

**АКТ**  
**государственной историко-культурной экспертизы**  
**научно-проектной документации по приспособлению для современного**  
**использования (приспособление подвального этажа) объекта культурного**  
**наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана», конец 1870-е гг.,**  
**расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород,**  
**ул. Большая Печерская, 47 (литер А)**

г. Москва, г. Ульяновск

24 декабря 2025 года

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530.

В соответствии с пунктом 11<sup>2</sup> указанного выше Положения экспертиза проводится экспертной комиссией.

Дата начала проведения экспертизы	17 декабря 2025 г.
Дата окончания проведения экспертизы	24 декабря 2025 г.
Место проведения экспертизы	г. Москва, г. Ульяновск
Заказчик экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «Проектно-строительная компания «КАЛЛИКРАТ» (ООО ПСК «КАЛЛИКРАТ») Юридический адрес: 117463, г. Москва, пр-т Новоясеневский, д. 32, корпус 1, э 1, пом. VI, к.2, оф. А1Ф ОГРН 1197746445346 ИНН/КПП 7728481020/772801001
Исполнители экспертизы	Хаутиев Ш.М. (г. Москва) Варюхина Л.М. (г. Ульяновск) Варюхин А.И. (г. Ульяновск)

**Сведения об экспертах**

**Председатель экспертной комиссии:**

Фамилия, имя и отчество	<b>Варюхина Ляйля Махмутовна</b>
Образование	Высшее, Казанский инженерно-строительный институт
Специальность	Архитектура, диплом В-1 425786. Повышение квалификации в 2016 г. – «Современные методы реставрации объектов культурного наследия: реконструкция, реставрация зданий и сооружений» от 23.03.2016 № ПК/16/002379. Санкт-Петербург. Повышение квалификации в 2020 г. - ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет» по дополнительной

	профессиональной программе «Сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия. Реставрация памятников архитектуры» от 10.04.2020 г. № 162410152743, регистрационный номер 21537
Ученая степень (звание)	Нет
Стаж работы	42 года (29 лет по профилю экспертной деятельности)
Место работы и должность	Член Научно-методического экспертного Совета по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области; профессор международной Академии архитектуры в Москве, ООО «Эксперт» - эксперт
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24.04.2024 № 790</p> <p>Объекты экспертизы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 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;</li> <li>- <b>проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</b></li> </ul>

**Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

Фамилия, имя и отчество	<b>Хаутиев Шарпудин Маулиевич</b>
Образование	Высшее, Воронежский государственный университет, юридический факультет, 1999 г., диплом № АВС 0942814; «Балаковский институт профессиональной переподготовки и повышения квалификации», 2012 г. № ПП-1

	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»
Специальность	Архитектор-реставратор, юрист
Ученая степень (звание)	Нет
Стаж работы	18 лет
Место работы и должность	Государственное автономное учреждение города Москвы «Специализированная дирекция объектов культурного наследия» (ГАУ «Спецдирекция ОКН»), эксперт
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 №3493:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;</li> <li>- проекты зон охраны объекта культурного наследия;</li> <li>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия;</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 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;</li> </ul>

	<i>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</i>
--	--

**Член экспертной комиссии:**

<b>Фамилия, имя и отчество</b>	<b>Варюхин Александр Иванович</b>
<b>Образование</b>	Высшее. Казанский инженерно-строительный институт
<b>Специальность</b>	Архитектура, диплом В-1 425785 Повышение квалификации в 2020 г. – ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет» по дополнительной профессиональной программе «Сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия. Реставрация памятников архитектуры» от 10.04.2020 № 162410152742, регистрационный номер 21536
<b>Ученая степень (звание)</b>	нет
<b>Стаж работы</b>	46 лет (25 лет по профилю экспертной деятельности)
<b>Место работы и должность</b>	Самозанятый эксперт. Член Научно-методического экспертного Совета при Управлении по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области, Профессор международной академии архитектуры в Москве.
<b>Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы</b>	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24.04.2024 № 790 Объекты экспертизы: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 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; <b>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</b>
--	--

**Эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы в соответствии с п. 20 «д», и обеспечивают выполнение пункта 18 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.**

**Экспертами при подписании акта государственной историко-культурной экспертизы, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи.**

### **Отношения экспертов и Заказчика экспертизы**

Эксперты:

- не имеют родственных связей с Заказчиком экспертизы (его должностными лицами, работниками);
- не состоят в трудовых отношениях с Заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных 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.

### **Основание для проведения экспертизы**

- Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530;
- Закон Нижегородской области от 2 февраля 2016 года № 14-З «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Нижегородской области» (действ. ред.);
- Решение Исполнительного комитета Горьковского областного Совета народных депутатов от 18 декабря 1989 г. №471 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры местного значения»;

### **Объект экспертизы**

Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования (приспособление подвального этажа) объекта культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана», конец 1870 гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 47 (литер А), с наименованием «Проектно-сметная документация по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения: «Дом О.М. Лемана», конец 1870-х гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Н. Новгород, ул. Большая Печерская, д. 47 (Литера А)(замена оконных и дверных

заполнений, инженерных коммуникаций, ремонт внутренних помещений: стен, потолков, пола)», шифр ОКН-25-10.

### Цель экспертизы

Определение соответствия научно-проектной документации по приспособлению для современного использования (приспособление подвального этажа) объекта культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана», конец 1870 гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 47 (литер А), с наименованием «Проектно-сметная документация по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения: «Дом О.М. Лемана», конец 1870-х гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Н. Новгород, ул. Большая Печерская, д. 47 (Литера А)(замена оконных и дверных заполнений, инженерных коммуникаций, ремонт внутренних помещений: стен, потолков, пола)», шифр ОКН-25-10, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

### Перечень документов, представленных Заказчиком экспертизы

Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования (приспособление подвального этажа) объекта культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана», конец 1870 гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 47 (литер А), с наименованием «Проектно-сметная документация по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения: «Дом О.М. Лемана», конец 1870-х гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Н. Новгород, ул. Большая Печерская, д. 47 (Литера А)(замена оконных и дверных заполнений, инженерных коммуникаций, ремонт внутренних помещений: стен, потолков, пола)», шифр ОКН-25-10 (далее – *Проектная документация, Проект*) представлена в электронном виде в составе:

Номер тома	Обозначение	Наименование
Раздел 1		Предварительные работы
1	ОКН-25-10-ИРД	Книга 1. Исходно-разрешительная документация
2	ОКН-25-10-ПИ	Книга 2. Предварительные исследования.
3	ОКН-25-10-ФФ	Книга 3. Фотофиксационные материалы
Раздел 2		Комплексные научные исследования
1	ОКН-25-10-ИАИ	Книга 1. Историко-архивные и библиографические исследования
2	ОКН-25-10-ОЧ	Книга 2. Архитектурные обмерные чертежи
3	ОКН-25-10-ИИ	Книга 3. Инженерно-технические исследования
4	ОКН-25-10-ПО	Книга 4. Проект предмета охраны
Раздел 3		Проект реставрации и приспособления
		Эскизный проект

1	ОКН-25-10-ПЗ.ЭП	Книга 1. Пояснительная записка с обоснованием проектных решений
2	ОКН-25-10-АР.ЭП	Книга 2. Архитектурные решения
3	ОКН-25-10-КР.ЭП	Книга 3. Конструктивные решения
		Проект
4	ОКН-25-10-ПЗ	Книга 4. Пояснительная записка
5	ОКН-25-10-АР	Книга 5. Архитектурные решения
6	ОКН-25-10-КР	Книга 6. Конструктивные решения
7	ОКН-25-10-ИОС1	Книга 7. Система электроснабжения
8	ОКН-25-10-ИОС2,3	Книга 8. Система водоснабжения и водоотведения.
9	ОКН-25-10-ИОС4	Книга 9. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети
10	ОКН-25-10-ИОС5	Книга 10. Сети связи
11	ОКН-25-10-ПОР	Книга 11. Проект организации ремонта
12	ОКН-25-10-СД	Книга 12. Сметная документация

**Разработчик Проекта:** Общество с ограниченной ответственностью «Проектно-строительная компания «КАЛЛИКРАТ» (ООО ПСК «КАЛЛИКРАТ»). Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МКРФ 19571 от 3 сентября 2019 г., переоформлена на основании решения лицензирующего органа- приказа № 1103 от 16 сентября 2020 г.

**Авторский коллектив:**

ФИО	Должность	Участие
Лезина М.А.	Генеральный директор	Согласование проекта
Корсакова Е.А.	Главный архитектор проекта	Автор проекта
Солнцев А.С.	Архитектор	Участие в предварительных исследованиях, в комплексных научных исследованиях
Смирнов А.Д.	Главный инженер проекта	Автор инженерных исследований
Одинцова Н.С.	Инженер	Участие в предварительных исследованиях, в комплексных научных исследованиях

**В составе исходной и разрешительной документации Проекта представлены копии следующих документов:**

Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 08.07.2025 г. № 76-р;

Договор №12-09/ПСД-БП47 от 12.09.2025г.;

Приказ №31 от 15.08.2024 г. «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 47 (литер А)»;

Технический паспорт объекта культурного наследия;

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МКРФ 19571 от 3 сентября 2019 г.;

Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности подвального этажа объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 12 сентября 2025 г.;

Технический отчет о состоянии подвального этажа объекта культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана», конец 1870 гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 47 (литер А).

Согласно Методическим рекомендациям по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (письмо Министерства культуры Российской Федерации от 16.10.2015 № 338-01-39-ГП) не подлежит государственной историко-культурной экспертизе следующая документация:

- *сводный сметный расчет;*
- *перечень мероприятий по охране окружающей среды;*
- *перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;*
- *иная документация (предусмотренная федеральными законами и/или определенная заданием на разработку проектной документации);*
- *рабочая проектно-сметная документация;*
- *инженерные изыскания.*

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

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

### **Сведения о проведенных исследованиях**

Экспертной комиссией:

- рассмотрены представленные Заявителем (Заказчиком) документы, подлежащие экспертизе;

- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по Объекту экспертизы, принятого от Заявителя (Заказчика) в целях определения соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, реставрационным нормам и правилам;

- осуществлено обсуждение результатов, проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов, принято, единогласно сформулирован вывод экспертизы;

- оформлены результаты экспертизы (проведенных исследований) в виде Акта государственно историко-культурной экспертизы.

Эксперты установили, что иных положений и условий, необходимых для работы экспертной комиссии и проведения экспертизы, не требуется.

Эксперты при исследовании документов и материалов, представленных на экспертизу, сочли их достаточными для подготовки заключения.

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

Представленная для проведения экспертизы научно-проектная документация по приспособлению для современного использования (приспособление подвального этажа) объекта культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана», конец 1870 гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 47 (литер А), с наименованием «Проектно-сметная документация По реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения: «Дом О.М. Лемана», конец 1870-х гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Н. Новгород, ул. Большая Печерская, д. 47 (Литера А)(замена оконных и дверных заполнений, инженерных коммуникаций, ремонт внутренних помещений: стен, потолков, пола)», шифр ОКН-25-10, разработана в рамках договора №12-09/ПСД-БП47от 12.09.2025г., заключенного между Заказчиком – ООО «СИМ-НН» и Исполнителем – ООО ПСК «КАЛЛИКРАТ» (*Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МКРФ 19571 от 3 сентября 2019 г., переоформлена на основании решения лицензирующего органа - приказа № 1103 от 16 сентября 2020 г.*).

Проект выполнен в соответствии с

- заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 08.07.2025 г. № 76-р ;
- документами, содержащими сведения об историко-культурной ценности объекта культурного наследия и его техническом состоянии.

В процессе экспертизы использованы сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана», конец 1870-х гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Н. Новгород, ул. Большая Печерская, д. 47 (Литера А) (далее – *ОКН, Объект культурного наследия, Объект, Памятник*), содержащиеся в проектной документации, едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, дополнительно собранных материалах.

### ***Сведения о государственной охране объекта культурного наследия***

Объект культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана», конец 1870-х гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Н. Новгород, ул. Большая Печерская, д. 47 (Литера А) поставлен на государственную охрану Приказом №31 от 15.08.2024 г. «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 47 (литер А)»

Пунктом 3 статьи 64 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» отнесен к объектам культурного наследия регионального значения, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – *Реестр*) с последующей регистрацией в нем в соответствии с требованиями нормативных правовых актов.

Объект культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана», конец 1870-х гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Н. Новгород, ул. Большая Печерская, д. 47 (Литера А), зарегистрирован в Реестре под номером 521610584250005.

**Вид объекта** – памятник. Общая видовая принадлежность – памятник градостроительства и архитектуры. Дата создания – конец 1870-е гг.

