

А К Т
государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации на проведение работ по сохранению объекта
культурного наследия регионального значения «Жилой дом А.М.Са-
мойлова», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Ниж-
ний Новгород, ул. Малая Ямская, д. 25/18 (приспособление для совре-
менного использования)

Дата начала проведения экспертизы	09.07.2026
Дата окончания проведения экспертизы	13.07.2026
Место проведения экспертизы	г. Тамбов
Заказчик экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «Арх-Проект»

Сведения об организации разработавшей проект

Общество с ограниченной ответственностью «Арх-Проект» (далее – ООО «Арх-Проект»)	ООО «Арх-Проект» ИНН 6829153377; Адрес регистрации: 392003 г.Тамбов, Бульвар Энтузиастов, д.2А, офис 51
---	---

Состав Экспертной комиссии

Председатель Экспертной комиссии	Гостев Владимир Александрович
Образование	высшее, ФГОУ ВПО «Тамбовский государственный технический университет»
Специальность	инженер (промышленное и гражданское строительство), магистр (реконструкция и реставрация архитектурного наследия)
Ученая степень (звание)	Нет
Стаж работы	19 лет
Место работы, должность	Генеральный директор, главный инженер проекта, главный архитектор проекта ООО «ПО-СНИП»
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 07.11.2025 №2009 - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения

	данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - <i>проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</i> - проекты зон охраны.
Ответственный секретарь Экспертной комиссии	Толмачева Надежда Михайловна
Образование	высшее, ФГОУ ВО «Саратовский государственный университет им.Г.В.Чернышевского»
Специальность	историк, преподаватель истории
Ученая степень (звание)	Нет
Стаж работы	37 лет
Место работы	Ведущий специалист ТОГБУК «Центр по сохранению и использованию историко-культурного наследия Тамбовской области».
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта с указанием объектов экспертизы	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 06.02.2026 №210 - 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, границ территории объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия включенном в реестр, категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документация обосновывающая установление требований к осуществлению деятельности в

	границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территорий достопримечательного места; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация, 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.
Член Экспертной комиссии	Чеботарев Сергей Алексеевич
Образование	высшее, ФГОУ ВО «Тамбовский государственный университет им.Г.Р.Державина»
Специальность	учитель истории
Ученая степень (звание)	кандидат исторических наук
Стаж работы	31 год
Место работы	советник по культуре ректора ФГБОУ ВО «Тамбовский государственный университет имени Г.Р.Державина»
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта с указанием	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24.08.2023 №2483; 29.10.2025 №1952

объектов экспертизы	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документация обосновывающая определение категории историко-культурного значения объектов культурного наследия; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения, границ территории объекта культурного наследия; - документы обосновывающие уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия; - документация обосновывающая установление требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничения использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация, 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.
--	---

Информация об ответственности экспертов за достоверность сведений, изложенных в заключении, в соответствии с законодательством Российской Федерации

Мы, нижеподписавшиеся, комиссия экспертов, в составе: председатель комиссии Гостев Владимир Александрович, ответственный секретарь комиссии Толмачева Надежда Михайловна, член комиссии Чеботарев Сергей Алексеевич, несем ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон №73-ФЗ) и за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы.

Эксперты не имеют с заказчиком экспертизы отношений, указанных в пункте 5 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530.

Объект экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом А.М.Самойлова» по адресу: г. Нижний Новгород, ул.Малая Ямская, д.25/18 (приспособление для современного использования) (далее - Проектная документация, Проект), выполненная в 2024 г. ООО «Арх-Проект» (ИНН 6829153377), лицензия Министерства культуры Российской Федерации на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МК РФ 22146 от 30.03.2022 (далее - Автор, Разработчик).

Заказчиком Проектной документации является ООО «Комплекс-Реставрация» (ИНН 9719049682). Основание - Договор от 24.11.2024 №24-11/2024-П, заключенный между ООО «Арх-Проект» и ООО «Комплекс-Реставрация».

Проектная документация разработана в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М.Самойлова», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, дом 25/18 (далее – Объект, здание-памятник).

В соответствии с Проектом предусмотрено проведение работ направленных на сохранение Объекта, в том числе: приспособление его для современного использования.

Цель экспертизы

Определение соответствия (положительное заключение) или несоответствие (отрицательное заключение) Проектной документации на проведение работ по сохранению Объекта требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Перечень документов, представленных заявителем

Проект предоставлен на экспертизу в электронном виде в следующем составе:

Раздел 1 Предварительные работы

Том 1 Подраздел 1.1.	Исходно-разрешительная документация.
Том 2 Подраздел 1.2.	Предварительные исследования.

Раздел 2 Комплексные научные исследования

Том 3 Подраздел 2.1.	Историко-архивные и библиографические исследования.
Том 4 Подраздел 2.2.	Историко-архитектурные и натурные исследования.
Том 5 Подраздел 2.3.	Инженерно-технические исследования.
Том 6 Подраздел 2.4.	Отчет по комплексным научным исследованиям

Раздел 3 Проект реставрации и приспособления.

Стадия 1. Эскизный проект Том 7 Подраздел 3.1.1	Пояснительная записка.
Том 8 Подраздел 3.1.2.	Архитектурные решения.
Том 9 Подраздел 3.1.3.	Конструктивные решения.
Стадия 2. Проект Том 10 Подраздел 3.2.1.	Пояснительная записка.
Том 11	

Подраздел 3.2.2.	Схема планировочной организации земельного участка.
Том 12	
Подраздел 3.2.3.	Объемно-планировочные и архитектурные решения.
Том 13	
Подраздел 3.2.4.	Конструктивные решения.
Подраздел 3.2.5.	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения.
Том 14	
Подраздел 3.2.5.1	Система электроснабжения.
Том 15	
Подраздел 3.2,5.2	Система водоснабжения.
Том 16	
Подраздел 3.2.5.3	Система водоотведения.
Том 17	
Подраздел 3.2.5.4	Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.
Том 18	
Подраздел 3.2.5.6	Сети связи.
Том 19	
Подраздел 3.2.6.	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства.
Том 20	
Подраздел 3.2.7.	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства.
Том 21	
Подраздел 3.2.8.	Проект организации реставрации.

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы

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

Эксперты не имеют родственных связей с работниками Заказчика экспертизы, не состоят с ним в трудовых отношениях, а также не имеют перед ним долговых или иных имущественных обязательств. Эксперты не заинтересованы в результатах исследований либо решении, вытекающем из заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц. Заказчик экспертизы, его должностные лица и работники не имеют долговых или имущественных обязательств перед экспертами.

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

При проведении экспертизы государственными экспертами был выполнен:

- комплексный анализ представленной исходно-разрешительной

документации и документов предварительных исследований в части соответствия действующему законодательству Российской Федерации в сфере сохранения объектов культурного наследия;

- изучение архивных и библиографических источников, правовой и нормативной базы;

- анализ технического состояния объекта культурного наследия;

- изучение проектных материалов для принятия решения о степени целесообразности проведения конкретных видов работ, предусмотренных Проектом;

- изучение и анализ документации, представленной Заказчиком экспертизы, для определения ее соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в сфере государственной охраны объектов культурного наследия.

Проведены консультации с разработчиком Проекта, осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и мнения экспертов, обобщены мнения и выводы экспертов. Замечания по проектной документации устранены разработчиками соответствующих разделов Проекта в рабочем порядке в ходе проведения государственной историко-культурной экспертизы Проектной документации.

На основании комплексных научных исследований, выполненных Авторами Проектной документации, проведена оценка обоснованности и оптимальности принятых в документации проектных решений.

В рамках настоящей экспертизы не проводилась оценка соответствия Проектной документации требованиям технических регламентов на предмет надежности и безопасности объекта, а также сметной документации, так как это не является предметом экспертизы и полномочиями экспертов.

