

# АКТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия

«Раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия  
регионального значения «Жилой дом»  
(Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13)  
при проведении работ по объекту «Многоквартирный жилой дом со встроенным  
помещением общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу:  
Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район,  
ул. Ярославская, дома № 7, 9 и 11»

1. Дата начала проведения экспертизы: 16 декабря 2025 г.
2. Дата окончания проведения экспертизы: 06 января 2026 г.
3. Место проведения экспертизы: г. Иркутск
4. Заказчик экспертизы: ООО «Истра НН»
5. Основание проведения государственной историко-культурной экспертизы:
  - Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.;
  - Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530 (далее также - «Положение о государственной историко-культурной экспертизе» №530);
  - Договор № 1-Э-25 от 16.12.2025 г. на проведение государственной историко-культурной экспертизы, заключенный ООО «Истра НН» с экспертом Прокудиным А.Н.

## 6. Сведения об эксперте:

**Прокудин Александр Николаевич** - образование высшее; специальность - архитектор; кандидат исторических наук; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) - 28 лет; доцент кафедры рисунка, основ проектирования и историко-архитектурного наследия ИрННТУ (Иркутский национальный исследовательский технический университет), государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 29.09.2023 г. № 2785 по следующим объектам экспертизы:  
выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;  
документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;

документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения 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 № 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;*

проекты зон охраны объекта культурного наследия.

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

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

**9. Объект экспертизы:** раздел об обеспечении сохранности объекта культурного наследия - «Техническая документация. «Раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13) при проведении работ по объекту «Многokвартирный жилой дом со встроенным помещением общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Ярославская, дома № 7, 9 и 11» (исп.: ООО «Истра НН», г. Нижний Новгород, 2025 г.) (далее также – ПД).

**10. Цели экспертизы:** обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13) (далее также – ОКН) при проведении земляных,

строительных работ (работ по объекту «Многоквартирный жилой дом со встроенным помещением общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Ярославская, дома № 7, 9 и 11) на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории указанного объекта культурного наследия.

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

11.1. ПД - «Техническая документация. «Раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13) при проведении работ по объекту «Многоквартирный жилой дом со встроенным помещением общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Ярославская, дома № 7, 9 и 11»<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Содержание ПД:

### **ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ**

#### **Нормативно-правовое обеспечение**

##### **1. Сведения об участке производства работ.**

1.1. Местоположение зоны производства работ, размещение относительно границ объектов культурного наследия. Режимы использования участка территории, в границах которого планируются работы по рассматриваемому проектному решению

##### **1.2. Физико-географические условия.**

Геологическое строение.

Физико-механические свойства грунтов.

Специфические грунты.

Геологические и инженерно-геологические процессы.

2. Сведения о наименовании объекта капитального строительства, его функциональном назначении, местоположении на участке и описание его основных характеристик.

3. Сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13).

3.1. Краткая историческая справка и исторические сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13).

3.2. Сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13).

4. Результаты определения зоны влияния от предполагаемых работ на окружающие ОКН

5. Оценка воздействия на ОКН от предполагаемых работ, меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13).

6. Сведения о видах мониторинга при производстве работ или обоснование его отсутствия.

7. Выводы и рекомендации.

8. Источники и литература.

### **ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

### **ПРИЛОЖЕНИЯ:**

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Графические материалы отчета по инженерно-геологическим изысканиям.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Материалы проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенным помещением общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Ярославская, дома № 7, 9 и 11».

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

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

- рассмотрение документации, представленной Заказчиком на экспертизу;
- исследование места расположения ОКН, градостроительной ситуации<sup>2</sup>;
- сравнительный анализ представленных документов;
- оформление результатов исследований, проведенных в рамках государственной историко-культурной экспертизы, в виде Акта.

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

- отсутствует.

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

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

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

15.3. Материалы публичной кадастровой карты г. Нижний Новгород.

15.4. Материалы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (ул. Ярославская, 13), расположенного в г. Нижнем Новгороде» (ООО «Истра НН», г. Нижний Новгород, 2020 г.).

15.5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ.

15.6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.

15.7. Филатов Н.Ф. Нижний Новгород. Архитектура XIV-начала XX в. – Редакционно-издательский центр «Нижегородские новости» - Нижний Новгород: 1994.

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

ПД, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13) при проведении работ по объекту «Многоквартирный жилой дом со встроенным помещением общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Ярославская, дома № 7, 9 и 11», разработана в 2025 г. ООО «Истра НН» на основании договора,

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

заключенного в рамках действующего законодательства, в соответствии с законодательной базой и нормативными документами<sup>3</sup>.

**16.1.** Сведения об объекте культурного наследия (ОКН), о границах его территории и зонах охраны.

Объект культурного наследия (ОКН) и участок предполагаемых работ (по объекту «Многоквартирный жилой дом со встроенным помещением общественного назначения и подземной автостоянкой...») находятся в Нижегородском районе г. Нижний Новгород, в границах исторической территории «Старый Нижний Новгород».

Участок проектирования расположен к востоку и юго-востоку от юго-восточной границы территории ОКН.

#### 16.1.1. Сведения об объекте культурного наследия.

Наименование - «*Жилой дом*» (в соответствии с Приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 14.04.2020 № 150 «О включении выявленных объектов культурного наследия, расположенных в городе Нижнем Новгороде на улицах Большие Овраги, Луначарского, Нижегородской, Соревнования, Сергиевской, Ярославской и территории Кремля, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объектов культурного наследия регионального значения, утверждения границ и режима использования их территорий» (далее также – *Приказ № 150 от 14.04.2020*)).

