

**АКТ**  
**государственной историко-культурной экспертизы**  
**научно-проектной документации по**  
**сохранению объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Здание «Блиновского пассажа», связанное с именами писателей Горького**  
**Алексея Максимовича, Короленко Владимира Галактионовича,**  
**изобретателя Калашникова Василия Ивановича»**  
**(приспособление объекта культурного наследия для современного**  
**использования под предприятие общественного питания**  
**(перепланировка и переустройство помещения П23).**

**г. Нижний Новгород, ул. Рождественская, д. 24,**  
**(литеры А1, А2, А3, А4, А5, Б, В)**



Нижний Новгород, г. Москва, г. Ульяновск,  
2025 год.

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ и «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530, для обоснования вывода экспертизы о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации на проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Дата начала проведения экспертизы** 31.07.2025 г.

**Дата окончания проведения экспертизы** 22.08.2025 г.

**Место проведения экспертизы** г. Н. Новгород, г. Москва, г. Ульяновск

**Заказчик экспертизы** ООО «Велес НН»

**Заказчик проектной документации** ООО «КОФЕШОП»

#### **Сведения об экспертах:**

<b>Состав экспертной комиссии</b>	
Председатель экспертной комиссии:	
<b>1. Фамилия, имя и отчество</b>	<b>Хаутиев Шарпудин Маулиевич</b>
Образование	Высшее. Воронежский Государственный университет, Юридический факультет, в 1999 году номер диплома №АВС 0942814; «Балаковский институт профессиональной переподготовки и повышения квалификации», 2012 г. №ПП-I 723817 (Реконструкция и реставрация памятников архитектурного наследия); Научно-исследовательский институт теории и истории архитектуры и градостроительства Российской академии архитектуры и строительных

	наук; ФГБОУВО «Московский архитектурный институт (государственная академия)» Минобрнауки России, 2022 г., диплом о профессиональной переподготовке № 5126 от 25.02.2022 (Градостроительство)
Специальность	Юрист, архитектор-реставратор
Учёная степень (звание)	Не имеется
Стаж работы	18 лет (по профилю экспертной деятельности)
Место работы, должность	1-й заместитель директора Государственного дворцово-паркового музея-заповедника «Останкино и Кусково» г. Москва
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 3493 от 25.12.2023 г.: 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; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия;

	<p>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.</p> <p>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</p> <p>проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</p>
Ответственный секретарь экспертной комиссии:	
<b>2. Фамилия, имя и отчество</b>	<b>Варюхин Александр Иванович</b>
Образование	Высшее, Казанский инженерно-строительный Институт
Специальность	Архитектура, диплом В-І 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

Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	46 лет (25 лет по профилю экспертной деятельности)
Место работы, должность	Самозанятый. Член Научно-методического экспертного Совета при Управлении по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области, Профессор международной академии архитектуры в Москве.
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта с указанием объектов экспертизы	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 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

	<p>объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</p> <p>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</p>
Член экспертной комиссии:	
<b>3. Фамилия, имя и отчество</b>	<b>Варюхина Ляйля Махмутовна</b>
Образование	Высшее, Казанский инженерно-строительный институт
Специальность	<p>Архитектура, диплом В–1 425786.</p> <p>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.</p> <p>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 № 162410152743, регистрационный номер 21537</p>
Учёная степень (звание)	Нет
Стаж работы	46 года (32 лет по профилю экспертной деятельности)
Место работы, должность	Самозанятый эксперт, член Научно-методического экспертного Совета по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора

	Ульяновской области; профессор международной Академии архитектуры в Москве.
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта с указанием объектов экспертизы	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; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

**Информация об ответственности экспертов за достоверность сведений, изложенных в заключении, в соответствии с законодательство Российской Федерации:**

Мы, нижеподписавшиеся, комиссия экспертов в составе: председатель комиссии Хаутиев Шарпудин Маулиевич, ответственный секретарь Варюхин Александр Иванович и член комиссии Варюхина Ляйля Махмутовна, признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных ст. 29 Федерального закона от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ) и за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы.