Результаты исследования, проведенного в соответствии с требованиями статей 28, 29, 30, 32, 40 - 45 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон №73-ФЗ) и Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530 (далее - Положение об экспертизе), позволили экспертной комиссии сделать обоснованный вывод.

Результаты исследований, проведенных в рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы, оформлены в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью каждого эксперта. Указанные исследования проведены в объеме, необходимом для принятия вывода государственной историко-культурной экспертизы.

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований

Проектная документация выполнена в отношении объекта культурного наследия, регионального значения «Дом А.М.Самойлова», расположенного

по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, дом 25/18.

Проект разработан ООО «Арх-Проект», лицензия № МКРФ 22146 от 30.03.2022 г. на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Объект включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - Реестр) приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 30.03.2020 №136 «О включении выявленных объектов культурного наследия, расположенных на улицах Малой Ямской и Шевченко в г. Нижнем Новгороде, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объектов культурного наследия регионального значения, утверждении границ и режима использования их территорий». Объект зарегистрирован в Реестре под номером 522111347740005. Видовая принадлежность Объекта — памятник.

Предмет охраны утвержден приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 13.11.2023 № 428 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом А.М.Самойлова» (Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Малая Ямская, 25/18».

Границы зон охраны объекта культурного наследия утверждены постановлением Правительства Нижегородской области от 31.01.2020 №79 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на улицах Малая Ямская и Шевченко в г.Нижнем Новгороде, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон».

Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия утверждено приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 20.07.2023 г. №26 «Об утверждении охранного обязательства собственника или законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом А.М.Самойлова», расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Малая Ямская, д.25/18».

В ходе проектных работ Автор руководствовался сведениями указанными в Паспорте объекта культурного наследия от 18.07.2023 года.

Проектная документация выполнялась на основании задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 26.04.2024 №69 выданного управлением государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области.

На основании разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия включенного в единый государственный реестр объ-

ектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия от 26.06.2024 г. №95, выданного управлением государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области, были проведены натурные исследования (работы по разработке (устройству) шурфов и зондажей).

Историко-архивные и библиографические исследования проводились в целях уточнения информационной базы, необходимой для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия. По результатам проведенных исследований была составлена историческая записка, содержащая историю возникновения (строительства) и функционирования памятника. Были выполнены обмерные чертежи. Инженерно-технические исследования включали в себя обследование несущих и ограждающих конструкций здания с целью оценки их технического состояния.

Экспертная комиссия, изучив научно-проектную документацию, установила следующее:

Авторами были проведены историко-архивные и библиографические исследования, историко-архитектурные и натурные исследования, инженерные исследования. В ходе проведенных исследований были выполнены архитектурные обмеры, произведено обследование несущих конструкций здания. Были полученные сведения о конструктивных узлах, деталях и материалах конструкций. Результаты выполненных работ представлены в Раздел 2 «Комплексные научные исследования» и содержатся:

Подраздел 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования;

Подраздел 2.2. Историко-архитектурные натурные исследования;

Подраздел 2.3. Инженерно-технические исследования.

Исторические сведения об объекте культурного наследия, представленные в научно-проектной документации

Исторические сведения о формировании исследуемой территории.

Первые сведения об исторической застройке района Нижнего Новгорода, условно называемого "Большие Овраги" относятся к концу XIV века, когда в подгорной части во время пожара погибла монастырская слобода. В середине XV - начале XVI веков в районе Большого и Малого Красных оврагов, находилось небольшое русское укрепление (городище), которое упоминается в поздних местных летописях как "Старый городок".

Вероятно в 1505 г. городище было разрушено казанским ханом Мухаммедом-Эмином и после возведения каменного кремля оно больше не восстанавливалось. "Старый городок", расположенный на вершине окских гор, выявленный во время археологических изысканий в конце 1980-х гг. инспектором областного управления культуры А.Ю. Рогачевым на мысу коренного берега ниже окончания 3-й Ямской улицы с предварительной датировкой XIII-XVI вв. был представлен на государственную охрану.

В середине XVI веков для защиты посадов от военных нападений была

устроена третья линия деревоземляных укреплений так называемый "Большой острог", протянувшийся в виде дуги общей длиной 1639 сажен, концы которой упирались в берега рр. Оки и Волги. Согласно реконструкции площадь "Большого острога" занимала около 315 га и была предназначена не столько для защиты населения торгово-ремесленного посада, но главным образом для того, чтобы превратить "город в крупный стратегический пункт, где можно было бы разместить большое количество служилых людей".

Вал и ров "Большого острога" проходили по современной улице Малая Покровская, проезжие "Ильинские" ворота находились на пересечении улиц Малая Покровская и Ильинская; затем стена большого города выходила на "Гребешок", спускаясь к реке в район церкви Иоанна Предтечи, и шла берегом вдоль рек Оки и Волга. В районе современной ул. Маслякова находился городской рынок "Решетка". В границах территории Большого острога находился и Благовещенский монастырь. В начале XVII века писцовые книги 1621-1622 гг. не выявили ни одного объекта каменного жилого или хозяйственного строительства на исследуемой территории.

С середины XVII века на территории будущего района Большие Овраги в Нижнем Новгороде началось каменное жилищное и хозяйственное строительство. Археологические исследования территории выявили наличие каменных кладовых, амбаров, зимовых дворов и лавок. В 1715 г. на "Гребешке" на средства посадских людей была построена церковь во имя Св. Николая Чудотворца с шатровой колокольной. В 1767 г. в Нижнем Новгороде побывала императрица Екатерина II, которая после знакомства с городом писала: "Сей город ситуацией прекрасен, а строением мерзок" и добавила : "Только поправится вскоре, ибо ... надобно строить как соляные и винные магазины, так губернаторский дом, канцелярию и архив, это все либо криво, либо на боку лежит, либо близко того...". Но лишь во второй половине XVIII века впервые зафиксировано на плане города, составленном секунд-майором Филиппом Барановым, наличие на исследуемой территории - район "Большие Овраги" жилой застройки. План 1769 года четко зафиксировал контуры деревоземляных укреплений, полный периметр стены и башен кремля, монастыри и трассировку некоторых улиц. На территорию Гребешка вела улица, расположенная параллельно линии Большого Острога. На основе этой съемки существующего строения в 1770 г. архитектор Комиссии каменного строительства русских городов А. Квасов разработал первый регулярный план Нижнего Новгорода. Вместо запутанной сети средневековых улочек с тупиками проектировалась сеть прямых, широких, ориентированных на Дмитровскую башню каменного кремля улиц, перпендикулярно которым пробивались вычерченные по линейке концентрические кольца бульваров. На нижнем посаде застройка организовывалась по сторонам выпрямленной Рождественской улицы, соединяющей Ивановский съезд с Благовещенским монастырем. Основное направление развития города предполагалось к востоку, в район Сенной площади. Развитие городской застройки на окском берегу не предполагалось. Создавался обычной для России того времени радиально- концентрический типовой план городской застройки, сохранявший традиции Древней Руси. По этому плану из старой городской застройки на

своих местах оставались лишь приходские церкви. По сути, создавалась классическая пространственная организация нового города.

Однако практическое осуществление утвержденного в 1770 г. плана городской застройки началось спустя 10-15 лет. В этот период большое значение для развития Нижнего Новгорода, находившегося на слиянии рек Ока и Волга имело усиленное развитие в нем канатного производства. Канатное и парусное производство известно в Нижнем Новгороде с древнейших времен, но особое распространение оно получило именно в 17-18 веках". В 1784 году был дополнительно разработан новый план города. На этом плане граница городской территории показана по улице малой Покровской, к югу от которой застройка все еще отсутствовала. В связи с осуществлением нового плана городской застройки в 1787 г. все канатные заводы были перенесены из городской черты за Ильинскую заставу. Ткацко-прядельные заводы занимали территорию от современной площади М. Горького (быв. Покровские пруды) до современной площади Лядова (Крестовоздвиженский монастырь). В связи с этим к 1799 г. начала развиваться жилищная застройка в районе Большой и Малой Ямской улиц, что зафиксировано на фиксационном плане. Большая Ямская улица по проекту губернского архитектора Ананьина была запроектирована как продолжение существующей улицы Ильинской.