Категория историко-культурного значения (в соответствии с документом о принятии объекта культурного наследия на государственную охрану - Приказом № 150 от 14.04.2020) – *регионального значения*.

<sup>3</sup> Федеральный закон №73-ФЗ от 25.06.2002 г. "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Федеральный закон № 184-ФЗ от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании».

ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования».

ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации».

СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений».

СП 249.1325800.2016 «Коммуникации подземные. Проектирование и строительство закрытым и открытым способами».

Разработчиками ПД использованы следующие источники и литература:

1. Агафонов С.Л. Горький, Балахна, Макарьев. 2-е изд. – М., 1987.
2. Бубнов Ю.Н. Архитектура Нижнего Новгорода середины XIX – начала XX века – Н. Новгород, 1991.
3. Государственные списки памятников истории и культуры Нижегородской области по состоянию на 01.01.2000 г. Каталог. – Н. Новгород, 2001.
4. Елисеев А.И. Родной город. Памятные места, события, имена. 3-е изд. – Горький, 1979.
5. Материалы Свода памятников истории и культуры РСФСР. Горьковская область. – М., 1985.
6. Нижний Новгород. Историческое и культурное наследие. – Н. Новгород, 2013.
7. Памятники истории и культуры Горьковской области. Справочник. – Горький, 1980.
8. По улицам родного города. Альбом – справочник. – Н. Новгород, 2010.
9. Филатов Н. Ф. Нижегородское зодчество XVII – начала XX века. – Горький. 1980.

Дата создания объекта - 1898 г. (в соответствии с Приказом № 150 от 14.04.2020).

Адрес объекта (местонахождение) - Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13 (в соответствии с Приказом № 150 от 14.04.2020).

Вид объекта – *памятник*.

«... Двухэтажный деревянный с кирпичным подвальным этажом дом... Фундамент кирпичный ленточный. Дом перекрыт двускатной кровлей со слуховым окном. Основная часть здания – бревенчатый сруб с деревянными перекрытиями и лестницей. В настоящее время все жилыцы дома расселены. Окна первого этажа защиты досками.

Главный уличный фасад в девять осей света фланкирован поэтажными пилястрами. Такими же пилястрами выделена его средняя пятиосевая часть. Боковые фасады завершены треугольными фронтонами. На боковых флангах расположены сдвоенные оконные проемы, на левом фланге – двери главного входа. Прямоугольные окна обведены наличниками с прямыми профилированными сандриками. Карнизы украшены резными подзорами. В плоскости пилястр, декорированных филенками, помещены стилизованные орнаменты в виде вазонов с ветвями папоротника» (п. 15.4).

В подразделе раздела – «Краткая историческая справка и исторические сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13) - представлена информация об особенностях первоначального освоения территории «Благовещенской слободы» и о последующем формировании застройки территории, на которой расположен ОКН<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> «Исследуемый участок находится вблизи Благовещенского монастыря, создание которого датируется XIII в. (с северной стороны, в полугоре). Территории, непосредственно примыкавшие к ансамблю, также развивались с начала основания города Нижнего Новгорода. Период наибольшего расцвета монастыря относится ко второй половине XVII века, когда все сооружения представляли собой единый каменный архитектурный ансамбль. Позднее, в период с XVIII по XIX вв. на территории монастыря строятся отдельные здания и сооружения, в дополнение к уже существующим постройкам.

С конца XVIII века Благовещенская слобода, ранее существовавшая как отдельная территориальная единица, не подчинявшаяся администрации, включена в состав города. Первым регулярным планом города 1770 года предусмотрены два жилых квартала в районе Гребешка, в будущем ограниченных улицами Старой Никольской (Чернышевского), Новой Никольской (Соревнования) в честь одноименной церкви на Гребешке и Малой Набережной (Ярославская)...

В 1835 года был утвержден проект на строительство Похвалинского съезда, расположенного с восточной стороны от исследуемого участка. После пожара 1855 года здания на территории Благовещенской слободы активно перестраивались из камня. В этом же году был выполнен капитальный ремонт Похвалинского съезда, значительно пострадавшего в результате оползней и подмыва ручьями.

По данным плана 1859 года домовладение под адресом Ярославская, 13 относится к ул. Малая Набережная. Строение отмечено деревянное жилое с нежилой пристройкой, главным фасадом обращенное к улице. По периметру земельного участка примыкают схожие по своей планировке домовладения с жилыми деревянными домами. Согласно плану, с западной стороны относительно домовладения зафиксированы улицы Старая Никольская и Новая Никольская, застроенные вдоль красных линий...

На плане Нижнего Новгорода 1896 года с северной стороны относительно здания по адресу Ярославская ул., 13 зафиксированы сооружения дворянской богадельни, а также территория сада, относящаяся к домовладению. На плане Нижнего Новгорода на французском языке с обозначением

### 16.1.2. Сведения о территории объекта культурного наследия и зонах охраны.

Границы территории ОКН и режим ее использования утверждены Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 14.04.2020г. № 150<sup>5</sup>.