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

Эксперты:

- не имеют родственных связей с Заказчиком экспертизы (далее - Заказчик) (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.

### **Объект экспертизы.**

**Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (статья 30):**

Научно-проектная документация по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание «Блиновского пассажа», связанное с именами писателей Горького Алексея Максимовича, Короленко Владимира Галактионовича, изобретателя Калашникова Василия Ивановича» (приспособление объекта культурного наследия для современного использования под предприятие общественного питания (перепланировка и переустройство помещения П23).

г. Нижний Новгород, ул. Рождественская, д. 24, (литеры А1, А2, А3, А4, А5, Б, В).

### **Цель экспертизы.**

Целью экспертизы является определение соответствия проектной документации на проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия требованиям



государственной охраны объектов культурного наследия в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (статья 28).

### **Перечень документов, представленных на экспертизу.**

На экспертизу представлена Научно-проектная документация по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание «Блиновского пассажа», связанное с именами писателей Горького Алексея Максимовича, Короленко Владимира Галактионовича, изобретателя Калашникова Василия Ивановича» (приспособление объекта культурного наследия для современного использования под предприятие общественного питания (перепланировка и переустройство помещения П23), г. Нижний Новгород, ул. Рождественская, д. 24, (литеры А1, А2, А3, А4, А5, Б, В) в электронном виде в следующем составе:

#### **Раздел 1. Предварительные работы**

Книга 1. **519/П-2024-ПР:** Исходно-разрешительные материалы.

Книга 2. **519/П-2024-ПР:** Предварительные исследования.

Книга 3. **519/П-2024-ППР:** Проект противоаварийных работ.

#### **Раздел 2. Комплексные научные исследования**

Книга 1. **519/П-2024-ИС:** Историко-архивные и библиографические исследования.

Книга 2. **519/П-2024-ОЧ:** Обмерные чертежи.

Книга 3. **519/П-2024-ИИ:** Инженерно-технические исследования.

#### **Раздел 3. Проект реставрации и приспособления.**

##### **I. Эскизный проект:**

Книга 1. **519/П-202424-ЭП.ПЗ:** Пояснительная записка с обоснованием проектных решений.

Книга 2. **519/П-2024-ЭП.АР:** Архитектурные решения.

Книга 3. **519/П-2024-ЭП.КР:** Конструктивные решения.

##### **II. Проект:**

Книга 1. **519/П-2024-ПЗ:** Пояснительная записка с обоснованием проектных решений.

Книга 2. **519/П-2024-АР:** Архитектурные решения.

Книга 3. **519/П-2024-КР:** Конструктивные решения.

Книга 4. **519/П-2024-ЭОМ:** Система электроснабжения.

Книга 5. **519/П-2024-ВК:** Система водоснабжения и водоотведения.

Книга 6. **519/П-2024-ОВ:** Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.

Книга 7. **519/П-2024-СКС:** Структурированная кабельная система.

Книга 8. **519/П-2024-ТХ:** Технологические решения.

Книга 9. **519/П-2024-АПС, СОУЭ и АППЗ:** Автоматическая установка пожарной сигнализации, система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре и автоматизация инженерных систем при пожаре.

Согласно письму Министерства культуры Российской Федерации от 25.03.2014 № 52-01-39-12-ГП «Разъяснение о научно-проектной и проектной документации», рабочая проектно-сметная документация Проекта реставрации и приспособления (рабочие чертежи и сметы на выполнение производственных работ и изготовление реставрационных строительных изделий и конструкций индивидуального изготовления, маркировочных чертежей и шаблонов) не является обязательным разделом проектной документации, представляемым для проведения государственной историко-культурной экспертизы

**Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результатов экспертизы.**

Обстоятельств, повлиявших на процесс проведения и результатов экспертизы, не имеются.