В последующее время планировкой этих улиц занимались уездный землемер А. Веселовский, а также землемеры Я. Никлаус и А. Руновский. При разработке планов в 1802-1804 гг. учитывались красные линии кварталов плана 1782 г., новая застройка улиц и кварталов на Варварском поле и по Муромско-Владимирскому тракту.

В районе Больших Оврагов архитекторами была предусмотрена разбивка геометрически правильной сетки улиц к западу от существующей улицы Большая Ямская. Появление этих улиц в непосредственной близости от Муромско-Владимирского тракта было обусловлено тем обстоятельством, что во время Генерального размежевания Нижнего Новгорода ранее не облагаемые "тяглом" представители ямского сословия, жившие в черте городской застройки облагались государственными податями. Не желавшие их платить вынуждены были селиться вне городских земель.

К освоению района Большие Овраги подтолкнуло строительство комплекса Крестовоздвиженского женского монастыря.

Существенное влияние на градостроительную политику того времени оказало создание в 1843 г. при Главном управлении путей сообщения и публичных зданий специального Комитета для составления Строительного устава, который по замыслу его создателей, одним из которых был профессор института корпуса инженеров путей сообщения М.С. Волков (1802-1878) должен был представлять собой не просто собрание строительных законов и постановлений, но и служить профессиональным теоретическим трактатом для инженеров и архитекторов.

В XIX веке строительство административных и общественных зданий в России регламентировалось Строительным уставом, который очень четко регламентировал вопросы строительного характера в городах: учреждение для

управление строительной частью, устав о зданиях казенных, о зданиях церковных и иных молитвенных, о зданиях общественных, положение об устройстве улиц, площадей, мостов и тротуаров в городах, правила о частных зданиях в городах, о строении в селениях.

Всякого рода общественные и казенные здания допускались к устройству лишь по утверждению их проектов [планов, фасадов и разрезов] губернским строительным начальством [в исключительных случаях Техникостроительным комитетом МВД] в лице губернских архитекторов по утвержденным, так называемым «образцовым» чертежам.

В 1819 г. инженер А.А. Бетанкур, – главной задачей, которого было проектирование комплекса Нижегородской ярмарки, – разработал план прибрежной части Нижнего Новгорода. План Бетанкура, впоследствии оказал существенное влияние при разработке губернским архитектором В.И. Гесте нового плана застройки Нижнего Новгорода в 1824 году. План 1824 г. предусматривал ограничение южной границы города, где была запроектирована улица Полевая (ул. М. Горького). Именно тогда началась работа по планировке района Большие Овраги, где предполагалось вместо двух кварталов спроектировать один правильной прямоугольной формы. Настоящая жилая застройка появилась в этом районе в 1829-1840 гг. Началось строительство одноэтажных деревянных на каменном полуэтаже (цокольном) жилых домов, которых было построено всего восемь.

В этот же период в 1840-50-е гг. продолжилась застройка ул. Малой Ямской в направлении улицы Маслякова. Медленнее всего застройка происходила в 1850-е гг., вероятно это было связано с неудачным ведением для России Крымской войны; на основании архивных данных удалось выявить, что в это период было застроено всего одно домовладение. Лишь после окончания Крымской войны и в результате проведения реформ в 1860-е гг. началось активное освоение улицы Малая Ямская, где строятся новые двухэтажные деревянные, полукаменные или даже целиком каменные жилые дома, флигели, лавки, службы или перестраиваются старые, перешедшие к новым владельцам. Изменился сословный характер домовладельцев по ул. Малая Ямская среди которых появились государственные крестьяне, солдатские жены, отставные рядовые и унтер-офицеры, прапорщицы, потомственные почетные граждане и т.д.

Развитие застройки улицы Малая Ямская, в центре которой находилась местность, называемая "Большие Овраги", шло в двух направлениях: к Крестовоздвиженскому монастырю и в направлении современной площади Маслякова, образованной слиянием улиц Маслякова (Прядильная), Малая Покровская и Похвалинским съездом.

В 1882 г. появился новый план города, отражающий реальную застройку улицы Малая Ямская, что было связано со строительством в этой местности церкви во имя Воскресения Христова (1882-1884 гг.) и развитием улицы Третья Малая Ямская.

К началу XX века Малая Ямская улица (с 1923 по 1936 гг. ул. Свободы) проходила параллельно Большой Ямской улице, начинаясь от конца Пря-

дильной улицы и заканчиваясь у места, где ранее находилось место Крестовоздвиженского монастыря.

В советское время, в 1960 г. был разработан план застройки района "Большие овраги", который учитывал "уникальные природные факторы района: высота над уровнем реки от 90 до 120 метров; извилистая лента бровки откоса, естественный зеленый ковер откосов, залесенные склоны". Проект предполагал укрепление нижней бровки берега железобетонными конструкциями, с размещением рекреационной зоны с водноспортивными базами, яхт-клубами, причалами для легких судов и городскими пляжами. Вдоль береговой линии намечалась прокладка дороги от Канавинского моста до Малиновой гряды. В прибровочной полосе откоса после проведения комплекса противооползневых работ намечалось создание бульвара с ресторанами, летними кафе, танцзалами и библиотеками. При этом жилая застройка отодвигалась вглубь и группировалась в массивы, "раскрытые на заречный простор". Из этого в целом довольно интересного и прогрессивного проекта к концу XX века удалось осуществить только строительство нового моста через Оку и проложить к нему съезд от площади Лядова (1964 г.).

Исторические сведения об Объекте.

Земельный участок под рассматриваемым объектом находился в 1-й Кремлевской части на пересечении улиц Малая Ямская и Архангельская вблизи от местности Большие овраги. Данный участок застройки соотносится с современным домовладением на углу ул. Малая Ямская и Шевченко, № 25/18.

В 1877 году владельцем земельного участка являлся крестьянин Егор Дмитриевич Кулемин, который планировал новое строительство каменной одноэтажной лавки, занимающей согласно плану угловой участок по красной линии улиц Малая Ямская и Архангельская, в глубине участка предполагалось строительство одноэтажных деревянных дома и службы.

В начале XX века земельный участок на пересечении улиц Малой Ямской и Архангельской принадлежал мещанину Алексею Михайловичу Самойлову.

В 1902 г. Нижегородской городской управой был утвержден проект строительства «двухэтажного полукаменного дома с постановкой двух несгораемых лестниц и устройством в 1-м этаже лавки», представленный, нижегородским мещанином Алексеем Михайловичем Самойловым. Проект был утвержден Нижегородской городской управой 8 марта 1902 г. на основании 96 статьи Городового Положения и постановления Городской думы.

В 1905 году домовладение принадлежало крестьянину деревни Фроловской Нижегородского уезда Киселеву Михаилу Ивановичу. В состав домовладения входили: дом полукаменный двухэтажный с полуподвальным торговым помещением, службы деревянные.

21 февраля 1914 г. дом перешел во владение потомственного почетного гражданина Першина Матвея Федоровича, 11 сентября 1915 года во владение Товарищества паровых механических мельниц Н.А. Бугрова, а от него 15 апреля 1917 года (утверждено земской управой 5 июля 1917 г.) крестьянину деревни Плосково Семеновского уезда Семерикову Лаврентию Леонтьевичу,

который владел домом до 24 июня 1920 г. Позже дом был муниципализирован.

В советское время домовладение по ул. Малая Ямская и Шевченко, № 25/18 использовалось под жилье и для размещения служб аварийно-эксплуатационного участка ремонтно-эксплуатационного управления Нижегородского района.

В 2013 году было проведено обследование технического состояния здания, в результате которого были выявлены многочисленные дефекты конструкций, вызванные неправильной эксплуатацией и отсутствием регулярного ремонта. В связи с этим дом был признан аварийным, а жильцы расселены.