Зоны охраны ОКН – разработаны (п.15.4), утверждены (постановлением Правительства Нижегородской области от 09.06.2022 №435 «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Похвалинский съезд" (спуск от Маслякова ул. до Канавинского моста), "Дом М.Е. Башкирова" (пер. Казбекский, 4), "Жилой дом" (ул. Соревнования, 14), "Жилой дом" (ул. Ярославская, 13), расположенных в г. Нижнем Новгороде, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»).

Для ОКН установлено два вида зон охраны – охранный зона (ОЗ) и зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ, двух типов ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2). Участок производства работ находится в границах территорий охранной зоны (ОЗ) и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2). «Режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия вводятся ограничения на осуществление хозяйственной деятельности для обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их историко-градостроительной среде, а также создания благоприятных условий для их восприятия»<sup>6</sup>.

---

начальных народных училищ 1900 г. с южной стороны относительно исследуемого участка зафиксирован новый квартал небольших размеров сложной конфигурации в плане...

Спутниковая карта Нижнего Новгорода (Горького) 1966 года фиксирует развитие застройки исследуемой территории города: с северной стороны относительно здания по адресу Ярославская, 13, в квартале, выстроены новые здания, а также зафиксирована новая постройка на пересечении Ярославской ул. и ул. Гребешковский откос...

Согласно архивным сведениям, ныне существующий деревянный дом, рассматриваемый в данном разделе, был построен в 1898 г. Здание выполнено деревянным, с дощатой обшивкой фасадов, которые богато декорированы резными элементами. Сведений относительно истории строительства дома по адресу Ярославская ул., 13 в архивах не обнаружено. В начале XX века здание использовалось как многоквартирный дом» (п.11, л. 35-36).

Текстовая часть подраздела сопровождается ссылками на материалы городской картографии (1859-1900-х гг.), а также на фрагменты аэрофотосъемки и спутниковой карты (1943 г., 1966 г.), представленные в «Графической части» ПД.

<sup>5</sup> Копии документов приведены в основной части ПД; сведения учтены при разработке раздела.

<sup>6</sup> В ПД в полном объеме представлены требования к градостроительным регламентам в границе охранной зоны (ОЗ) и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2) ОКН. Поскольку участок проектируемого объекта (точнее, его постановка на участке) находится в ЗРЗ-2, здесь приведем выборочные фрагменты регламента. «1. Разрешается: 1) строительство объектов капитального строительства, ремонт и реконструкция объектов капитального строительства при соблюдении следующих ограничений: параметры по высоте: в ЗРЗ-1: в пределах 7 метров от существующей отметки земли до верха наружных стен или 10 метров до конька скатной крыши; в ЗРЗ-2: в пределах 17 метров от существующей отметки земли до верха наружных стен; стилистическая направленность архитектуры объектов капитального строительства – исторический контекстуализм или нейтральная; силуэтность – нейтральная... 2. Запрещается: 1) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия "Жилой дом", в том числе применение технологий, оказывающих динамические воздействия на объект культурного наследия

## 16.2. Сведения об участке производства работ.

В подразделе приведены сведения об ограничениях, установленных на участке производства работ (кроме указанных выше относящихся к ОКН) касающихся территории объединенной зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Благовещенского монастыря» (утв. Постановлением Правительства Нижегородской области от 03.03.2023 N 170 "Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных в г. Нижнем Новгороде, утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данной зоны и о внесении изменений в постановление Правительства Нижегородской области от 9 июня 2022 г. N 435")<sup>7</sup>.

Фрагменты требований к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности в подзонах ЕЗРЗ-1.39,1.48. «1. Разрешается: 1) проведение земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, не ухудшающих условий сохранности и визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной среде, при наличии в проектной документации данных работ разделов об обеспечении сохранности объектов культурного наследия с актами государственной историко-культурной экспертизы, согласованных в установленном порядке с органом исполнительной власти Нижегородской области, уполномоченным в области сохранения, использования и государственной охраны объектов культурного наследия...

5) строительство объектов капитального строительства, ремонт, реконструкция существующих объектов капитального строительства с учетом соблюдения следующих требований и ограничений: а) предельная разрешенная высота зданий, строений, сооружений: в ЕЗРЗ-1.39 до конька скатной крыши – не более 23,00 метров от существующей отметки земли с учетом рельефа территории; б) допускается наличие элементов инженерного оборудования здания (выступающие лифтовые шахты, крышные котельные, трубы, антенны, и т.п.); в)

---

"Жилой дом", исторически ценный градоформирующий объект (кирпичные столбы и ограда), а также прилегающие территории; 2) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей) надземным способом и на уличных фасадах зданий...)» (п.11, л.11-12).

<sup>7</sup> «Работы предусмотрено выполнить в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ-1.39,1.48 объединенной зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Благовещенского монастыря» (пер. Мельничный, д. 8, д. 8а, д. 10, д. 10а, д. 12, ул. Похвалинский съезд, д. 5а) и объектов культурного наследия регионального значения «Южный корпус келий Благовещенского монастыря» (пер. Мельничный, 14), «Церковь Иоанна Предтечи в Благовещенской слободе» (Гаршина ул., 30 (литера А)), «Похвалинский съезд» (спуск от Маслякова ул. до Канавинского моста), «Ансамбль усадьбы М.П. Водовозовой – М.П. Солина» (пер. Мельничный, 3а, 3в, 3д), «Дом А.Л. Барышевой» (Черниговская ул., 4 (литера А)), «Дом П.Е. Кубаревой» (ул. Черниговская, 5, литера А), «Дом М.В. Медведева» (улица Черниговская, 6, литера А), «Дом И.А. Вяхирева» (ул. Черниговская, дом № 12б), «Усадьба Вяхиревых» (ул. Черниговская, 12/2 (литера В), 12а (литера А)), «Усадьба В.Е. Кожевникова» (ул. Черниговская, 14 (литера А), 14а (литера Б)), «Дом Ненюковых» (ул. Черниговская, дом 15, литера А), «Флигель усадьбы Ненюковых» (ул. Черниговская, 15 (литера В, В2)) в г. Нижнем Новгороде (постановление Правительства Нижегородской области от 03.03.23 №170)».