**Границы территории** объекта культурного наследия не утверждены.

**Предмет охраны** объекта культурного наследия не утвержден. Проект предмета охраны разработан в составе научно-проектной документации (Раздел 2. Комплексные научные исследования. Книга 4. Проект предмета охраны. Шифр ОКН-25-10-ПО):

**Градостроительные характеристики:**

Объект культурного наследия расположен в историческом центре Нижнего Новгорода. Главный северо-восточный фасад формирует фронт исторической застройки улицы Большая Печерская

**Стилевые характеристики:**

Архитектурный облик здания отражает традиции деревянной жилой застройки конца XIX века, с характерным для того времени сочетанием каменного подвала и деревянного надземного объёма, богатым резным декором и гармоничной пропорциональной композицией фасадов.

**Объемно-пространственные характеристики:**

Здание представляет собой жилое одноэтажное деревянное строение с антресольным этажом, возведённое на каменном подвальном этаже.

**Планировочные характеристики:**

Объёмно-пространственная композиция включает в себя прямоугольный в плане объём, перекрытый двускатной крышей с двумя мезонинами по главному фасаду и двумя слуховыми окнами по дворовому фасаду. Высотные отметки конька крыши и венчающего карниза соответствуют историческим.

**Конструктивные характеристики:**

Конструктивная основа здания сочетает каменные (из красного полнотелого керамического кирпича) подвальные и надземные стены с деревянными наружными и внутренними капитальными стенами. Первоначальное покрытие крыши — металлические листы с фальцевым соединением.

**Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов:**

Главный северо-восточный фасад выходит красную линию улицы Большая Печерская.

**Композиционное решение главного северо-восточного фасада:**

- Главный северо-восточный фасад решён четырёхчастно: основной трёхчастный объём с симметричной композицией в семь световых осей и заглублённая правая часть с входной группой. Центральная часть фасада выделена тремя световыми осями, боковые части — по две световые оси каждая. Мезонины расположены над боковыми частями основного объёма, в них устроены слуховые окна (историческая конфигурация левого слухового окна утрачена).

**Композиционное решение юго-восточного фасада:**

Юго-восточный фасад выполнен асимметрично, в четыре световые оси, с входом в подвальный этаж и фронтоном над левой частью объёма.

**Композиционное решение юго-западного фасада:**

Юго-западный фасад имеет девять световых осей в асимметричном расположении, с дверным проёмом на первой световой оси.

**Композиционное решение северо-западного фасада:**

Северо-западный фасад выполнен в брандмауэрной застройке.

**Архитектурные элементы фасадов:**

Декоративное убранство фасадов дополняют профилированные рамы в межоконных

простенках центральной части главного фасада, резные элементы над карнизом в простенках и профилированные рамы мезонинов.

**Окна:**

Исторические оконные проёмы имеют характерные размеры и формы. Заполнения окон — деревянные переплёты с историческим характером расстекловки.

**Обрамление окон:**

- профилированные наличники лучкового завершения (подвальный этаж на северо-восточном и юго-западном фасадах);

-резные наличники с боковыми стойками, нижней обвязкой (фартуком) и полуциркульным сандриком с сухариками (первый этаж северо-восточного и юго-восточного фасадов);

-профилированные наличники круглых окон мезонинов (северо-восточный фасад);

-профилированные наличники с подоконной деталью (юго-восточный фасад);

-резные наличники с треугольным сандриком на кронштейнах (первый и второй этажи юго-западного фасада).

**Двери:**

Дверные проёмы расположены на северо-восточном, юго-западном и юго-восточном фасадах, заполнения выполнены в историческом характере.

Имеется охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 15.08.2024г. №31.

***Краткие исторические и общие сведения об объекте культурного наследия***

Точная дата строительства дома и архитектор не установлены. В 1837 году на усадьбе, принадлежащей коллежской регистраторше Е.Л. Анучиной по утвержденному проекту городового архитектора Г.И. Кизеветтера был построен на каменном полуэтаже деревянный дом.

В конце 50-х годов XIX века он перешел к коллежской ассесорше Л.А. Леман. Пустопорожнее место на Большой Печерской улице принадлежало О.М. Леману и проходило в 1875-1878 гг. без оценки.

Когда произошел пожар и что стало его причиной, не установлено, известно только, что уже к концу 70-х годов XIX века дом был восстановлен. Новый дом был выстроен на месте сгоревшего в тех же размерах, в плане и, возможно, с использованием первоначального каменного полуэтажа.

В 1879 году на данном месте фиксируется деревянный двухэтажный с антресолями дом, перешедший от Лемана к Людмиле Феофилактовне Невзоровой, с оценкой строения в 2000 рублей.

Сейчас на доме установлена мемориальная доска, посвященная тому, что в июле 1894 года в доме № 47 в квартире Ольги Павловны Голубцовой, дочери Людмилы Феофилактовны проходила встреча В.И. Ленина с нижегородскими марксистами, что было не случайно. Дело в том, что сестры хозяйки квартиры Зинаида, Софья и Августина Павловны, пламенные революционерки; вошедшие в историю как «сестры Невзоровы», были соратницами Ленина, помогавшими ему налаживать революционную работу. Сама Ольга Павловна, выйдя замуж за статского советника и преподавателя кадетского корпуса Алексея Александровича Голубцова, не проявилась так ярко, как сестры на поле революционной борьбы, но тоже была сторонницей марксизма. В семье Голубцовых выросло пятеро детей.

Когда летом 1894 г. Владимир Ильич Ленин приехал в Нижний Новгород, встал вопрос, где его поместить. «...В нашем распоряжении была еще квартира замужней моей сестры Ольги

Голубцовой, муж которой был преподавателем Аракчеевского кадетского корпуса и человеком архиблагонамеренным. Вся их семья на лето обычно уезжала на родину мужа в Вологодскую губернию, а ключи от квартиры передавались моей матери для наблюдения и ухода за цветами, большими любителями которых были зять и мать.

Вот эту-то пустую и во всех смыслах благонадежную квартиру, находившуюся, кстати, очень близко от нас (Б. Печерка, дом б. Мейера), мы решили использовать для остановки в ней Владимира Ильича. Ключи от квартиры были в его распоряжении, и он мог приходить и уходить, когда угодно. Только утром я прибегала напоить его чаем.

Никаких собраний в этой квартире не было. Насколько помнится, он провел там две ночи всего». – вспоминает З. П. Невзорова.

Во время встреч с нижегородскими социал-демократами Владимир Ильич убедил их в необходимости перехода от пропагандистской работы в кружках к широкой агитации среди рабочих, к выпуску листовок, изданию брошюр.