В августе 2018 года здание по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, 25/18 было официально включено в перечень выявленных объектов культурного наследия.

Приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 30.03.2020 №136 выявленный объект культурного наследия был включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации как объект культурного наследия регионального значения – «Жилой дом А.М.Самойлова» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, д.25/18).

Описание существующего архитектурного облика и технического состояния объекта культурного наследия

Архитектурное описание Объекта

Объект культурного наследия расположен на пересечении улиц Малой Ямской и Шевченко, участвует в формировании и сохранении пространственной структуры исторической застройки квартала.

Двухэтажное здание с подвалом сложной конфигурации в плане, перекрытое скатной, вальмовой крышей. Со стороны северо-восточного фасада на крыше размещено слуховое окно.

Наружные и внутренние несущие стены: на уровне подвала и первого этажа выполнены из керамического полнотелого кирпича, оштукатурены и окрашены; на уровне второго этажа бревенчатые и обшиты тесом.

Перекрытия чердачные и междуэтажные – деревянные, по деревянным балкам. Перекрытие подвала – кирпичные лучковые своды по типу «Монье».

Северо-восточный фасад, выходящий на линию застройки ул. Шевченко в семь световых осей. Юго-восточный фасад, выходящий на линию застройки ул. Малая Ямская в четыре световые оси.

Вертикальное членение северо-восточного фасада представлено в семь световых осей. Главный вход размещен по центральной оси. Горизонтальное членение представлено профилированными поясами (междуэтажным, подоконным) и венчающим профилированным карнизом большого выноса.

Вертикальное членение восточного фасада представлено в четыре све-

товые оси оконных проемов. Горизонтальное членение представлено профилированными поясами (междуэтажным, подоконным) и венчающим профилированным карнизом большого выноса.

Прямоугольные оконные проемы по первому этажу с лучковым завершением, акцентированы замковым камнем. Оконные проемы второго этажа обрамлены деревянными наличниками, украшенными накладными деталями в виде пологих щипцов, опирающихся на горизонтальные "плечики". Очелья и подоконные доски наличников по бокам дополнены декоративными стилизованными кистями в виде остроконечных лепестков лилии. Сандрики имеют щипцовое завершение по оси оконного проема.

Плоскости фасада второго этажа декорированы резными подзорами геометрического орнамента. Венчающий карниз, опирающийся на угловые лопатки, имеет ряд резных кронштейнов под вынос кровли.

Северо-западный фасад практически лишен декоративных элементов, за исключением венчающего карниза с рядом резных кронштейнов под вынос кровли. В уровне второго этажа организован деревянный балкон.

Юго-западный фасад не имеет декоративного убранства. Вместо венчающего карниза фасад завершает треугольный фронтон.

Техническое состояние Объекта.

Разработчиками Проектной документации было проведено обследование Объекта. Данные работы были проведены в ходе инженерно-технического исследования.

Цель обследования заключалась в оценке технического состояния несущих и ограждающих конструкций здания (фундаментов, стен, крыши, чердачного, междуэтажного и подвального перекрытий) необходимых для разработки научно-проектной документации по сохранению, в том числе приспособлению объекта культурного наследия для современного использования.

В ходе проведенных исследований разработчиками Проекта установлено:

Двухэтажное здание с подвалом и чердаком, сложной конфигурации (приближенное к Г-образной форме в плане), перекрытое вальмовой крышей с четырьмя скатами. Объемно-планировочное решение выполнено по смешанной (первый этаж), коридорной (подвал) и атриумной (второй этаж) схемам. Конструктивная схема здания – бескаркасное исполнение с наружными и внутренними несущими кирпичными стенами первого этажа и подвала и деревянными (сруб, обшитый тесом) второго. Перекрытия: подвальное – кирпичное сводчатое; междуэтажное и чердачное – по деревянным балкам.

Фундаменты

Фундаменты под наружными и внутренними стенами ленточные, выполнены из керамического кирпича на известковом растворе. Сильно увлажнены. Гидроизоляция отсутствует. Имеется вымывание швов в кирпичной кладке, деструкция кирпича.

Техническое состояние фундаментов устанавливалось по внешним признакам путем визуальной оценки состояния надземных строительных конструкций здания.

Состояние – неудовлетворительное.

Отмостка

Со стороны улиц Малая Ямская и Шевченко отмостка совмещена с тротуаром и выполнена из асфальтобетона. Покрытие отмостки имеет дефекты в виде трещин, просадки, выкрашивания крупного заполнителя и прочие разрушения.

Состояние – удовлетворительное. На дворовой территории отмостка отсутствует.

При выполнении ремонтно-реставрационных работ требуется устройство отмостки.

Стены

Наружные и внутренние стены первого этажа выполнены из керамического кирпича на известковом растворе. Перемычки оконных и дверных проемов выполнены лучковыми, клинчатыми из керамического кирпича по металлическим балкам. Кладка выполнена хорошего качества с цепной перевязкой швов. Деревянные стены второго этажа состоят из бревенчатого сруба, обшитого досками снаружи и оштукатуренного по дранке изнутри.

По наружным и внутренним стенам имеются трещины, характерные для неравномерной осадки фундаментов. Трещины раскрытием от 0,5 до 1,5 см. Деревянные конструкции сруба (бревна и обшивка) увлажнены и имеют следы биопорождений.

Состояние – неудовлетворительное.

Перекрытия

Перекрытие подвала выполнено кирпичными сводами из керамического кирпича на известковом растворе по системе Монье.

Междуэтажное и чердачное перекрытие выполнено по деревянным балкам. Сечение и шаг нерегулярны. Межбалочное заполнение по дощатому накату, по черепным брускам. Общая жесткость и устойчивость - обеспечивается совместной работой наружных и внутренних стен и перекрытий.

Для подвального перекрытия характерно вымывание растворных швов. Металлические балки повреждены коррозией. Деревянные конструкции имеют следы увлажнений, трещины, участки с гниением и биопоражением.

Состояние – неудовлетворительное.

При проведении ремонтно-реставрационных работ перекрытия нуждаются в частичной замене и усилении.

Лестница, входы

Одномаршевая. Лестница на второй этаж – отсутствует. Отсутствуют навесы. При главном входе изнутри устроена площадка со ступенями. Покрытие площадки и ступеней частично разрушены.

Состояние – неудовлетворительное.

Отделка фасадов

Кирпичные стены оштукатурены на всю высоту. На фасадах имеются

вертикальные и наклонные трещины в кладке стен, вызванные деформациями (осадками) фундаментов. В отдельных местах штукатурка разрушена вследствие систематического увлажнения и размораживания. Декоративные элементы фасадов (пояски, карнизы) имеют многочисленные локальные повреждения – разрушение и выпадение отдельных фрагментов.

Состояние – удовлетворительное.

При ремонте фасадов предусмотрены следующие мероприятия:

- штукатурку частично удалить, швы кладки расшить на глубину 2 см;
- на выступающие элементы фасада установить отливы и фартуки;
- выполнить штукатурку цоколя известково-цементными смесями и окраску гидрофобными фасадными красками (фактура отделки и колер краски должны соответствовать проектным решениям).

Крыша и кровля

Крыша чердачная вальмовая. Деревянные детали стропил повреждены гнилью, имеют значительные прогибы. Деформации в вертикальной плоскости элементов нижнего яруса значительны и достигли соприкосновения с балками чердачного перекрытия, и соответственно, передают на них часть нагрузки. Мауэрлат, опорные участки стропильных ног в зоне контакта с мауэрлатом подвержены биопоражению. Обрешетка имеет следы увлажнения (побурение древесины). Стропильные ноги имеют продольные трещины. Обрешетка имеет следы увлажнения.

Покрытие кровли выполнено из волнистых асбестоцементных листов с многочисленными ремонтными вставками из профлиста и других материалов. Водосток неорганизованный.