стилистическая направленность архитектуры: в – ЕЗРЗ-1.39 – в характере стилистики и цветового решения окружающих объектов историко-градостроительной среды; г) силуэтность – нейтральная. В ЕЗРЗ-1.39 – крыши скатные (двухскатные, двухскатные с вальмой, вальмовые); д) отделочные материалы фасадов зданий – натуральные, не контрастирующие к цветовой гамме объектов исторической застройки данного района... 2. Запрещается: 1) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объектам культурного наследия в их историко-градостроительной среде... 7) прокладка линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети газоснабжения электроснабжения, телефонизации) надземным способом вдоль красных линий, а также вдоль фасадов, выходящих на красные линии; 8) применение при разработке проектов и производстве земляных, землеустроительных, хозяйственных и иных работ технологий, оказывающих динамические воздействия на объекты культурного наследия; 9) возведение глухих ограждений».

Также приведены сведения «Особого правового режима регулирования архитектурно-градостроительной деятельности на исторических территориях Нижнего Новгорода»<sup>8</sup>.

Значительный по объему подраздел «Физико-географические условия», помимо общих данных<sup>9</sup>, содержит подробную информацию о: Геологическом строении, Физико-механических свойствах грунтов, Гидрогеологических условиях, Специфических грунтах, Геологических и инженерно-геологических процессах (п.11, л. 21-27).

---

<sup>8</sup> «1. Сохранение, как правило, линий застройки исторически сложившейся планировочной структуры, при необходимости восстановление и закрепление градоформирующего значения исторических доминант - утраченных и частично утраченных культовых зданий и комплексов - в архитектурно-пространственной организации города и в речной панораме. 2. Принятие габаритов новой застройки, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической средой, исключаящих закрытие видовых точек на пространственные доминанты и памятники архитектуры, а также исключаящих создание фона, неблагоприятного для восприятия памятников. Осуществление нового строительства по индивидуальным проектам. 3. Согласование отводов земельных участков под новое строительство, проектов на новое строительство и реконструкцию, сноса существующей застройки с комитетом по охране и использованию историко-культурного наследия Нижнего Новгорода и Нижегородской области и комитетом архитектуры и градостроительства областной Администрации. 4. Разработка историко-архитектурного опорного плана и проекта охранных зон исторических территорий города, до выполнения которых организация поэтапного историко-архитектурного обследования застройки на участках, первоочередных для проведения реконструкции. Выполнение фотофиксации и обмерных чертежей (по заключению госоргана по охране культурного наследия) зданий и сооружений, подлежащих сносу...».

<sup>9</sup> «В административном отношении изучаемый участок расположен Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Ярославская, д.11, 9, 7.В геоморфологическом отношении участок приурочен к Окско-Волжскому водораздельному плато и расположен в 15 м северо-восточнее от спланированного искусственного склона Большого Красного оврага. Рельеф участка техногенный, частично занятый жилым домом, с имеющейся сетью подземных коммуникаций, неравномерно спланированный. Отметки поверхности земли 150,7-153,1 мБС (по устьям инженерно-геологических выработок)...».

**16.3.** Сведения о проектируемом объекте - «Многоквартирном жилом доме со встроенным помещением общественного назначения и подземной автостоянкой...», о его положении на участке и об организации строительных работ.

«Проектом предусмотрено строительство многоквартирного жилого дома со встроенным помещением общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Ярославская, дома № 7, 9 и 11. Многоквартирный жилой дом запроектирован односекционным с переменной этажностью четыре-шесть надземных этажей, подвальный технический этаж и этаж с подземной автостоянкой. В подвальном этаже расположены технические инженерные помещения, подвал, помещения для хранения колясок, санок и велосипедов. На первом этаже - помещение общественного назначения, вход в жилую часть, жилые квартиры, выше - 5 жилых этажей и пространство техническое на отм. 18,750.

Конструктивная система надземной и подземной части - колонно-стеновая, смешанная, нерегулярная, статически неопределимая; вертикальные несущие элементы: колонны, стены с сеткой 3,3х3,8; 5,52х3,4; 6,0х5,6. Несущие элементы (колонны, стены) - соосные, располагаются от фундамента один над другим по высоте. Конструктивная схема надземной и подземной части - пространственный каркас по рамной-связевой схеме в обоих направлениях. Ригелями многоэтажных многопролетных рам служит безбалочная плита, условно жестко связанная с колоннами и стенами переменного сечения по высоте, которые являются внутренними опорами. Для наружной отделки предусмотрено использование сертифицированной Алюминиевой композитной панели типа "Алкотек" (или аналог) и клинкерной плитки Cloud Rosa Duro Paradyz 245х66/7 мм по системе LOBATERM (или аналог), цоколь - облицовка керамогранитом».