«После отъезда Ильича, мы решили и дальше использовать квартиру Голубцовых в своих целях. На этот раз это было печатание листовок. В них была острая необходимость ввиду новых приемов агитации для вовлечения широких масс в революционную работу. Общими усилиями соорудили гектограф, добывали маленькими порциями гектографические чернила и целыми днями печатали листовки. Их распространяли по фабрикам и заводам через отдельных рабочих-кружковцев». – пишет З.П. Невзорова.

Дом – одноэтажный, деревянный с антресольным этажом, на каменном цоколе с небольшими оконными проемами. Он имеет уличный фасад в семь световых осей. По краям главного фасада расположены два ризалита на две световые оси. Они выделены на плоскости фасада сдвоенными лопатками, которые завершаются четырехлепестковыми цветками, напоминающими букву «Х», и увенчаны треугольными «разорванными» фронтонами, в тимпанах которых находится по небольшому квадратному слуховому оконцу. Под тонкой карнизной линией ризалита проходит ряд квадратных филенок. Все окна имеют одинаковые наличники с лучковыми сандриками. Оконные проемы в верхней части также имеют лучковое завершение. Под боковинами наличников имеются свесы. Фартук наличников по оси симметрии имеет треугольный свес. На плоскости стены главного фасада, между двумя боковыми ризалитами, в простенках между окнами имеются двойные рамки. Под профилированным карнизом расположен ряд зубчиков. Справа по фасаду имеется одноэтажный пристрой с двумя дверями, который вплотную примыкает к брандмауэру флигеля № 45б. Здание выполнено в стилизаторстве (разновидности эклектики), где обращается к традиционной классицистической теме в решении фасада.

Одноэтажный с антресольным этажом деревянный на каменном полуэтаже «Дом О.М. Лемана» играет важную роль в образовании исторического фронта застройки улицы Большой Печерской. Его протяженный вдоль улицы главный северный фасад выделяется своим архитектурным решением и декоративными деталями в ряду застройки улицы.

#### ***Описание технического состояния Памятника***

*(по материалам инженерных исследования)*

<b>Назначение здания</b>	Подвальный этаж жилого здания
<b>Архитектурно-планировочное решение</b>	Здание представляет собой жилое одноэтажное деревянное строение с антресольным этажом, возведённое на каменном подвальном этаже. Объёмно-пространственная композиция включает в себя прямоугольный в плане объём, перекрытый двускатной крышей с двумя мезонинами по главному фасаду и двумя слуховыми окнами по дворовому фасаду. Высотные отметки конька крыши и венчающего карниза соответствуют историческим.
<b>Конструктивная схема обследуемого объекта</b>	Конструктивная схема здания – бескаркасная с продольными и поперечными несущими стенами.

<b>Пространственная жесткость</b>	Пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой фундаментов, наружных и внутренних стен межэтажных перекрытий.
<b>Фундаменты</b>	Не обследовались
<b>Наружные и внутренние несущие стены</b>	Наружные и внутренние несущие стены подвального этажа выполнены из красного керамического кирпича.
<b>Перегородки</b>	Отсутствуют.
<b>Перекрытия</b>	Перекрытия подвального этажа деревянные по деревянным балкам.
<b>Покрытие и кровля</b>	Не требуется по заданию.
<b>Лестничные марши и площадки</b>	Не обследовались
<b>Окна и двери</b>	Оконные заполнения подвального этажа находятся в ограниченно-работоспособном состоянии. Дверные заполнения подвального этажа отсутствуют. Во всех помещениях наблюдаются места разрушения кирпичной кладки дверных и оконных откосов, частичная утрата, сколы кирпича откосов дверных и оконных проемов.
<b>Благоустройство</b>	Не обследовались
<b>Входные группы</b>	Не обследовались
<b>Степень огнестойкости (СП2.13130.2012)</b>	-
<b>Класс конструктивной пожарной опасности (СП2.13130.2012)</b>	-
<b>Фотографии.</b>	<p>Фото 1. Помещение 1</p>  <p>Фото 2. Помещение 2</p>



Фото 3. Помещение 3



Фото 4. Помещение 4



При проведении визуального осмотра объекта культурного наследия отмечено, что объект находится в ограниченно-работоспособном состоянии, наблюдаются следующие дефекты:

В ходе визуального обследования фасадов обследуемого объекта выявлены следующие повреждения:

- участки разрушения кирпичной кладки основного поля стен, трещины, сколы, выветривание кладочного раствора;
- разрушение кирпичной кладки проемов;
- разрушение нижней части оконных проемов;
- отсутствие устройства полов;
- отсутствие напольного покрытия;
- отсутствие отделки потолка;
- отсутствие радиаторов отопления, износ подводящих труб;
- отсутствует вентиляция помещений;
- отсутствует проводка;
- отсутствуют осветительные приборы, выключатели, розетки;
- трубопроводы водоснабжения и водоотведения в аварийном состоянии, отсутствует сантехническое оборудование;
- отсутствует система пожарной сигнализации;
- физический износ оконных заполнений;
- отсутствие дверных заполнений;
- отсутствие отделки стен.

#### *Определение технического состояния конструкции*

По результатам обследования объекта культурного наследия регионального значения в соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» и СП 13.102.2003 сделаны следующие выводы:

#### *Несущие конструкции*

Несущие конструкции подвального этажа находятся в ограниченно-работоспособном состоянии.

#### *Полы*

Конструкции полов подвального этажа находятся в ограниченно-работоспособном состоянии.

#### *Потолки*

Конструкции потолков подвального этажа находятся в ограниченно-

работоспособном состоянии.

#### *Оконные и дверные заполнения*

Оконные и дверные заполнения подвального этажа находятся в ограниченно-работоспособном состоянии.

#### **Характеристика проектных решений**

Проектные решения приняты на основании проведенных предварительных и комплексных научных исследований.

В процесс предварительных исследований проведено предварительное визуальное обследование, выявлены дефекты и повреждения, определено техническое состояние конструкций, сделаны рекомендации.

Представлены акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации; программа научно-проектных работ; выполнена фотофиксация.

Комплексные научные исследования включили в себя историко-архивные и библиографические исследования: представлена историко-архитектурная характеристика прилегающей территории; историческая справка на объект культурного наследия.

Проведены историко-архитектурные натурные исследования, подготовлены обмерные чертежи.

Выполнены инженерные исследования с целью определения технического состояния фасадов объекта культурного наследия, сделаны выводы и рекомендации.