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

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);
- проведены консультации с разработчиками проектной документации;
- осуществлено обсуждение результатов, проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов, принято единое решение и сформулирован вывод экспертизы;
- экспертами принято единое окончательное решение, сформулирован вывод экспертизы; оформлены результаты экспертизы (проведенных исследований) в виде Акта государственной 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.

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

1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон «Об объектах культурного наследия»).
2. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25

апреля 2024 года № 530.

3. Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» / разработан Федеральным государственным унитарным предприятием «Центральные научно-реставрационные проектные мастерские» (ФГУП ЦНРПМ) совместно с ФГУП «Институт по реставрации памятников истории и культуры «Спецпроектреставрация» (ФГУП институт «Спецпроектреставрация»), ОАО «НИИ Спецпроектреставрация»; утвержден приказом федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) 28 августа 2013 г., № 593-ст; введен в действие с 1 января 2014 года.
4. Приложение к приказу Министерства культуры РФ от 05.06.2015 № 1749 «Порядок подготовки и согласования проектной документации на проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия».
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

**Факты и сведения, выявленные и установленные в результате исследования материалов, представленного на рассмотрение экспертов.**

На экспертизу представлена Научно-проектная документация по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание «Блиновского пассажа», связанное с именами писателей Горького Алексея Максимовича, Короленко Владимира Галактионовича, изобретателя Калашникова Василия Ивановича» (приспособление объекта культурного наследия для современного использования под предприятие общественного питания (перепланировка и переустройство помещения П23), г. Нижний Новгород, ул. Рождественская, д. 24, (литеры А1, А2, А3, А4, А5, Б, В).

Разработчик проектной документации – Общество с ограниченной ответственностью "Велес НН"(далее – Авторы). Лицензия № МК РФ 04026 от 13 февраля 2017 г. главный инженер проекта – Якишин С.В., главный архитектор проекта – Свищева Н.П.

**Проектная документация выполнена на основании документов:**

**Задание от 07.10.2024 № 225-р** 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:

**Договор** аренды нежилого помещения (П23) №19-2-6389.

**Охранное обязательство** от 19.04.2016 г.

**Паспорт** объекта культурного наследия, оформленный 17.04.2011 г.

**Предмет охраны** разработан в рамках НПД и находится на утверждении **Приказ Управления** от 29.03.2016 № 79 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия, расположенных в г. Нижнем Новгороде»

**Постановление Правительства Нижегородской области** от 25.01.2017 № 22 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в г. Нижнем Новгороде, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон»;

**Лицензия** № МК РФ 04026 от 13 февраля 2017г. на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия ООО «Велес НН»;

**Выписка** из реестра объектов культурного наследия;

**Действующие на территории РФ** требования национальные стандарты ГОСТ Р, Федеральный закон «Об объектах культурного наследия» от 25.02.2002 №73-ФЗ (в действующей редакции) и другие нормативные документы.

#### **Сведения из единого государственного реестра объектов культурного наследия.**

Объект культурного наследия регионального значения «Здание «Блиновского пассажа», связанное с именами писателей Горького Алексея Максимовича, Короленко Владимира Галактионовича, изобретателя Калашникова Василия Ивановича» принят на государственную охрану на основании Решения Исполнительного комитета Горьковского областного Совета народных депутатов "О мерах по дальнейшему улучшению охраны и использования памятников истории и культуры области" №559 от 03.11.1983г.

**Номер в реестре:** 521410111300005

**Категория историко-культурного значения:** Регионального значения

**Вид объекта:** Памятник.

**Тип памятника:** Памятник истории

**Дата создания:** 1876-1878 гг.

#### **Сведения о наименовании Объекта.**

В соответствии с Единым государственным реестром объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – «Здание «Блиновского пассажа», связанное с именами писателей Горького Алексея Максимовича, Короленко Владимира Галактионовича, изобретателя Калашникова Василия Ивановича».