Главным южным фасадом проектируемое здание обращено на ул. Ярославскую. Его условная «четырёхэтажная часть» (с высотным параметром в 13 м) не превышает высотного параметра, установленного в зоне ЗРЗ-2 (17 м.), а «шестиэтажная» (22 м до конька крыши) - менее установленного параметра зоны ЕЗРЗ-1.39 (23 м.).

В ПД приведены сведения о производстве работ, об опасных зонах, о подготовительном и основном периодах строительства<sup>10</sup>.

<sup>10</sup> «Площадка строительства объекта выгораживается временным защитноохранным ограждением по ГОСТ Р 58967-2020. В связи с наличием на стройплощадке инженерных коммуникаций, к началу строительных работ должно быть выполнено: произведен вынос участков воздушных электролиний из зоны строительства; в присутствии ответственных представителей эксплуатирующих организаций определено (приборами или шурфовкой) и обозначено на местности соответствующими хорошо заметными знаками истинное расположение всех подземных коммуникаций, проходящих в пределах стройплощадки; произведен демонтаж всех недействующих коммуникаций, попадающих в пятно застройки проектируемого объекта; подрядной организацией, производящей строительство объекта, от эксплуатирующих организаций получены письменные разрешения (при необходимости, дополнительно – технические условия) на производство строительных работ в охранной зоне сохраняемых коммуникаций.

## 16.4. Зоны влияния нового строительства на ОКН и их оценка.

При производстве строительных работ не допускается: складирование строительных материалов и конструкций на трассах действующих подземных коммуникаций и в их охранных зонах; засыпка грунтом и строительным мусором крышек люков колодцев и камер, решеток дождеприемных колодцев, лотков дорожных покрытий.

В случае обнаружения в процессе производства земляных работ не указанных в организационно-технологической документации на производство работ подземных коммуникаций и сооружений, строительные работы должны быть немедленно приостановлены. В процессе строительства объекта возникают следующие опасные зоны: зона от возможного падения мелких предметов с контура строящегося здания (ее граница обозначена на стройгенплане листа 2 ГЧ ПОС буквой «О»); зона от возможного падения груза при его перемещении краном (ее граница обозначена на стройгенпланах ГЧ ПОС буквами «ОЗ»). Ограниченные размеры территории, отведенной под строительство, вызывают необходимость сокращения размера опасной зоны «ОЗ», а также исключения ее распространения за контур здания в наиболее стесненных местах. Для этого настоящим ПОС предусмотрены следующие технические и организационные решения: 4.1 Ограничение рабочей зоны крана в плане и по высоте с помощью координатной защиты. В пределах всей рабочей зоны, кроме зоны подъема на высоту и зоны над контуром строящегося здания, перемещение крюковой подвески крана, с учетом необходимой высоты строповки груза, ограничивается высотой 3,0 м. 4.2 Применение защитного экрана, предотвращающего вынос грузов краном за контур строящегося здания на монтажном горизонте, что исключает распространение опасной зоны «ОЗ» за пределы контура здания. В качестве защитного экрана может применяться инвентарная защитно-улавливающая система (ЗУС V) увеличенной высоты (около 8,0 м), устанавливаемая в положение, близкое к вертикальному, и переставляемая поэтажно по мере возведения здания...

На данном объекте принята организационно-технологическая схема, предусматривающая поточное выполнение строительно-монтажных работ. Строительство разбивается на два периода: подготовительный и основной.

1.1 Подготовительный период. 1.1.1 Подготовку строительной площадки выполнить в соответствии с СП 48.13330.2019 «Организация строительства»...

1.2 Основной период строительства включает в себя весь комплекс общестроительных, отделочных, пуско-наладочных и других работ, выполняемых в процессе строительства объекта. В связи с крайней стесненностью стройплощадки строительство объекта производится в два этапа: 1 этап – строительство подземной автостоянки в осях «Д-Н/4\*-14»; 2 этап – достройка подземной автостоянки и возведение высотной части здания...

8. Прокладка и монтаж наружных инженерных сетей Прокладка подземных инженерных сетей производится открытым способом (в траншеях). Разработка траншей для прокладки сетей производится экскаватором Caterpillar 319 DL или экскаватором-погрузчиком JCB-3CX. Рытье траншей в местах сближения с подземными инженерными коммуникациями производить вручную с обязательной шурфовкой...

Проектом предусмотрена прокладка следующих наружных инженерных сетей: водопровод хозяйственно-питьевой (диаметр 225 мм в две нитки, открытая прокладка в траншее, глубина 2,2-2,5 м); электроснабжение (открытая прокладка кабельной линии в траншее, глубина 0,9 м); теплосеть – точка подключения в проектируемом здании, наружная теплосеть проектируется по отдельному проекту; бытовая и дождевая канализация – точка подключения в проектируемом здании, наружная теплосеть проектируется по отдельному проекту.

9. Благоустройство территории Планировка территории выполняется при помощи бульдозера Б-170М1. Доставка бетонной смеси для установки бортового камня производится в готовом виде автобетоносмесителями, а ее подача к месту укладки ведется вручную при помощи лопат...

Снос расположенного на земельном участке здания (ул. Ярославская, 9а) предусмотрен по отдельному проекту организации работ по сносу (демонтажу), разрабатываемому в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 26 апреля 2019 года №509 «Об утверждении требований к составу и содержанию проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства» до начала строительства объекта».