Существуют многочисленные протечки кровли. Локально выполнялись мероприятия по усилению несущих конструкций крыши, что свидетельствует о недостатке их несущей способности. Эти факторы привели к ухудшению состояния других конструкций.

Состояние – неудовлетворительное.

Ввиду износа материалов необходимо переустройство крыши и кровли. Предусмотрено выполнение следующих мероприятий:

- замена кровли;
- замена обрешетки;
- замена и устройство новых стропильных ног;
- замена и устройство новых подкосов;
- переустройство выхода на кровлю;
- замена и устройство новых стоек стропильной системы;
- ремонт рамы промежуточной опоры стропильной системы;
- замена мауэрлатов;
- устройство системы организованного водостока.

Окна, двери

Окна – оконные проемы первого этажа прямоугольные с лучковым завершением, второго этажа – прямоугольные. Заполнения оконных проемов – деревянные с двойным остеклением в отдельных переплётках с расстекловкой на две части с форточкой, с расстекловкой на три части, с Т-образной

расстекловкой с форточкой. Оконные проемы первого этажа на момент обследования с наружной стороны защиты досками.

Заполнения большинства дверных проемов отсутствуют.

Состояние – неудовлетворительное.

Деревянные оконные заполнения имеют трещины, перекосы и биопоражения. При проведении ремонтно-реставрационных работ нуждаются в замене.

Подробное описание технического состояния здания, полные результаты обследования строительных конструкций и информация о их состоянии приведены Авторами Проекта в Раздел 2 «Комплексные научные исследования» и содержатся в:

Подразделе 2.3. «Инженерно-технические исследования»;

Подразделе 2.4. «Отчет по комплексным научным исследованиям».

Характеристика предусмотренных проектом работ

На основании проведенных историко-архитектурных и натурных исследований, Авторами разработано проектное решение, направленное на максимальное сохранение исторического облика объекта культурного наследия, являющегося его предметом охраны.

Архитектурный облик Объекта восстанавливается с учетом последующего функционального использования здания-памятника. Приспособление Объекта производится с учетом современных нормативных требований, предъявляемых к общественным зданиям.

На первом этаже размещены помещения общественного назначения, два холла, лестница со второго этажа, санузлы. Планировка второго этажа повторяет планировку первого этажа. На втором этаже размещаются помещения для отдыха и медицинской помощи для работников помещений общественного назначения с первого этажа. В цокольном этаже предусмотрено размещение технических и подсобных помещений.

При выполнении работ по реставрации фасадов Проектом предусмотрены следующие решения:

Штукатурка и окрашивание стен первого этажа по подготовленной поверхности по RAL 3016 (кораллово-красный). Архитектурные детали (пилястры, пояса) окрашены в RAL 1015 (светлая слоновая кость). Окраска цоколя по подготовленной поверхности фасадной акриловой краской по RAL 8014 (сепия коричневый).

В соответствии с Проектом предусмотрена замена бревенчатых стен второго этажа с обшивкой доской и окраской фасадной акриловой краской по RAL 8000 (зелёно-коричневый). Восстановление фасадного деревянного декора (наличники, подзор др.), выполненного в различных техниках резьбы.

В соответствии с Проектом предусмотрена замена окон. Сохраняется историческая Т-образная с форточкой расстекловка деревянных рам. Цвет окраски по RAL 8014 (сепия коричневый). Наружные дверные блоки восстанавливаются на северо-восточном и восточном фасадах. Дверные блоки аналогичны историческим.

В рамках приспособления Объекта к современному использованию, на

северо-западном фасаде здания, предусмотрено устройство металлической эвакуационной лестницы со второго этажа.

Восстанавливается балкон в уровне второго этажа.

Вход в подвал огораживается стенами из кирпича и устраивается козырёк из оцинкованной стали, цвет аналогичен кровельному покрытию.

В связи с плохим состоянием междуэтажных перекрытий Проектом предусмотрена их замена. Перекрытие над помещениями подвального этажа восстанавливается по системе Монье. Междуэтажное перекрытие выполняется из деревянного бруса в тех же конструкциях. Пол подвального этажа выполняется из бетона с утеплением. Чистовая отделка пола выполняется в соответствии с Проектом.

В связи с плохим состоянием конструкций крыши, стропильная система и покрытие кровли восстанавливаются в полном объеме.

Стропильная система выполняется из дерева с последующей огне и биозащитной обработкой.

Кровельное покрытие выполняется из оцинкованного металла с соединением в стоячий фальц.

Проектом предусматриваются следующие архитектурные, конструктивные, инженерные и технологические решения:

- реставрация здания с учетом мероприятий по усилению существующих конструкций здания, имеющих физический износ и повреждения;
- перепланировка помещений здания с целью приспособления для современного использования;
- ремонт поврежденных отделочных слоев фасадов, восстановление декора;
- ремонт поврежденных участков каменной кладки стен;
- ремонт фундаментов;
- замена перекрытий (восстановление в первоначальных конструкциях);
- восстановление лестницы;
- замена бревенчатых стен второго этажа;
- замена оконных заполнений;
- замена дверных заполнений (двери со стороны северо-восточного и восточного фасадов);
- замена кровли и стропильных конструкций крыши;
- снос существующих и устройство новых перегородок с целью приспособления объекта для современного использования;
- устройство организованного водостока;
- устройство инженерных сетей.
- благоустройство территории.

Ремонтно-реставрационные работы, предусмотренные настоящим Проектом, не предусматривают изменений внешнего облика Объекта и его особенностей составляющих предмет охраны.

Перечень документов и материалов, собранных (полученных) при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной,

технической и справочной литературы

Представленная на экспертизу документация дает достаточное представление о намечаемых работах и их обосновании. В связи с этим, необходимости в сборе дополнительных документов и материалов по рассматриваемому объекту не было.

При проведении экспертизы использованы следующие нормативные и правовые документы:

1. Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
2. Закон Нижегородской области от 02.02.2016 №14-З «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Нижегородской области».
3. Постановление правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».
4. 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.
5. 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 01.05.2024г.
6. 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.
7. 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.
8. 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 №665-ст.
9. 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 №134-ст от 29.03.2016 №220-ст.
10. ГОСТ Р 55945-2014 «Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям для сохранения объектов культурного наследия», утвержденных приказом Федерального агентства по техническому регулированию метрологии от 06.02.2014 №16-ст.

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

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

13. 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».

14. Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 27.08.2015 № 280-01-39-ГП «О национальных стандартах Российской Федерации в сфере сохранения объектов культурного наследия».

Обоснования вывода экспертизы

Представленная для экспертизы научно-проектная документация по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом А.М.Самойлова» по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул.Малая Ямская, д.25/18, с наименованием «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом А.М.Самойлова» по адресу: г.Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул.Малая Ямская, д.25/18 (приспособление для современного использования)» разработана в рамках Договора от 24.11.2024 № 24-11/2024-П заключенного между Заказчиком - ООО «Комплекс-Реставрация» (г.Нижний Новгород) и подрядчиком ООО «Арх-Проект» (г.Тамбов), имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации - МК РФ 22146 от 30.03.2022 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 от 26.04.2024 №69, выданным управлением государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области;

- разрешением 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 26.06.2024 №95, выданного управлением государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области;

- документами, содержащими сведения об историко-культурной

ценности объекта культурного наследия и его техническом состоянии (паспорт, приказ о включении объекта культурного наследия в Реестр, приказ об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия и др.).

Работы, предусмотренные Проектом, не изменяют архитектурно-художественные особенности здания-памятника, выполнены в целях его сохранения и приспособления для современного использования.

Изучив представленные на экспертизу материалы, экспертная комиссия констатирует, что «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом А.М.Самойлова» по адресу: г.Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул.Малая Ямская, д.25/18 (приспособление для современного использования)»

- выполнена в объеме, определенном заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 26.04.2024 №69;

- соответствует сложившейся методике ведения научно-исследовательских и проектных работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и нормам ст.ст. 40, 42, 44 и 45 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон №73-ФЗ), 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 №73-ФЗ работы, представленные в Проекте, соответствуют требованиям по обязательному сохранению историко-культурной ценности объекта культурного наследия без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны (приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 13.11.2023 № 428).