Главными задачами данного проекта является проведение работ по приспособлению для современного использования (приспособление подвального этажа) объекта культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана», конец 1870 гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 47 (литер А).

#### ***Описание проектируемого архитектурного облика и характера современного использования объекта***

Объект культурного наследия расположен в историческом центре Нижнего Новгорода. Главный северо-восточный фасад формирует фронт исторической застройки улицы Большая Печерская.

Здание представляет собой жилое одноэтажное деревянное строение с антресольным этажом, возведённое на каменном подвальном этаже. Объёмно-пространственная композиция включает в себя прямоугольный в плане объём, перекрытый двускатной крышей с двумя мезонинами по главному фасаду и двумя слуховыми окнами по дворовому фасаду. Высотные отметки конька крыши и венчающего карниза соответствуют историческим.

Конструктивная основа здания сочетает каменные (из красного полнотелого керамического кирпича) подвальные и надземные стены с деревянными наружными и внутренними капитальными стенами. Первоначальное покрытие крыши — металлические листы с фальцевым соединением.

Главный северо-восточный фасад решён четырёхчастно: основной трёхчастный объём с симметричной композицией в семь световых осей и заглублённая правая часть с входной группой. Центральная часть фасада выделена тремя световыми осями, боковые части — по две световые оси каждая. Мезонины расположены над боковыми частями основного объёма, в них устроены слуховые окна (историческая конфигурация левого слухового окна утрачена).

Юго-восточный фасад выполнен асимметрично, в четыре световые оси, с входом в подвальный этаж и фронтоном над левой частью объёма.

Юго-западный фасад имеет девять световых осей в асимметричном расположении,

с дверным проёром на первой световой оси. Северо-западный фасад выполнен в брандмауэрной застройке.

Исторические оконные проёмы имеют характерные размеры и формы. Заполнения окон — деревянные переплёты с историческим характером расстекловки. Обрамления выполнены в различных формах:

- профилированные наличники лучкового завершения (подвальный этаж на северо-восточном и юго-западном фасадах);
- резные наличники с боковыми стойками, нижней обвязкой (фартуком) и полуциркульным сандриком с сухариками (первый этаж северо-восточного и юго-восточного фасадов);
- профилированные наличники круглых окон мезонинов (северо-восточный фасад);
- профилированные наличники с подоконной деталью (юго-восточный фасад);
- резные наличники с треугольным сандриком на кронштейнах (первый и второй этажи юго-западного фасада).

Дверные проёмы расположены на северо-восточном, юго-западном и юго-восточном фасадах, заполнены в историческом характере.

В отделке фасадов сочетаются оштукатуренные и окрашенные поверхности цоколя с деревянной обшивкой первого и второго этажей. Вертикальные членения образованы лопатками, размещёнными на главном и угловых частях фасадов. Горизонтальные членения включают профилированный цокольный карниз, подоконный карниз, межоконные и межэтажные карнизы, венчающий фриз с профилированными нишками и сухариками, а также профилированный венчающий карниз.

Декоративное убранство фасадов дополняют профилированные рамы в межоконных простенках центральной части главного фасада, резные элементы над карнизом в простенках и профилированные рамы мезонинов.

Архитектурный облик здания отражает традиции деревянной жилой застройки конца XIX века, с характерным для того времени сочетанием каменного подвала и деревянного надземного объёма, богатым резным декором и гармоничной пропорциональной композицией фасадов.

Ремонтируемые помещения находятся на подвальном этаже.

При проведении визуального осмотра объекта культурного наследия отмечено, что объект находится в работоспособном состоянии, наблюдаются следующие дефекты:

В ходе визуального обследования помещений объекта выявлены следующие повреждения:

- участки разрушения кирпичной кладки основного поля стен, трещины, сколы, выветривание кладочного раствора;
- разрушение кирпичной кладки проемов;
- разрушение нижней части оконных проемов;
- отсутствие устройства полов;
- отсутствие напольного покрытия;
- отсутствие отделки потолка;
- отсутствие радиаторов отопления, износ подводящих труб;
- отсутствует вентиляция помещений;
- отсутствует проводка;
- отсутствуют осветительные приборы, выключатели, розетки;
- трубопроводы водоснабжения и водоотведения в аварийном состоянии, отсутствует сантехническое оборудование;
- отсутствует система пожарной сигнализации;
- физический износ оконных заполнений;
- отсутствие дверных заполнений;
- отсутствие отделки стен.

Данным проектом предусмотрено выполнение работ по приспособлению для современного использования (приспособление подвального этажа) объекта культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана», конец 1870 гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 47 (литер А) .

***Характеристика принципиальных архитектурных, конструктивных инженерных и технологических решений для объекта***

Главными задачами данного проекта является проведение работ по приспособлению для современного использования (приспособление подвального этажа) объекта культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана», конец 1870 гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 47 (литер А), а именно:

*Ремонт пола*

- Обработка/ремонт деревянных балок
- Устройство дощатого настила(основание пола)
- Устройство выравнивания из фанеры
- Устройство гидроизоляции 2 слоя
- Устройство армированной стяжки
- Плитка керамогранитная 600\*600 мм
- Затирка швов
- Устройство плинтуса

*Ремонт потолков*

- Расчистка деревянных балок
- Расчистка кирпичного потолка от штукатурки и окраски
- Анисептическая обработка потолков
- Устройство натяжного потолка

*Ремонт стен*

- Установка лесов и подмостей
- Разделка кирпичных швов
- Вычинка и докомпановка кирпичной кладки
- Зашивка кирпичных швов
- Устройство пазов в каменной поверхности с применением фрез
- Установка стальной арматуры
- Бурение шпурков
- Забивка и извлечение пакеров
- Заполнение пустот методом инъектирования
- Устройство перегородки
- Анисептическая обработка стен
- Обработка кирпичной кладки стен защитным составом

*Ремонт кладки дымоходов*

- Зачистка поверхности
- Оштукатуривание поверхности
- Бурение шпурков
- Забивка и извлечение пакеров
- Заполнение пустот методом инъектирования
- Забивка анкеров
- Установка арматурных сеток
- Оштукатуривание поверхности
- Очистка поверхности антакоррозийным составом
- Защитная антакоррозионная обработка
- Окраска эмалью