В ПД обобщены результаты определения зоны влияния от предполагаемых работ на окружающие ОКН<sup>11</sup> со следующим выводом.

«По результатам определения характерных размеров зоны влияния согласно п. 9.36 СП 22.13330.2016, необходимо выполнить геотехнический прогноз влияния на следующие сооружения: Многоквартирный жилой дом по адресу: ул. Ярославская, 1; Жилой дом по адресу: ул. Ярославская, 6; Жилой дом по адресу: ул. Ярославская, 12; Трансформаторная подстанция (ТП №39) по адресу: ул. Ярославская, 7; Сооружение 2КН. Инженерные сети. Проектом предусмотрена прокладка следующих наружных инженерных сетей: 1. водопровод хозяйственно-питьевой (диаметр 225 мм в две нитки, открытая прокладка в траншее, глубина 2,2-2,5 м). В соответствии с п. 6.4.6 СП 249.1325800.2016 «Коммуникации подземные. Проектирование и строительство закрытым и открытым способами» предварительный радиус зоны влияния при проходке составляет 4Нс – при проходке протяженных открытых выработок (траншей). Таким образом, предварительная зона влияния от строительства кабельных линий составляет 8,8 – 10 м. Расстояние от проектируемых сетей до ОКН составляет 14,5 м и более.

2. Электроснабжение (открытая прокладка кабельной линии в траншее, глубина 0,9 м). В соответствии с п. 6.4.6 СП 249.1325800.2016 «Коммуникации подземные. Проектирование и строительство закрытым и открытым способами» предварительный радиус зоны влияния при проходке составляет 4Нс – при проходке протяженных открытых выработок (траншей). Таким образом, предварительная зона влияния от строительства кабельных линий составляет 3,6 м. Расстояние от проектируемых сетей до ОКН составляет 8,5 м и более. Сохранность ОКН обеспечена.

---

<sup>11</sup> «В целях определения влияния от предполагаемых работ на окружающие ОКН ООО «ГСТ-проект» в 2025 году разработан технический отчет по назначению зоны влияния нового строительства (шифр: ГСТ-24-178-ЗВ-РР). На участке вдоль ул. Ярославская, а также вблизи существующих сооружений техническим решением предусмотрено устройство шпунтового ограждения котлована из труб диаметром 325 мм. Для обеспечения устойчивости и уменьшения перемещения ограждения котлована предусмотрено устройство наклонных элементов, объединенных металлическим обвязочным поясом. На участке вблизи Трансформаторной подстанции предусмотрено устройство грунтовых анкеров, объединенных металлическим обвязочным поясом. Остальная часть котлована разрабатывается путем сведения откосов. Предварительный контур зоны влияния нового строительства назначен в соответствии с п. 9.36 СП 22.13330.2016: при использовании ограждения из стальных элементов, а также при устройстве котлована в естественных откосах радиус зоны влияния (гзв, м), принимается равным 4Нк; при использовании ограждения котлована с креплением анкерными конструкциями радиус зоны влияния (гзв, м), принимается равным 5Нк (Нк – глубина котлована), но не более 2L, где L – суммарная длина горизонтальной проекции тела анкера и его тяги, м. Сечение 1-1. Глубина котлована Нк=5,57 м, радиус зоны влияния гзв=4·6,16=24,64 м. Суммарная длина горизонтальной проекции анкера L=9,5 м, радиус зоны влияния гзв=2·9,5=19 м. Принимаем значение гзв=19 м. Сечение 2-2. Глубина котлована Нк=5,81 м, радиус зоны влияния гзв=4·5,81=23,24 м. Принимаем значение гзв=23,24 м. Сечение 3-3. Глубина котлована Нк=5,85 м, радиус зоны влияния гзв=4·5,85=23,4 м. Принимаем значение гзв=23,4 м. Сечение 4-4. Глубина котлована Нк=5,59 м, радиус зоны влияния гзв=4·5,59=22,36 м. Принимаем значение гзв=22,36 м. Сечение 5-5. Глубина котлована Нк=4,3 м, радиус зоны влияния гзв=4·4,3=17,2 м. Принимаем значение гзв=17,2 м. Сечение 6-6. Глубина котлована Нк=3,33 м, радиус зоны влияния гзв=4·3,33=13,32 м. Принимаем значение гзв=13,32 м. Сечение 7-7. Глубина котлована Нк=5,03 м, радиус зоны влияния гзв=4·5,03=20,12 м. Принимаем значение гзв=20,12 м».

3. Теплосеть, бытовая и дождевая канализация – точка подключения в проектируемом здании, наружная теплосеть проектируется по отдельному проекту, зона влияния не рассчитывается.

Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13) находится вне предварительной зоны влияния, проведение геотехнического расчета не требуется».

#### **16.5. Оценка воздействия предполагаемых работ на ОКН и меры по его обеспечению сохранности.**

«Зона производства работ расположена на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13).

По результатам расчетов установлено, что объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13) находится вне предварительной зоны влияния, проведение геотехнического расчета не требуется.

Предполагаемые строительные работы могут содержать потенциальные угрозы в виде рисков, связанных с сопутствующими действиями при проведении строительных работ: проезд спецтехники и автотранспорта; работа строительного персонала. Реализация проектного решения представляется возможной при условии соблюдения мер, нейтрализующих приведенные выше риски в отношении сохранности ОКН.