Учитывая вышеизложенное представленный на экспертизу Проект может быть рекомендован для согласования в порядке, установленном действующим законодательством.

Вывод экспертизы

«Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом А.М.Самойлова» по адресу: г.Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул.Малая Ямская, д.25/18 (приспособление для современного использования)», разработанная ООО «Арх-Проект» (г.Тамбов) в 2024 году, СООТВЕТСТВУЕТ (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

Перечень приложений к заключению экспертизы

а) перечень приложений, обосновывающих вывод эксперта или экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

Основные архитектурные решения представленные в Проекте на - 4 л.

б) копии протоколов заседаний экспертной комиссии:

- Протокол №1 от 07.11.2025 г. организационного заседания комиссии экспертов по вопросу рассмотрения научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, регионального значения «Жилой дом А.М.Самойлова» по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Малая Ямская, д.25/18;

- Протокол №2 от 10.11.2025 г. итогового заседания Экспертной комиссии по вопросу рассмотрения научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, регионального значения «Жилой дом А.М.Самойлова» по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Малая Ямская, д.25/18.

Дата оформления заключения экспертизы - 13.07.2026 г.

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

Председатель Экспертной комиссии

В. А. Гостев

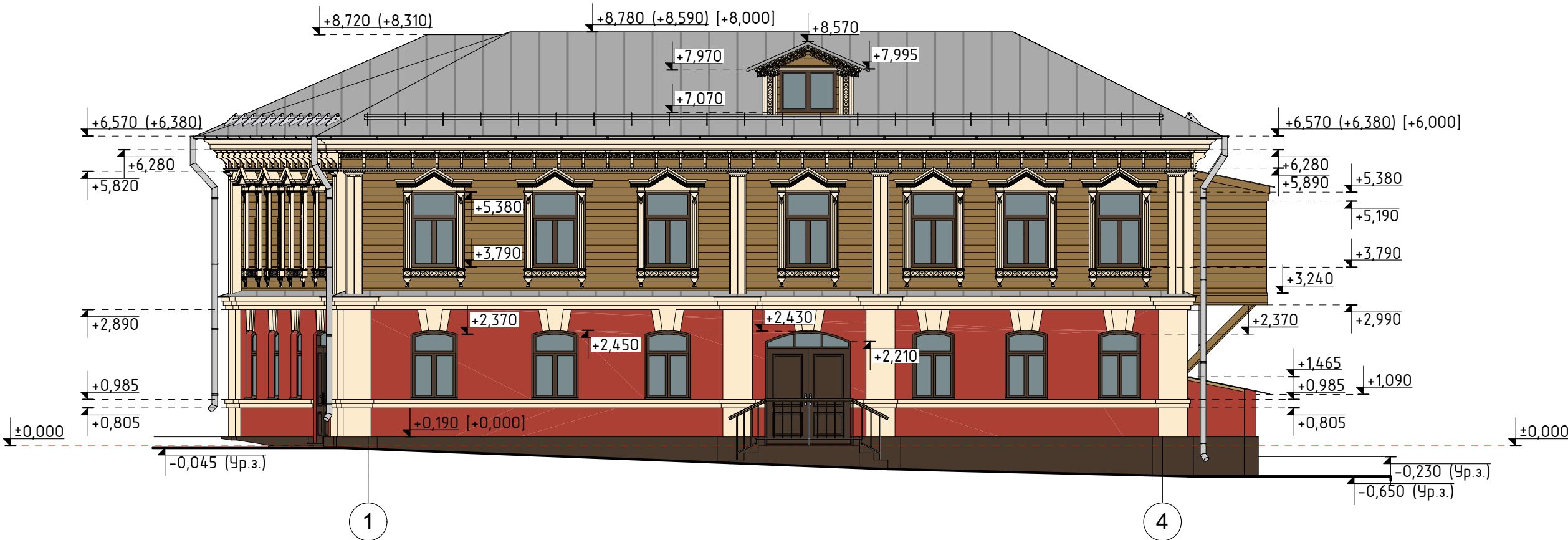
Ответственный секретарь
Экспертной комиссии

Н. М. Толмачева

Член Экспертной комиссии

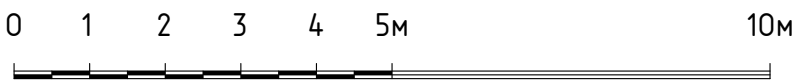
С. А. Чеботарев

Северо-восточный (главный) фасад в осях 1-4. Цветовое решение.
М 1:100



Ведомость отделки фасадов.

Поз. отделки	Наименование элемента фасада	Образец цвета	Материал
1	Стены 1-го этажа	RAL 3016	Фасадная акриловая краска, цвет - кораллово-красный
2	Стены 2-го этажа, стены слухового окна, балкон	RAL 8000	Фасадная акриловая краска, цвет - зелёно-коричневый
3	Цоколь	RAL 8014	Фасадная акриловая краска, цвет - сепия коричневый
4	Кровля, отливы, козырьки	RAL 9007	Оцинкованная кровельная сталь, цвет - тёмно-алюминиевый
5	Декоративные элементы фасада из дерева	RAL 1015	Фасадная акриловая краска, цвет - светлая слоновая кость
6	Окна (деревянные рамы), входные двери	RAL 8014	Фасадная акриловая краска, цвет - сепия коричневый
7	Лестница металлическая	RAL 7024	Металл окрашенный, цвет - графитовый серый
8	Водосточная система, ограждение кровли		Заводское полимерное покрытие, цвет - серый
9	Крыльца, ступени		Плитка тротуарная, цвет - серый



Примечания.

- Перед окончательным окрашиванием произвести предварительные выкрасы и согласовать с органом охраны.
- За относительную отметку нуля принят уровень чистого пола первого этажа.
- На чертежах указаны три отметки кровли - проектная (обмерная) [предмет охраны].

						Договор 01-11/2024-П-АР			
						Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом А.М.Самойлова», расположенный по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Малая Ямская, д. 25/18.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	«Проектная документация по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом А.М.Самойлова», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, д. 25/18»			
Выполнил	Сарычев					Стадия	Лист	Листов	
ГИП	Жданов					П	12		
ГАП	Сарычев					Северо-восточный (главный) фасад в осях 1-4. Цветовое решение. М 1:100. Ведомость отделки фасадов.			
Н.контр.	Жданов					ООО «Арх-Проект»			

Восточный фасад в осях В-А. Цветовое решение.
М 1:100



Ведомость отделки фасадов.

