарников без восстановления;
- 7) Возведение глухих (не просматриваемых) заборов, препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- 8) Размещение элементов благоустройства, препятствующих визуальному восприятию ОКН.

Разрешается:

- 1) Снос диссонирующих объектов (малых форм, элементов благоустройства, вывесок, рекламных и иных конструкций), не адаптированных к исторической среде;
- 2) Строительство (прокладки) подземных инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию исследуемого ОКН и необходимых для обеспечения его сохранности;
- 3) Хозяйственная деятельность, необходимая для обеспечения ОКН и функционирования общественных территорий;
- 4) Размещение адаптированных к исторической среде реклам и вывесок, не препятствующих визуальному восприятию силуэта здания ОКН в целом и элементов его главного и дворовых фасадов;
- 5) Установка отдельно стоящих объектов наружного освещения (фонарей), в том числе организация ночной подсветки ОКН;
- 6) Проведение работ по озеленению: разбивка газонов и цветников;
- 7) Выполнение работ по благоустройству, в том числе размещение уличной мебели, малых архитектурных форм, элементов и произведений декоративного искусства и монументального искусства, не препятствующих визуальному восприятию ОКН.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН «Доходный дом ПолUTOва Д.В.» по адресу: г. Чита, ул. Ленина,104

1. Запрещается:

- 1) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей с использованием нетрадиционных строительных материалов (навесных фасадных систем), увеличением пропорций, объемов и высоты существующих объектов;
- 2) Размещение не адаптированных к исторической среде реклам и вывесок;
- 3) Возведение глухих (не просматриваемых) заборов, препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- 4) Размещение элементов благоустройства, препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- 5) Хозяйственная деятельность вне разрешенного использования участка;
- 6) Вырубка существующих деревьев и кустарников без восстановления.
- 7) Замусоривание территории.

2. Разрешается:

- 1) Снос зданий и сооружений, не обладающих признаками ОКН, в том числе диссонирующих объектов;
- 2) Строительство инженерных сетей и коммуникаций в подземном исполнении;
- 3) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства с увеличением высоты не более чем на 1 этаж;
- 4) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей с использованием традиционных строительных материалов (дерево, открытая кирпичная кладка из керамического кирпича, штукатурка, окраска, металлическая кровля) и адаптированных или нейтральных цветовых решений (охристые, коричневые, кирпичные, серые оттенки – для стен; терракотовые, коричневые, серые оттенки – для крыш);
- 5) Снос глухих не просматриваемых ограждений территории, при необходимости установка нового просматриваемого ограждения высотой не более 1,8 м;
- 6) Размещение адаптированных к исторической среде реклам и вывесок, не препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- 7) Выполнение работ по благоустройству, в том числе размещение уличной мебели, малых архитектурных форм, не препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- 8) Хозяйственная деятельность;
- 9) Проведение работ по озеленению: разбивка газонов и цветников, в том числе сохранение и восстановление сложившегося озеленения, сохранение существующих деревьев и кустарников, при необходимости их санация с высадкой новых растений - 30% территории;
- 10) Установка отдельно стоящих объектов наружного освещения (фонарей), в том числе организация ночной подсветки;
- 11) Санация территории.

ПРОТОКОЛ № 1
организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения
государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проект зон
охраны объекта культурного наследия
«Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу:
Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104

г. Москва, г. Омск, г.Кострома

11 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. 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, утверждённым 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 итоговых 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 «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104, шифр: 9-2024 ПЗО 2, выполненную в 2024 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:

Обозначение комплекта	Наименование комплекта	Марка
Том 1	Проект зон охраны объекта культурного наследия «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104 Раздел I. Предварительные работы Раздел II. Материалы по обоснованию проекта зон охраны	9-2024 ПЗО 2.1
Том 2	Раздел III Проект зон охраны (итоговая часть) Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны	9-2024 ПЗО 2.2

Содержание Проекта

Состав проектной документации

Список исполнителей

Содержание

Введение

Раздел I. Предварительные работы

1. Исходно-разрешительная документация

1.1. Сведения об имеющейся учетной документации по объекту культурного наследия

- 1.2. Сведения об объектах культурного наследия, расположенных на смежных территориях
- 1.3. Список объектов культурного наследия, расположенных на смежных территориях
 - 1.3.1. Сведения из аннотированного каталога памятников архитектуры
- 1.4. Анализ данных государственного кадастра недвижимости
- 1.5. Археологические исследования.
- 1.6. Исследования местных традиций и особенностей территории
2. 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»
3. Расположение объекта культурного наследия.
 - Ситуационная схема
 - Схема расположения объектов культурного наследия. М 1:2000
 - Анализ кадастрового квартала. М 1:2000
 - Приказ об утверждении границ территории и правового режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения

Раздел II. Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия

1. Историко-градостроительные исследования
 - 1.1. Отчет о проведенных историко-культурных исследованиях
 - 1.2. Историко-градостроительная справка
 - 1.3. Ретроспективный анализ развития исследуемой территории
2. Ландшафтно-визуальный анализ
 - 2.1. Сведения о рельефе и гидрографии, общие сведения о природном ландшафте местности, особенностях его формирования
 - 2.2. Сведения об исторической транспортной инфраструктуре
 - 2.3. Сведения о ценных элементах природного ландшафта
 - 2.4. Сведения о ценных элементах антропогенного ландшафта
 - Сведения об архитектурно-градостроительных доминантах.
 - 2.5. Сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия
 - 2.6. Сведения о ценных видах, панорамах, перспективах.
3. Заключение
4. Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников
5. Предмет охраны объекта культурного наследия «Дом доходный Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104
6. Приложение 2. Графическая часть

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

- Состав проекта
- Список исполнителей
- Содержание
- Введение
- 1. Описание границ проектируемых зон охраны и границ территорий «Доходный дом Полутова Д.В.»
 - 1.1. Текстовое описание местоположения границ территории ОКН «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104
 - 1.1.1. Текстовое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ) ОКН «Доходный дом Полутова Д.В.»
 - 1.2. Зона регулирования застройки

1.2.1. Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН

1.3. Проекты режимов использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны

1.3.1. Текстовое описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) ОКН «Доходный дом Полутова Д.В.»

1.4. Проекты режимов использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ ОКН «Доходный дом Полутова Д.В.»).

1.4.1. Текстовое описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-1

Заключение

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников

Приложение 1. Графическая часть

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 исполнители
11 ноября 2024	Организационное заседание экспертной комиссии.	Ш.М. Хаутиев, Н.Л. Удина, С.Л. Шаповалова
27 февраля 2025	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

Ш.М. Хаутиев

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Л. Удина

Член экспертной комиссии

С.Л. Шаповалова

ПРОТОКОЛ № 2**рабочего заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104**

г. Москва, г. Омск, г. Кострома

27 февраля 2025 г.

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. Рассмотрение предложений экспертов по Заключению – АКТу государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104.

2. Внесение изменений, дополнений, поправок и согласование заключительных выводов заключения.

3. Принятие решения о подписании Акта государственной историко-культурной экспертизы и передаче электронной версии Акта государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104, Заказчику.

По 1-му вопросу:

Рассмотрели: выводы каждого эксперта относительно проектной документации, предоставленной Заказчиком. Внесли изменения, дополнения, поправки и согласовали итоговые выводы заключения.

Решили:

Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104, в составе: **охранная зона (ОЗ); зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)**; особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон охраны объекта культурного наследия, представленных в составе научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104 », шифр: 9-2024 ПЗО 2, выполненной в 2025 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

Ш.М. Хаутиев

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Л. Удина

Член экспертной комиссии

С.Л. Шаповалова