Для исключения рисков, связанных с сопутствующими действиями при проведении строительных работ, разработчиками настоящей документации предложены следующие обязательные меры обеспечения сохранности в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13):

- осуществлять контроль проведения работ в точном соответствии с проектом;- места складирования материалов на строительных площадках размещать в соответствии с проектом (вне границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13));

- транспортирование материалов и изделий на строительные площадки осуществлять в строгом соответствии проекту, по дорогам общего пользования специализированным автотранспортом;

- организовать срочный мониторинг в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13);

- приостановить работы, если в ходе производства работ нарушается принцип сохранения объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская,

13) и оказывается негативное влияние в отношении этого объекта культурного наследия;

- осуществлять регулярный инструктаж строительного персонала в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13);

- провести работы по восстановлению благоустройства после завершения производства работ – по факту нарушения, в соответствии с проектными решениями. Контроль за исполнением указанных мер обеспечения сохранности целесообразно возложить на организацию-подрядчика строительно-монтажных работ с назначением ответственного лица приказом по организации.

Мерами обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13) при реализации проектного решения «Многokвартирный жилой дом со встроенным помещением общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Ярославская, дома № 7, 9 и 11» предписан срочный мониторинг в отношении ОКН в связи с тем, что работы будут осуществляться в непосредственной близости от памятника, а также данная мера обусловлена значительным объемом строительно-монтажных работ»<sup>12</sup>.

#### Выводы и рекомендации.

«В результате анализа предоставленных исходных материалов, характеристик участка изысканий, характеристик объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13), анализа рисков и угроз, которые потенциально возможны в процессе реализации проектного решения «Многokвартирный жилой дом со встроенным помещением общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Ярославская, дома № 7, 9 и 11», получены следующие выводы:

---

<sup>12</sup> Принципы мониторинга:- в соответствии с п. 12 СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений», ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», а также п. 4.16 ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники», мониторинг проводится за 3 месяца до начала строительных работ, в течение всего периода работ, и в течение двух лет после окончания предполагаемых работ;- выбор контролируемых параметров, сроков и периодичности проведения наблюдений при геотехническом мониторинге должен осуществляться согласно требованиям п. 12 СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений», по специально разработанной программе геотехнического мониторинга<sup>1</sup>, которая разрабатывается в процессе проектирования и является разделом утверждаемой части проектной документации; в соответствии с СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений» программой геотехнического мониторинга определить диапазоны скорости роста деформаций, периодичность, объемы и методы геотехнического мониторинга;- в случае обнаружения в процессе геотехнического мониторинга признаков<sup>2</sup>, предшествующих возникновению предельных деформаций (в т. ч. при выявлении изменений ранее выявленных дефектов и повреждений конструкций объектов и вновь появившихся дефектов и повреждений (деформаций, кренов, прогибов и т.п.), протекающих в конструкциях наблюдаемых объектов – прекратить работы по строительству и вызвать заинтересованных представителей для принятия решений.

1. Проектом предусмотрено строительство многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой.

2. Для исключения рисков, связанных с сопутствующими действиями при проведении строительных работ, разработчиками настоящей документации предложены следующие обязательные меры обеспечения сохранности в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13):

- осуществлять контроль проведения работ в точном соответствии с проектом;
- места складирования материалов на строительных площадках размещать в соответствии с проектом (вне границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13));
- транспортирование материалов и изделий на строительные площадки осуществлять в строгом соответствии проекту, по дорогам общего пользования специализированным автотранспортом;
- организовать срочный мониторинг в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13);
- приостановить работы, если в ходе производства работ нарушается принцип сохранения объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13) и оказывается негативное влияние в отношении этого объекта культурного наследия;
- осуществлять регулярный инструктаж строительного персонала в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13);
- провести работы по восстановлению благоустройства после завершения производства работ – по факту нарушения, в соответствии с проектными решениями» (п.11, л. 46).

## **17. Обоснование выводов экспертизы**

В представленной на экспертизу ПД («Техническая документация. «Раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13) при проведении работ по объекту «Многоквартирный жилой дом со встроенным помещением общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Ярославская, дома № 7, 9 и 11») всесторонне проанализирована ситуация проектирования объекта.

Выводы об исключении возможности негативного влияния на объект культурного наследия (ОКН) и об отсутствии угрозы его повреждения - обстоятельно аргументированы.

Обязательное соблюдение разработанных в ПД мер является условием обеспечения сохранности ОКН.

Проектными решениями не вносятся изменения в условия визуального

восприятия ОКН. Проектируемый объект соответствует установленным на этой территории ограничениям зон охраны объектов культурного наследия (зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 и единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ-1.39, ЕЗРЗ-1.48).

### **18. Вывод экспертизы**

**Обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13) - при проведении земляных, строительных работ (работ по объекту «Многоквартирный жилой дом со встроенным помещением общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Ярославская, дома № 7, 9 и 11») - возможно (положительное заключение).**

Эксперт:

Прокудин А.Н.

Дата оформления акта: 06.01.2025 г.