*Ремонт проемов*

- Установка защитной пленки в оконные и дверные проемы
- Вычинка и докомпактвка кирпичной кладки откосов 30%
- Заделка кирпичных швов
- Замена оконных блоков
- Герметизация стыков монтажной пеной
- Устройство пароизоляционного слоя примыканий
- Установка подоконной доски
- Расчистка кирпичной кладки
- Анисептическая обработка откосов
- Обработка кирпичной кладки откосов защитным составом
- Установка дверных коробок
- Навеска дверных полотен
- Герметизация стыков монтажной пеной
- Установка наличников

*Ремонт сети отопления*

- Монтаж радиаторов с монтажным комплектом
- Монтаж труб
- Пробивка в кирпичных стенах отверстий круглых диаметром: выше 25 до 50 мм при толщине стен до 25 см
- Пробивка в кирпичных стенах гнезд размером: до 130x130 мм

*Ремонт системы водоснабжения и водоотведения*

- Унитаз керамический тарельчатый с косым выпуском, с цельноотлитой полочкой УНТЦ1, с бачком смывным низкорасположенным, с верхним пуском по ГОСТ 21485-94 с сидением по ГОСТ 15062-83
- Умывальник полукруглый без спинки УМПК 2БС с сифоном бутылочным пластмассовым типа СБУв с выпуском и вертикальным отводом
- Бойлер электрический вертикальный 30л, 1КВт
- Смеситель (для умывальника/мойки)

*Ремонт системы пожарной сигнализации и система оповещения людей при пожаре*

- Прибор приемно-контрольный и управления пожарный
- Извещатель пожарный дымовой оптико-электронный точечный
- Извещатель пожарный ручной адресный
- Оповещатель световой «Выход»
- Оповещатель звуковой 12В, 30mA, 110 дБ

*Ремонт системы электроснабжения*

- Монтаж проводки
- Выключатель одноклавишный скрытой установки, 230 В, 10А, IP20
- Выключатель двухклавишный скрытой установки, 230 В, 10А, IP20
- Выключатель проходной одноклавишный скрытой установки,
- Розетка двухместная с заземлением, с защитными шторками, с крышкой, открытой установки, 220 В, 16 А, IP44 серия "Прага"
  - Рамка 2-местная серия "Валенсия" EKF PROxima" (цвет белый)
  - Рамка 4-местная серия "Валенсия" EKF PROxima" (цвет белый)
  - Механизм розетки с заземлением для скрытой установки,
  - Светильник светодиодная панель Юниор LED 35Вт, 220В, IP20
  - Светильник светодиодная панель Юниор LED 35Вт, 220В, IP20
  - Светильник светодиодный ЖКХ ДПО-2002-К 12Вт 220В IP65
  - Светильник светодиодный ЖКХ круг с инфракрасным датчиком движения ДПО-2200-Д 12Вт 220В IP65
  - Световой указатель "Выход" EXIT-SS IP20 с аккумуляторной поддержкой 3 часа
  - Щит учета и распределения, 380В, навесной

**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».

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

Свод правил по проектированию и строительству СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», утвержденный постановлением Госстроя РФ от 21.08.2003 № 153.

ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», введен в действие Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 10 апреля 2024 г. № 433-ст с 01.05.2024 г.

ГОСТ Р 21-1101-2013 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной документации», утвержденный и введенный в действие с 01.01.2014 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 11.06.2013 № 156-ст.

ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия (памятники истории и культуры). Общие требования», утвержденный и введенный в действие с 01.01.2014 года приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28.08.2013 года № 593-ст;

ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», утвержденный и введенный в действие с 01.06.2014 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28.08.2013 года № 665-ст;

ГОСТ Р 56905-2016 «Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования», утвержденный и введенный в действие с 01.09.2016 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 10.03.2016 № 134-ст от 29.03.2016 № 220-ст;

ГОСТ Р 55945-2014 «Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям для сохранения объектов культурного наследия», утвержденный приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 06.02.2014 № 16-ст;

Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП «Об особом порядке проведения и приемки работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта»;

Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 27 августа 2015 г. № 280-01-39-ГП «О национальных стандартах Российской Федерации в сфере сохранения объектов культурного наследия»;

Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 30.11.2015 № 387-01-39-ГП «О порядке принятия решения о влиянии видов работ на конструктивную надежность и безопасность объекта культурного наследия»;

Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 16.10.2015 № 338-01-39-ГП; Методические рекомендации по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

**Обоснование выводов экспертизы**

Представленная для проведения экспертизы научно-проектная документация на проведение работ по приспособлению для современного использования (приспособление подвального этажа) объекта культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана», конец 1870 гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 47 (литер А), с наименованием «Проектно-сметная документация По реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения: «Дом О.М. Лемана», конец 1870-х гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Н. Новгород, ул. Большая Печерская, д. 47 (Литера А)(замена оконных и дверных заполнений, инженерных коммуникаций, ремонт внутренних помещений: стен, потолков, пола)», шифр ОКН-25-10, разработана в рамках договора №12-09/ПСД-БП47 от 12.09.2025г., заключенного между Заказчиком – ООО «СИМ-НН» и Исполнителем – ООО ПСК «КАЛЛИКРАТ» (*Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МКРФ 19571 от 3 сентября 2019 г., переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа № 1103 от 16 сентября 2020 г.*).

Проект выполнен в соответствии с

- заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 08.07.2025 г. № 76-р ;
- документами, содержащими сведения об историко-культурной ценности объекта культурного наследия и его техническом состоянии.

Работы, предусмотренные проектом, не изменяют основные функциональные, технические, архитектурно-художественные решения и габариты здания.

Изучив представленные на экспертизу материалы, экспертная комиссия констатирует: научно-проектная документация на проведение работ по приспособлению для современного использования (приспособление подвального этажа) объекта культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана», конец 1870 гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 47 (литер А), с наименованием «Проектно-сметная документация По реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения: «Дом О.М.Лемана», конец 1870-х гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Н. Новгород, ул. Большая Печерская, д. 47 (Литера А)(замена оконных и дверных заполнений, инженерных коммуникаций, ремонт внутренних помещений: стен, потолков, пола)», шифр ОКН-25-10

*- выполнена в объеме, определенном заданиями на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 12.02.2024 №19 и от 19.02.2024 №26;*

*- соответствует сложившейся методике ведения научно-исследовательских и проектных работ по сохранению объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, нормам ст. 40, 42, 43 Федерального закона от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, учитывает современные строительные нормы и правила;*

*- оформлена на должном профессиональном уровне и включает необходимые разделы для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;*

*- в соответствии с положениями Федерального закона работы, представленные в проекте, соответствуют требованиям по обязательному сохранению историко-культурной ценности объекта культурного наследия и без изменения его особенностей,*