#### **Сведения о местонахождении Объекта (адрес Объекта).**

В соответствии с Единым государственным реестром объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: г. Нижний Новгород, ул. Рождественская, д. 24, (литеры А1, А2, А3, А4, А5, Б, В).

### **Краткие исторические сведения об Объекте.**

Рассматриваемый объект расположен в границах исторической территории «Старый Нижний Новгород», утвержденных решением Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30.11.1993 № 370-м «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода». Одним из наиболее значительных сооружений на улице Рождественской является пятиэтажный (в основном объеме) доходный дом купцов и почетных граждан Федора, Николая и Аристарха Андреевичи Блиновых, получивший в обиходе название «Блиновский пассаж».

Здание было выстроено в 1876-1878 годах по южной границе Софроновской (ныне Маркина) площади. Проект выполнил петербургский архитектор А.К. Бруни, надзор за строительством осуществлял нижегородский архитектор Р.Я. Килевейн. Архивных проектных чертежей в настоящее время не обнаружено. Декоративно-художественное убранство огромного корпуса (более 119 м) с аркадами из больших полуциркульных витрин с цельными стеклами по первому этажу было выполнено в псевдорусском стиле (разновидность эклектики). Такие детали, как высокие треугольные сандрики, килевидные кокошники, шатер в угловой части здания (два шатра боковых ризалитов центральной части не сохранились), дыньки наличников и др. позаимствованы из русской архитектуры XVII века. Протяженный объем корпуса имел сложную пространственную структуру, монолитным слабо расчлененным фасадом формировал речную панораму города. Центральный 5-этажный объем дома в два раза превышал общий уровень застройки улицы, но благодаря пониженным боковым частям органично вписался в ее панораму.

Громадные площади здания вмещали в себя магазины, склады, конторы, гостиницы. Были здесь и городская (вторая) почтово - телеграфная контора, банк, контора нефтяных магазинов «Товарищества нефтяного производства братьев Нобель». Верхний (пятый) этаж сдавался под жилье. В 1894 году товарищество «Электрон» устроило в здании автономное электрическое освещение. Здесь же с самого начала работы пассажа разместилась Нижегородская городская биржа. Здесь же, в «Блиновском пассаже» состоялось официальное открытие Нижегородской биржи, устав которой был утвержден в сентябре 1880 года. Первое собрание «причислившегося к биржевому обществу купечества» было созвано городским головой В.А. Соболевым 15 января 1881 года. Три последующих года «биржевики» находились здесь бесплатно, затем плата стала взиматься за помещения для комитета и канцелярии «в растворах пассажа». Деятельность биржи постепенно расширялась, отведенного места стало уже недостаточно. 1896 году Нижегородская биржа покинула «Блиновский пассаж», разместившись на правах аренды в специально выстроенном для этого здании (ныне – дом №16/1 на пересечении Нижне-Волжской набережной и площади Маркина).

В здании пассажа нередко случались пожары, обнаружившие «множество самых вопиющих недостатков» в устройстве этого огромного дома. Один из наиболее крупных пожаров, в апреле 1892 года, причинил серьезные повреждения.