### **19. Приложение:**

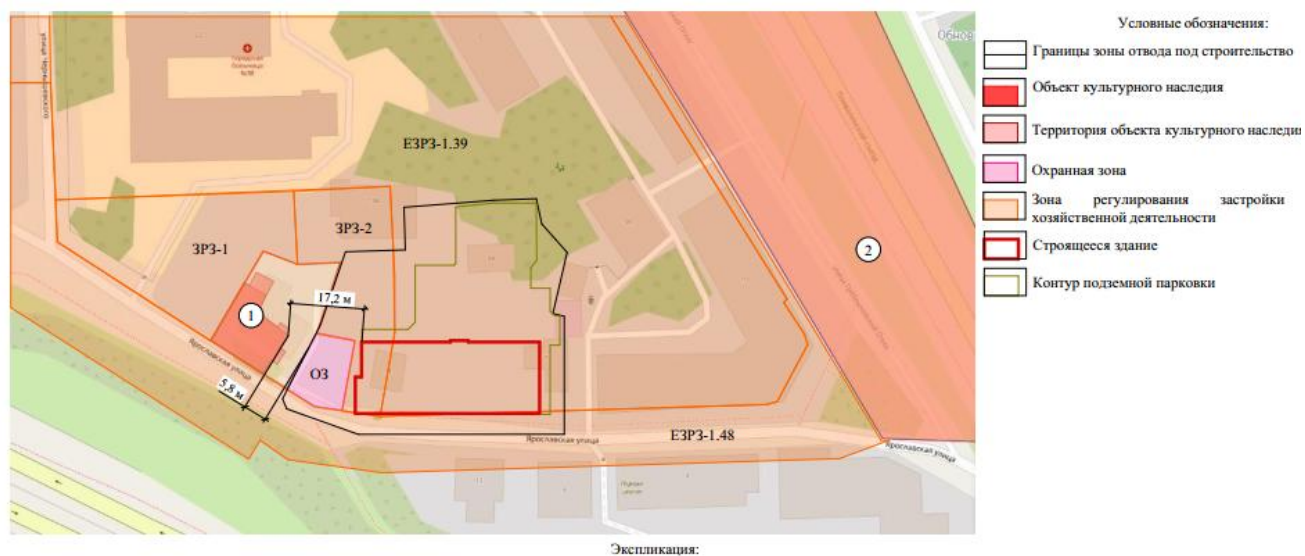
Фрагменты материалов проектной документации (ПД)



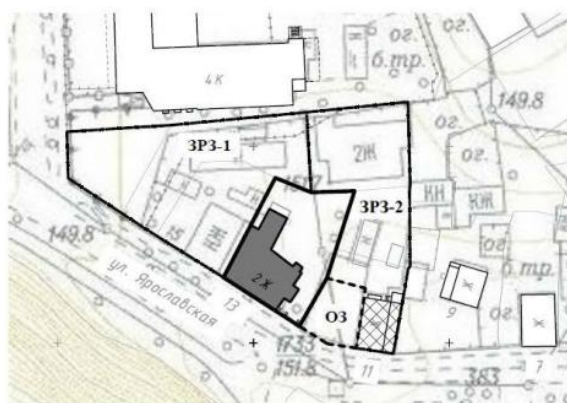
Приложение  
к Акту государственной историко-культурной экспертизы раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия - «Раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ярославская, 13) при проведении работ по объекту «Многоквартирный жилой дом со встроенным помещением общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Ярославская, дома № 7, 9 и 11»

## Фрагменты материалов проектной документации

### Ситуационный план

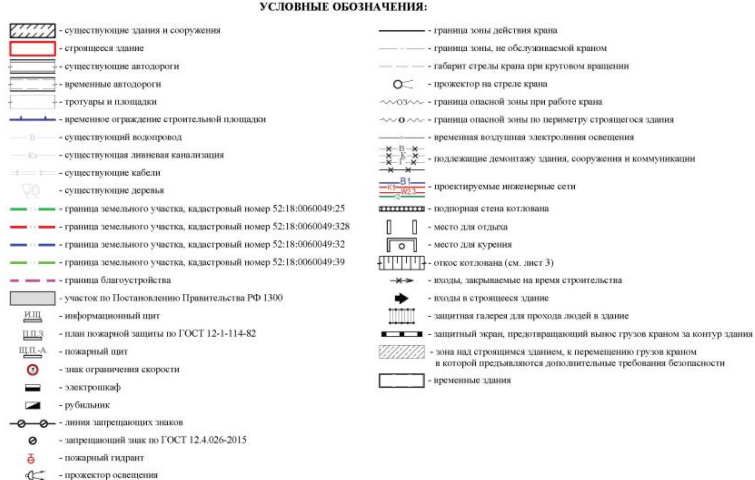
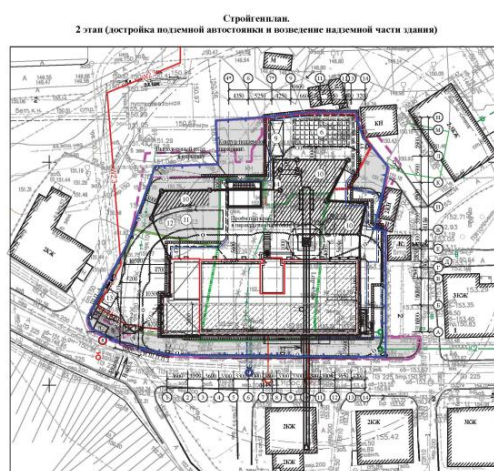


### Зоны охраны ОКН



## Стройгенплан.

### 2 этап (достройка подземной автостоянки и возведение надземной части здания)



### Южный фасад «Многоквартирного жилого дома...» (в осях 1-14)