*составляющих предмет охраны, утвержденный приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 20.12.2019 №№389.*

### **Выводы экспертизы**

Научно-проектная документация на проведение работ по приспособлению для современного использования (приспособление подвального этажа) объекта культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана», конец 1870 гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 47 (литер А), с наименованием «Проектно-сметная документация По реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения: «Дом О.М. Лемана», конец 1870-х гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Н. Новгород, ул. Большая Печерская, д. 47 (Литера А)(замена оконных и дверных заполнений, инженерных коммуникаций, ремонт внутренних помещений: стен, потолков, пола)», шифр ОКН-25-10, выполненная ООО ПСК «КАЛЛИКРАТ» (*Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МКРФ 19571 от 3 сентября 2019 г., переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа № 1103 от 16 сентября 2020 г.) соответствует (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и рекомендуется к согласованию государственным органом охраны объектов культурного наследия Нижегородской области в порядке, установленном законодательством.*

Мы, эксперты Варюхина Ляйля Махмутовна, Хаутиев Шарпудин Маулиевич, Варюхин Александр Иванович, несем ответственность за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем акте, а также за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

*Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы составлен на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) с документами, прилагаемыми к настоящему акту, и являющимися его неотъемлемой частью, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.*

#### ***К настоящему заключению прилагаются:***

1. Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения научно-проектной документации на проведение работ по приспособлению для современного использования (приспособление подвального этажа) объекта культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана», конец 1870 гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 47 (литер А), шифр ОКН-25-10 – на 4-х л.

2. Протокол № 2 рабочего заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения научно-проектной документации на проведение работ по приспособлению для современного использования (приспособление подвального этажа) объекта культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана», конец 1870 гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 47 (литер А), шифр ОКН-25-10 – на 2 л.

Председатель экспертной комиссии

Варюхина Л.М.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Хаутиев Ш.М.

Член экспертной комиссии

Варюхин А.И.

*Дата оформления заключения экспертизы 24 декабря 2025 года*

**Приложения к акту государственной историко-культурной экспертизы  
проектной документации на проведение работ по приспособлению для  
современного использования (приспособление подвального этажа) объекта  
культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана», конец 1870 гг.,  
расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.  
Большая Печерская, 47 (литер А), шифр ОКН-25-10**

**ПРОТОКОЛ № 1**  
**организационного заседания экспертной комиссии**  
**по вопросу рассмотрения научно-проектной документации на проведение работ по**  
**приспособлению для современного использования (приспособление подвального**  
**этажа) объекта культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана»,**  
**конец 1870 гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний**  
**Новгород, ул. Большая Печерская, 47 (литер А), шифр ОКН-25-10**

17 декабря 2025 года

г. Москва, г. Ульяновск

**Совещались (по дистанционной связи):**

**Варюхина Ляйля  
Махмутовна**

Образование высшее, Казанский инженерно-строительный институт, стаж работы в сфере сохранения объектов культурного наследия 42 года (29 лет по профилю экспертной деятельности). Член Научно-методического экспертного Совета по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области; профессор международной Академии архитектуры в Москве, ООО «Эксперт» - эксперт, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24.04.2024 № 790.

**Хаутиев  
Шарпудин Маулиевич**

образование высшее, юрист, архитектор- реставратор, стаж работы в сфере сохранения объектов культурного наследия 18 лет, Государственное автономное учреждение города Москвы «Специализированная дирекция объектов культурного наследия» (ГАУ «Спецдирекция ОКН»), эксперт; аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы – приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 г.№3493

**Варюхин  
Александр Иванович**

Образование высшее, архитектор. Стаж работы в сфере сохранения объектов культурного наследия 25 лет. Член Научно-методического экспертного Совета при Управлении по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области, Профессор международной академии архитектуры в Москве. Самозанятый эксперт. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы – приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24.04.2024 г. № 790.

**Повестка дня:**

1. Утверждение состава Экспертной комиссии.
2. Выбор председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений Экспертной комиссии.
4. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.
5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали:

**1. Об утверждении состава Экспертной комиссии**

Решили:

Утвердить состав Экспертной комиссии:

**Варюхина Ляйля Махмутовна**

**Хаутиев Шарпудин Маулиевич**

**Варюхин Александр Иванович**

**2. О выборе председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии**

Вопрос о выборе председателя и ответственного секретаря был поставлен на голосование. Решение было принято единогласно.

Решили:

Избрать председателем Экспертной комиссии: **Варюхину Ляйлю Махмутовну.**

Избрать ответственным секретарём Экспертной комиссии: **Хаутиева Шарпудина Маулиевича**

**3. Определение порядка работы и принятия решений Экспертной комиссии**

Варюхина Л.М. уведомила членов экспертной комиссии о получении от заказчика - ООО ПСК «КАЛЛИКРАТ» для проведения государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации на проведение работ по приспособлению для современного использования (приспособление подвального этажа) объекта культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана», конец 1870 гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 47 (литер А), с наименованием «Проектно-сметная документация По реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения: «Дом О.М. Лемана», конец 1870-х гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Н. Новгород, ул. Большая Печерская, д. 47 (Литера А)(замена оконных и дверных заполнений, инженерных коммуникаций, ремонт внутренних помещений: стен, потолков, пола)», шифр ОКН-25-10 в электронном виде, в составе:

Номер тома	Обозначение	Наименование
Раздел 1		Предварительные работы
1	ОКН-25-10-ИРД	Книга 1. Исходно-разрешительная документация
2	ОКН-25-10-ПИ	Книга 2. Предварительные исследования.
3	ОКН-25-10-ФФ	Книга 3. Фотофиксационные материалы
Раздел 2		Комплексные научные исследования
1	ОКН-25-10-ИАИ	Книга 1. Историко-архивные и библиографические исследования
2	ОКН-25-10-ОЧ	Книга 2. Архитектурные обмерные чертежи
3	ОКН-25-10-ИИ	Книга 3. Инженерно-технические исследования
4	ОКН-25-10-ПО	Книга 4. Проект предмета охраны
Раздел 3		Проект реставрации и приспособления
		Эскизный проект
1	ОКН-25-10-ПЗ.ЭП	Книга 1. Пояснительная записка с обоснованием
2	ОКН-25-10-АР.ЭП	Книга 2. Архитектурные решения
3	ОКН-25-10-КР.ЭП	Книга 3. Конструктивные решения

		Проект
4	ОКН-25-10-ПЗ	Книга 4. Пояснительная записка
5	ОКН-25-10-АР	Книга 5. Архитектурные решения
6	ОКН-25-10-КР	Книга 6. Конструктивные решения
7	ОКН-25-10-ИОС1	Книга 7. Система электроснабжения
8	ОКН-25-10-ИОС2,3	Книга 8. Система водоснабжения и водоотведения.
9	ОКН-25-10-ИОС4	Книга 9. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети
10	ОКН-25-10-ИОС5	Книга 10. Сети связи
11	ОКН-25-10-ПОР	Книга 11. Проект организации ремонта
12	ОКН-25-10-СД	Книга 12. Сметная документация

**Разработчик Проекта:** ООО ПСК «КАЛЛИКРАТ». Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МКРФ 19571 от 3 сентября 2019 г., переоформлена на основании решения лицензирующего органа - приказа № 1103 от 16 сентября 2020 г.