Но «Блиновский пассаж» продолжал оставаться одним из центров торгово-деловой жизни «Нижегородского Сити» - района Нижнего базара. В «Иллюстрированном путеводителе по Нижнему Новгороду и ярмарке» В.И. Виноградова «Блиновский пассаж» был охарактеризован как «самое бойкое и оживленное в городе место коммерческого люда, толпящегося здесь с утра до ночи». Известно, что в гостинице «Блиновского пассажа» останавливался художник К.Г. Маковский во время работы над знаменитым полотном «Воззвание Минина к нижегородцам». И здесь же, 6 (19) ноября 1901 года, в известном тогда ресторане Н.Г. Пермякова, состоялся прощальный банкет, устроенный нижегородской интеллигенцией А.М. Горькому в связи с его отъездом на лечение в Крым, а потом в арзамасскую ссылку. 8 декабря 1911 года у нотариуса М.И. Русецкого была совершена купчая крепость на продажу «Блиновского пассажа» биржевому комитету. В июне 1912 года биржевой комитет приступил «к приведению в исправный вид помещений, сдаваемых в аренду и приспособлению для этой цели ранее пустовавших помещений». Месяц спустя, на должность архитектора «по наблюдению за домом» был приглашен Л.Д. Агафонов, «в помощи которого неоднократно ощущалась настоятельная нужда при составлении смет и предположений технического характера». Летом 1913 года газета «Волгарь» сообщала читателям: «С прошлого года на огромном доме-пассаже Блинова на Рождественской улице красуется вывеска: «Дом нижегородского биржевого общества». Куплен он Д.В. Сироткиным для биржевого общества очень выгодно – менее, чем за полмиллиона рублей. Доходность дома составляет тысяч 70 в год, так что через 30 лет, или даже раньше, дом будет очищен от всех долгов – вся покупная сумма будет покрыта его доходами». Стремясь извлечь как можно большую доходность при одновременном сокращении эксплуатационных расходов по дому, рассматривалась возможность устройства собственной электрической станции. Взялись и за запущенные гостиничные номера А.И. Котельникова: аренду с ним решили не продлевать, постановив с 1913 года самим эксплуатировать гостиницу, отремонтировав и обставив номера «по образцу лучших европейских гостиниц», а для обслуживания пригласить женскую прислугу «из опытных в этом деле финляндок». При номерах открыли общественную столовую. Посещали ее в основном проживавшие в номерах, «посторонняя публика» наведывалась «сравнительно редко, о чем можно только пожалеть, так как за довольно умеренную плату в столовой можно получить лучшие по качеству продукты кушанья».

С переходом в «Блиновский пассаж» самого биржевого общества не спешили, так как до окончания аренды здания на набережной (т.н. «постоянное здание биржи») было еще далеко. И все же переход состоялся раньше срока. Был он вынужденным – в 1914 году началась «Великая Европейская война» и в

доме, выстроенном по проекту К.В. Треймана, устроили лазарет. Поэтому в сентябре того же года на совещании биржевого общества решили все учреждения биржи перевести «в свой дом» на Рождественской улице, для которых отводился «пассаж» и биржевые номера второго этажа. В местных газетах за 8 ноября 1914 года сообщалось: «С сегодняшнего дня, в виду занятия дома биржи под лазарет, редакция и контора газеты «Ниж[егородская] Биржа и Волжское Судоходство» помещается в «Биржевых номерах» (Пассаж Блинова) № 26-27.

В 1918 году здание «Блиновского пассажа» было национализировано (муниципализировано), в дальнейшем здесь размещались различные учреждения, мастерские художников, коммунальные квартиры. Решением исполнительного комитета Горьковского областного Совета народных депутатов № 559 от 3.11.1983 года здание поставлено на государственную охрану как памятник истории и культуры регионального значения.

К концу XX века пассажная часть здания пришла в аварийное состояние, ей требовалась реставрация и новое приспособление. При реставрации в 2000-2008 годах был выполнен большой комплекс строительных мероприятий для приспособления и размещения административно-офисных помещений. (Проект реставрации был разработан арх. С.М. Шумилкиным и Ю.В. Коноваловым в 1999-2000 годах).

В основе проекта лежало сохранение центральной пассажной линии с воссозданием ее уникального интерьера, где главное место отведено световым фонарям, как вдоль самой линии, так и над восьмигранным двусветным залом. Реставрация здания также включала реставрацию боковых фасадов центральной пассажной линии, восстановление по сохранившимся фрагментам или деталям различных профилей арок, импостов, наличников окон, ниш, а также междуэтажного пояса и карниза, который был полностью утрачен по всей длине фасада. Архитектура пассажной линии, представляющей собой чередование 2-х ярусных арочных проемов, была сохранена полностью, в том числе восстановлена торцевая арочная ниша.