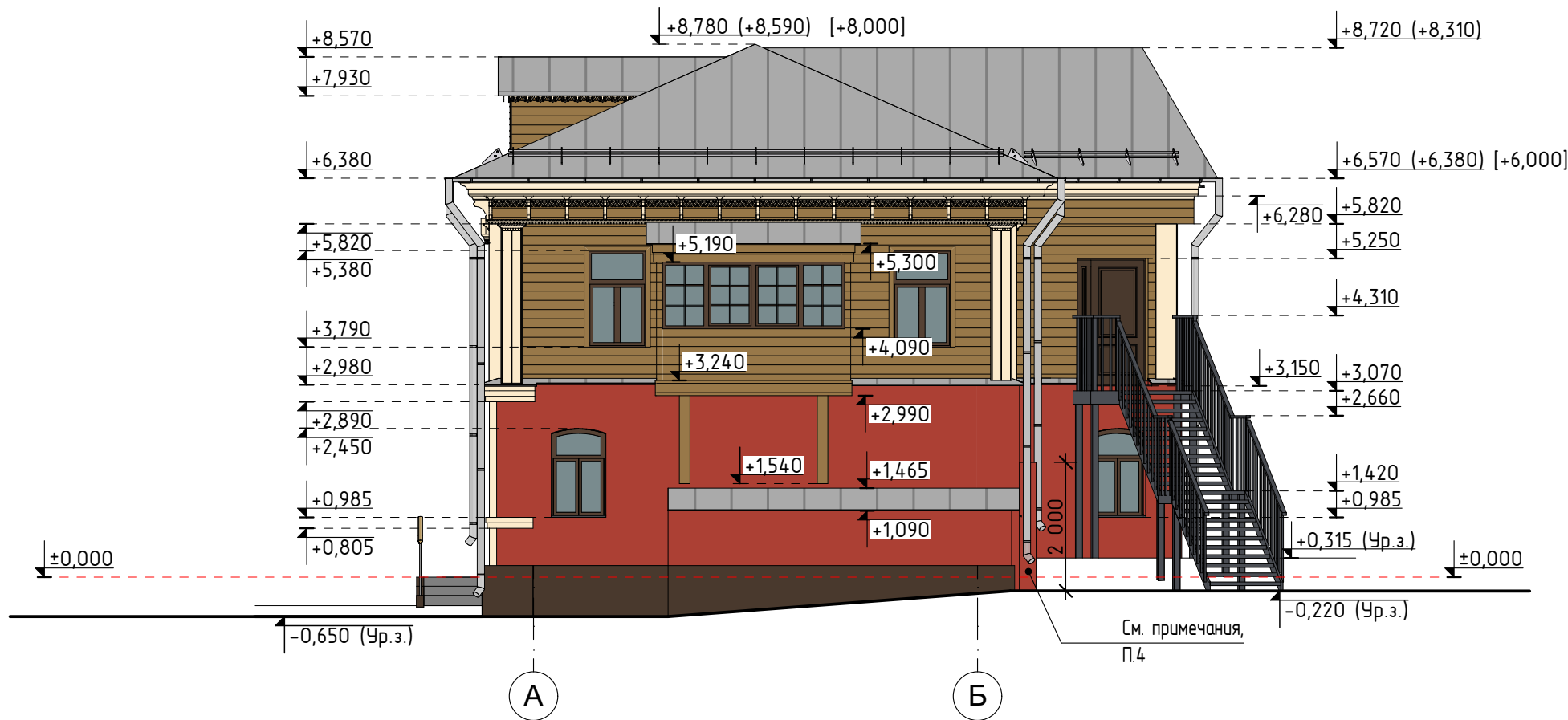
Поз. отделки	Наименование элемента фасада	Образец цвета	Материал
1	Стены 1-го этажа	RAL 3016	Фасадная акриловая краска, цвет - кораллово-красный
2	Стены 2-го этажа, стены слухового окна, балкон	RAL 8000	Фасадная акриловая краска, цвет - зелёно-коричневый
3	Цоколь	RAL 8014	Фасадная акриловая краска, цвет - сепия коричневый
4	Кровля, отливы, козырьки	RAL 9007	Оцинкованная кровельная сталь, цвет - тёмно-алюминиевый
5	Декоративные элементы фасада из дерева	RAL 1015	Фасадная акриловая краска, цвет - светлая слоновая кость
6	Окна (деревянные рамы), входные двери	RAL 8014	Фасадная акриловая краска, цвет - сепия коричневый
7	Лестница металлическая	RAL 7024	Металл окрашенный, цвет - графитовый серый
8	Водосточная система, ограждение кровли		Заводское полимерное покрытие, цвет - серый
9	Крыльца, ступени		Плитка тротуарная, цвет - серый

Примечания.

- Перед окончательным окрашиванием произвести предварительные выкрасы и согласовать с органом охраны.
- За относительную отметку нуля принят уровень чистого пола первого этажа.
- На чертежах указаны три отметки кровли - проектная (обмерная) [предмет охраны].

						Договор 01-11/2024-П-АР		
						Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом А.М.Самойлова», расположенный по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Малая Ямская, д. 25/18.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	«Проектная документация по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом А.М.Самойлова», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, д. 25/18»		
Выполнил	Сарычев					Стадия	Лист	Листов
ГИП	Жданов					П	13	
ГАП	Сарычев					Восточный фасад в осях В-А. Цветовое решение. М 1:100. Ведомость отделки фасадов.		
Н.контр.	Жданов					ООО «Арх-Проект»		

Северо-западный фасад в осях А-Б. Цветовое решение.
М 1:100



Ведомость отделки фасадов.

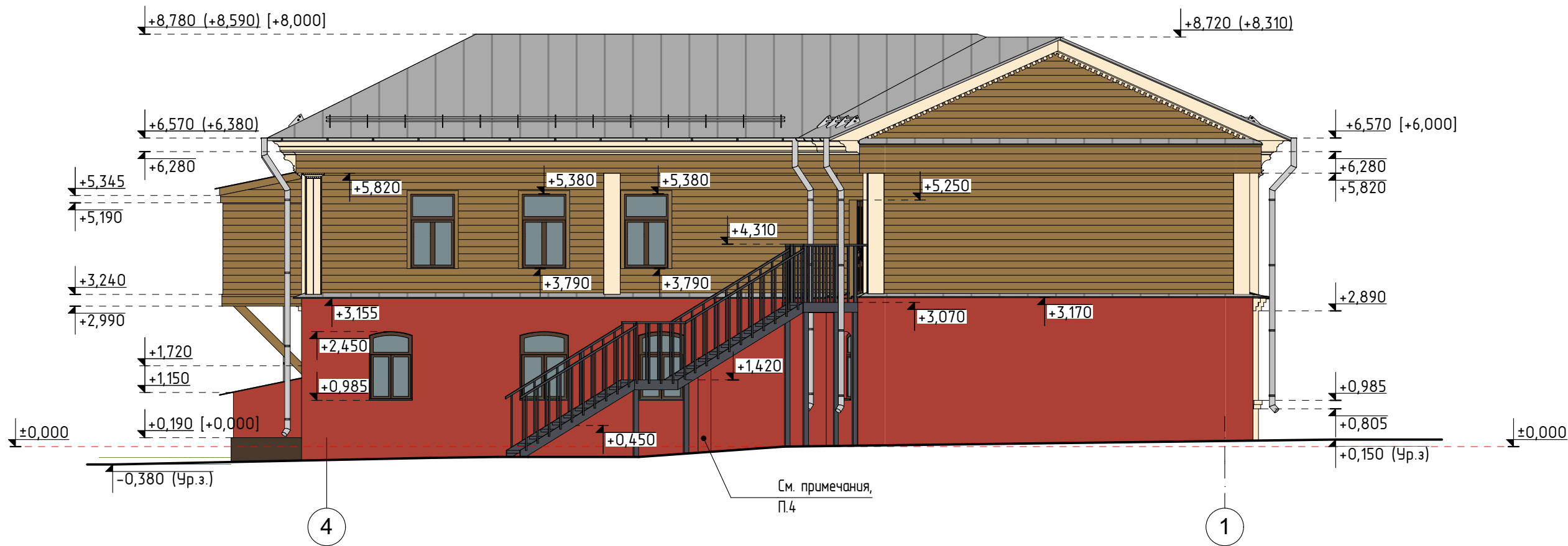
Поз. отделки	Наименование элемента фасада	Образец цвета	Материал
1	Стены 1-го этажа	RAL 3016	Фасадная акриловая краска, цвет - кораллово-красный
2	Стены 2-го этажа, стены слухового окна, балкон	RAL 8000	Фасадная акриловая краска, цвет - зелёно-коричневый
3	Цоколь	RAL 8014	Фасадная акриловая краска, цвет - сепия коричневый
4	Кровля, отливы, козырьки	RAL 9007	Оцинкованная кровельная сталь, цвет - тёмно-алюминиевый
5	Декоративные элементы фасада из дерева	RAL 1015	Фасадная акриловая краска, цвет - светлая слоновая кость
6	Окна (деревянные рамы), входные двери	RAL 8014	Фасадная акриловая краска, цвет - сепия коричневый
7	Лестница металлическая	RAL 7024	Металл окрашенный, цвет - графитовый серый
8	Водосточная система, ограждение кровли		Заводское полимерное покрытие, цвет - серый
9	Крыльца, ступени		Плитка тротуарная, цвет - серый

Примечания.