3.1. Определить следующий порядок работы и принятия решений Экспертной комиссии:

3.1.1. Члены комиссии самостоятельно знакомятся с материалами по объекту экспертизы, обсуждают материалы экспертизы и совместно принимают решение.

3.1.2. Председатель Экспертной комиссии обобщает мнение членов комиссии и излагает его в форме Акта экспертизы.

3.1.3. Протоколы подписываются всеми членами комиссии, усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

3.1.4. Работу Экспертной комиссии организуют председатель и ответственный секретарь.

3.1.5. В своей работе Экспертная комиссия руководствуется ст. 29 и 31 Федерального Закона от 14.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ (в действующей редакции); Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, другими федеральными нормативными актами, а также вышеуказанным Порядком.

4. Об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Решили:

4.1. Запрашивать у заказчика дополнительные материалы по мере возникновения потребности в рабочем порядке.

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

17 декабря 2025 г. - организационное заседание экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проектной документации на проведение работ по приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана», конец 1870 гг.,

расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 47 (литер А).

24 декабря 2025 г.– рабочее заседание экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проектной документации на проведение работ по приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана», конец 1870 гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 47 (литер А).

**Председатель экспертной комиссии**

**Варюхина Л.М.**

**Ответственный секретарь экспертной комиссии**

**Хаутиев Ш.М.**

**Член экспертной комиссии**

**Варюхин А.И**

**ПРОТОКОЛ № 2**  
**рабочего заседания экспертной комиссии**  
**по вопросу рассмотрения научно-проектной документации на проведение работ по**  
**приспособлению для современного использования (приспособление подвального**  
**этажа) объекта культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана»,**  
**конец 1870 гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний**  
**Новгород, ул. Большая Печерская, 47 (литер А), шифр ОКН-25-10**

24 декабря 2025 г.

г. Москва, г. Ульяновск

**Совещались (по дистанционной связи):**

**Варюхина Ляйля  
Махмутовна**

**Хаутиев  
Шарпудин Маулиевич**

**Варюхин  
Александр Иванович**

**Председатель экспертной комиссии:**

Образование высшее, Казанский инженерно-строительный институт, стаж работы в сфере сохранения объектов культурного наследия 42 года (29 лет по профилю экспертной деятельности). Член Научно-методического Совета по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области; профессор международной Академии архитектуры в Москве, ООО «Эксперт» - эксперт, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24.04.2024 № 790.

**Ответственный секретарь экспертной комиссии**

образование высшее, юрист, архитектор- реставратор, стаж работы в сфере сохранения объектов культурного наследия 18 лет, Государственное автономное учреждение города Москвы «Специализированная дирекция объектов культурного наследия» (ГАУ «Спецдирекция ОКН»), эксперт; аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы – приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023г. № 3493.

**Член экспертной комиссии**

Образование высшее, архитектор. Стаж работы в сфере сохранения объектов культурного наследия 25 лет. Член Научно-методического экспертного Совета при Управлении по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области, Профессор международной академии архитектуры в Москве. Самозанятый эксперт. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы – приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24.04.2024 г. № 790.

**Повестка дня:**

- Согласование заключительных выводов экспертной комиссии и подписание заключения (акта) государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации на проведение работ по приспособлению для современного использования

(приспособление подвального этажа) объекта культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана», конец 1870 гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 47 (литер А), шифр ОКН-25-10.

*(Варюхина Л.М., Хаутиев Ш.М., Варюхин А.И.)*

2. Принятие решения о передаче заказчику – акта государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации на проведение работ по приспособлению для современного использования (приспособление подвального этажа) объекта культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана», конец 1870 гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 47 (литер А), шифр ОКН-25-10.

*Слушали: Варюхину Л.М., Хаутиева Ш.М., Варюхина А.И.*

**Решили:**

Научно-проектная документация на проведение работ по приспособлению для современного использования (приспособление подвального этажа) объекта культурного наследия регионального значения «Дом О.М. Лемана», конец 1870 гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 47 (литер А), с наименованием «Проектно-сметная документация По реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения: «Дом О.М. Лемана», конец 1870-х гг., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Н. Новгород, ул. Большая Печерская, д. 47 (Литера А)(замена оконных и дверных заполнений, инженерных коммуникаций, ремонт внутренних помещений: стен, потолков, пола)», шифр ОКН-25-10, выполненная ООО ПСК «КАЛЛИКРАТ» (*Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МКРФ 19571 от 3 сентября 2019 г., переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа № 1103 от 16 сентября 2020 г.) соответствует (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и рекомендуется к согласованию государственным органом охраны объектов культурного наследия Нижегородской области в порядке, установленном законодательством.*

***Решение принято единогласно.***

2. Председателю Экспертной комиссии Л.М. Варюхиной направить на подпись оформленный текст заключения (акта) экспертизы с формулировкой окончательных выводов.

***Решение принято единогласно.***

3. Произвести подписание подготовленного заключения (акта) усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

***Решение принято единогласно.***

4. Направить заключение (акт) экспертизы Заказчику со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) в течение 2 рабочих дней с даты оформления заключения экспертизы.

4. Направить заключение (акт) экспертизы заказчику – ООО ПСК «КАЛЛИКРАТ» со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) в течение 2 рабочих дней с даты оформления заключения экспертизы.

***Решение принято единогласно.***

<b>Председатель экспертной комиссии</b>	<b>Л.М. Варюхина</b>
<b>Ответственный секретарь экспертной комиссии</b>	<b>Ш.М. Хаутиев</b>
<b>Член экспертной комиссии</b>	<b>А.И. Варюхин</b>