Исключение составляет размещение небольшого зала в третьем уровне и небольшое (на 8 м) сокращение длины продольного фонаря. В процессе реставрации центральной части пассажа по шаблонам, на основе сохранившихся фрагментов восстановлен весь лепной декор, в том числе пилястры, арочные обрамления с замковыми камнями, профильные карнизы и профили междуэтажных ниш. Также восстановлен полностью разрушенный карниз под восьмигранным фонарем. В связи с надстройкой боковых частей пассажа вторым ярусом и размещением на нем административно-офисных помещений, было возведено два новых металлических мостика, которые связали правую и левую стороны. Как и прежде арочные проемы первого этажа закрываются стеклянными витражами, а проемы второго яруса - остаются открытыми.

При реставрации сохранены первоначальные металлические конструкции фонарей (несущий каркас с растяжками) и над ним устроено дополнительное

современное остекление с сохранением рисунка членений и переплетов. Однако при реставрации были внесены некоторые изменения в старые конструкции. Так, для выравнивания пола по одной отметке в основной средней части пассажа и выполнение двух площадок в разных отметках при главном входе, заменена наклонная поверхность ранее существовавшего пола на горизонтальную ступенчатую.

Существенные реставрационные работы выполнены и на дворовых фасадах. Раскрыты все старые оконные проемы и на них восстановлены рамные лепные наличники на основе сохранившегося фрагмента. Восстановлена также широкая лента лепного карниза над основным старым объемом, профиль которого совпадает с профилем карниза, примыкающего к пассажиу дворового корпуса. Новые арочные оконные проемы второго яруса повторяют силуэт старых проемов первого этажа и в целом не нарушают прежний архитектурный облик здания, в котором главное место, как и прежде, занимали стеклянные поверхности фонарей. Фасад надстройки органично связан со старой частью фасада. Сохранены основные вертикальные членения, сдвоенные пилястры, ширина и расстановка окон, повторена широкая полоса профильного карниза. При этом общая высота нового этажа значительно меньше нижнего, что обеспечивает его подчиненное положение к историческому фасаду. В целом новая надстройка не контрастирует со старым фасадом и является его своеобразным повторением.

### **Описание существующего облика Объекта.**

Здание было выстроено в 1876-1878 годах по южной границе Софроновской (ныне Маркина) площади. Проект выполнил петербургский архитектор А.К. Бруни, надзор за строительством осуществлял нижегородский архитектор Р.Я. Килевейн.

Протяженный объем корпуса имел сложную пространственную структуру, монолитным слабо расчлененным фасадом формировал речную панораму города. Центральный пятиэтажный объем дома в два раза превышал общий уровень застройки улицы, но благодаря пониженным боковым частям органично вписался в ее панораму.

Первоначальный облик памятника был незначительно искажен в результате ремонтов в конце XX - начале XXI в. Фасады в основном сохранили свое архитектурное решение.

### **Основные материалы и конструкции.**

Фундаменты – кирпичные, ленточного типа на естественном основании. Цоколь кирпичный с отделкой цементной штукатуркой и окраской. Стены из керамического кирпича на известковом растворе частично оштукатурены и окрашены, частично открытая кирпичная кладка.

Крыша – сложная, вальмовая, скатная, с покрытием металлическими листами.



Перекрытия – деревянные и железобетонные, подвал имеет сводчатые перекрытия.

Вертикальные коммуникации осуществляются посредством железобетонных лестниц на металлических косоурах с литым кованым ограждением и деревянными поручнями.

Заполнение оконных проемов – деревянные и современные окна из ПВХ-профиля. Заполнение наружных дверных проемов – двупольные остекленные двери, однопольные и двупольные распашные металлические и деревянные двери.