- Перед окончательным окрашиванием произвести предварительные выкрасы и согласовать с органом охраны.
- За относительную отметку нуля принят уровень чистого пола первого этажа.
- На чертежах указаны три отметки кровли - проектная (обмерная) [предмет охраны].
- Трубу вентиляции зашить ЦСП, окрасить фасадной акриловой краской по RAL 3016 (цвет кораллово-красный).

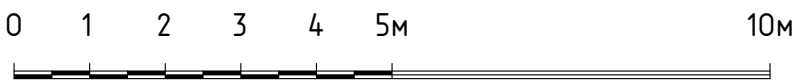
						Договор 01-11/2024-П-АР		
						Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом А.М.Самойлова», расположенный по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Малая Ямская, д. 25/18.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Выполнил	Сарычев					«Проектная документация по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом А.М.Самойлова», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, д. 25/18»	Стадия	Лист
ГИП	Жданов						П	14
ГАП	Сарычев							
Н.контр.	Жданов					Северо-западный фасад в осях А-Б. Цветовое решение. М 1:100. Ведомость отделки фасадов.		ООО «Арх-Проект»

Южный фасад в осях 4-1 . Цветовое решение.
М 1:100



Ведомость отделки фасадов.

Поз. отделки	Наименование элемента фасада	Образец цвета	Материал
1	Стены 1-го этажа	RAL 3016	Фасадная акриловая краска, цвет - кораллово-красный
2	Стены 2-го этажа, стены слухового окна, балкон	RAL 8000	Фасадная акриловая краска, цвет - зелёно-коричневый
3	Цоколь	RAL 8014	Фасадная акриловая краска, цвет - сепия коричневый
4	Кровля, отливы, козырьки	RAL 9007	Оцинкованная кровельная сталь, цвет - тёмно-алюминиевый
5	Декоративные элементы фасада из дерева	RAL 1015	Фасадная акриловая краска, цвет - светлая слоновая кость
6	Окна (деревянные рамы), входные двери	RAL 8014	Фасадная акриловая краска, цвет - сепия коричневый
7	Лестница металлическая	RAL 7024	Металл окрашенный, цвет - графитовый серый
8	Водосточная система, ограждение кровли		Заводское полимерное покрытие, цвет - серый
9	Крыльца, ступени		Плитка тротуарная, цвет - серый



Примечания.

1. Перед окончательным окрашиванием произвести предварительные выкрасы и согласовать с органом охраны.
2. За относительную отметку нуля принят уровень чистого пола первого этажа.
3. На чертежах указаны три отметки кровли - проектная (обмерная) [предмет охраны].
4. Трубу вентиляции зашить ЦСП, окрасить фасадной акриловой краской по RAL 3016 (цвет кораллово-красный).

						Договор 01-11/2024-П-АР			
						Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом А.М.Самойлова», расположенный по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Малая Ямская, д. 25/18.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	«Проектная документация по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом А.М.Самойлова», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, д. 25/18»			
Выполнил	Сарычев					Стадия	Лист	Листов	
ГИП	Жданов					П	15		
ГАП	Сарычев								
Н.контр.	Жданов								
						Южный фасад в осях 4-1. Цветовое решение. М 1:100. Ведомость отделки фасадов.			
						ООО «Арх-Проект»			

ПРОТОКОЛ №1
организационного заседания комиссии экспертов по вопросу проведения
государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной
документации по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Жилой дом А.М.Самойлова», расположенного
по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород,
ул.Малая Ямская, д.25/18

«09» июля 2026 г.

Совещались дистанционно:

Гостев Владимир Александрович - аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 07.11.2025 №2009, «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы».

Толмачева Надежда Михайловна - аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 22.12.2022 №2671 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы».

Чеботарев Сергей Алексеевич - аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании приказов Министерства культуры Российской Федерации от 24.08.2023 №2483 и от 29.10.2025 №1952 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы».

Повестка заседания:

1. Утверждение состава членов комиссии Экспертов.
2. Выборы председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений Экспертной комиссии.
4. Определение перечня дополнительных документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

Рассмотрели:

1 вопрос - утверждение состава членов Экспертной комиссии.

Решили: утвердить следующий состав экспертной комиссии: В.А.Гостев, Н.М.Толмачева, С.А.Чеботарев.

2 вопрос - избрание председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.

Решили: избрать председателем Экспертной комиссии — В.А.Гостева, ответственным секретарем Экспертной комиссии — Н.М.Толмачеву

3 вопрос - определение порядка работы и принятия решений Экспертной комиссией:

Решили: определить следующий порядок работы и принятия решений Экспертной комиссией:

3.1. В своей работе Экспертная комиссия руководствуется статьями 29, 31 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, иными нормативными и правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим порядком.

3.2. Работа Экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний, возможно дистанционных в форме видео-конференц-связи. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание экспертной комиссии проводит, и ее решения объявляет председатель экспертной комиссии. В случае невозможности председателя экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя экспертной комиссии.

3.3. Решение экспертной комиссии принимается большинством голосов при условии присутствия на заседании всех членов экспертной комиссии.

3.4. Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протокол рабочих заседаний (при необходимости);
- итоговый протокол.

Протоколы подписываются всеми членами экспертной комиссии. Работу экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

4 вопрос - определение перечня дополнительных документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

Решили: предоставление дополнительных материалов не требуется.

Председатель экспертной комиссии

В.А.Гостев

Ответственный секретарь Экспертной комиссии

Н.М.Толмачева

Член Экспертной комиссии

С.А.Чеботарев

Заседание экспертной комиссии проведено дистанционно и настоящий протокол подписан экспертами усиленной квалифицированной электронной подписью.

ПРОТОКОЛ №2

итогового заседания Экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом А.М.Самойлова», расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Малая Ямская, д.25/18

«13» июля 2026 г.

Совещались дистанционно, присутствовали:

Гостев Владимир Александрович - председатель Экспертной комиссии;

Толмачева Надежда Михайловна - ответственный секретарь Экспертной комиссии;

Чеботарев Сергей Алексеевич - член Экспертной комиссии.

Повестка дня:

1. Согласование заключительных выводов государственной историко-культурной экспертизы.
2. Принятие решения о подписании акта государственной историко-культурной экспертизы и передаче акта экспертизы «Заказчику».

По первому вопросу

Рассмотрели: выводы каждого эксперта относительно документации, представленной «Заказчиком».

Решили: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом А.М.Самойлова» по адресу: г.Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул.Малая Ямская, д.25/18 (приспособление для современного использования)», выполненная ООО «Арх-Проект» (г.Тамбов), в 2025 году, соответствует требованиям Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Разногласия между членами Экспертной комиссии по заключительным выводам экспертизы отсутствуют.

По второму вопросу

Решили: *подписать* усиленной квалифицированной электронной подписью *акт государственной историко-культурной экспертизы* научно-проектную документацию - *«Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом А.М.Самойлова» по адресу: г.Нижний Новгород, р-н*

Нижегородский, ул.Малая Ямская, д.25/18 (приспособление для современного использования)» с положительным заключением.

Ответственному секретарю Экспертной комиссии в течение 2-х рабочих дней с даты оформления акта государственной историко-культурной экспертизы направить его «Заказчику» со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF).

Председатель Экспертной комиссии

В.А.Гостев

Ответственный секретарь Экспертной комиссии

Н.М.Толмачева

Член Экспертной комиссии

С.А.Чеботарев

Заседание экспертной комиссии проведено дистанционно и настоящий протокол подписан экспертами усиленной квалифицированной электронной подписью.