### **Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление асадов.**

Архитектурная композиция фасадов здания выполнена в одном из направлений эклектики – в псевдорусском стиле.

Крыша здания А, А1, В вальмовой формы, над литерой Б односкатная; над литерами А2, А3 – двускатная, с покрытием из оцинкованной стали; над литерой А5 – односкатная с покрытием из профлиста; над литерой А4 – вальмовая со световым фонарем и остекленным центральным куполом, покрытие выполнено из битумных наплавливаемых материалов.

Литеры А, А1, А2, А3.

Главный (северный) фасад имеет трехчастную структуру с трехэтажными боковыми частями в 7 и 2 световые оси слева направо и пятиэтажной протяженной центральной частью в 19 световых осей. Центральная часть в свою очередь имеет симметричную 9-частную структуру. В плоскости фасада выделены пять одноосевых ризалитов, фланкированных по углам пилястрами, поднимающимися на всю высоту здания. Верхняя часть центрального ризалита завершается усложненным треугольным фронтоном, декорированным тимпаном с машикулями, по центральной оси которого устроено круглое окно с восьмигранным наличником. Завершениями боковых ризалитов служат парпетные кованые чугунные решетки на кирпичных столбиках с ширинками и парпетные стенки.

Конек повышенной крыши над центральным объемом акцентирован нарядной кованой чугунной решеткой с двумя металлическими шпильями по бокам.

Цоколь и первый этаж фасада оштукатурены и окрашены, стены второго, третьего и четвертого этажей отделаны тонким обмазочным слоем, сохраняющим рельефную фактуру кирпичной кладки, и окрашены; некоторые элементы кирпичного декора оштукатурены. Широкие витринные окна первого этажа и проездные арки имеют арочную конфигурацию и по верхнему абрису акцентированы профилированными архивольтами. Импосты архивольтов в простенках между окнами опираются на парные полуколонны круглого сечения с поясками-валиками и перевернутыми полуциркульными капителями; импосты архивольтов в простенках между окнами и пилястрами опираются на

аналогичные одиночные полуколонны. Парные прямоугольные оконные проемы подвального этажа объединены незначительно углубленными нишами.

Пилястры северного фасада, раскрепованных в уровнях междуэтажных поясов, на всю высоту декорированы ширинками. Горизонтальные членения представлены широким профилированным подоконным поясом второго этажа, в уровне нижней отметки опирающимся на архивольты первого этажа, междуэтажным поясом второго-третьего этажей с ширинками, подоконным поясом третьего этажа, узким профилированным междуэтажным поясом третьего-четвертого этажей и массивным профилированным сводчатым венчающим карнизом большого выноса с машикулями над центральным четырехэтажным объемом. В машикулях устроены дополнительные маленькие арочные окна технического этажа с чередованием через одну нишу.

Над боковыми трехэтажными фрагментами фасада сводчатый карниз становится узким и приобретает более лаконичную форму с меньшим выносом и декоративным зубчатым поясом. Оконные проемы второго, третьего и четвертого этажей имеют прямоугольную форму и выполнены одиночными в плоскости ризалитов, в местах расположения лестничных клеток и на боковых трехэтажных частях фасада и парными на участках между ризалитами. Оконные проемы второго этажа обрамлены профилированными наличниками; оконные проемы третьего этажа сверху акцентированы сандриками в виде треугольных фронтонов на боковых частях здания и сандриками в виде фигурных кокошников на центральной части. По бокам наличник обрамляет оконный проем узкими полуколоннами с квадратами, валиками и стилизованными капителями, нижняя горизонталь подчеркнута раскрепованным подоконным поясом, а сандрик опирается на широкую полочку с сухариками. Обрамление оконных проемов третьего этажа пониженного объема применено и к оконным проемам четвертого этажа ризалитов, парные оконные проемы четвертого этажа высокого участка фасада обрамлены профилированными наличниками с сандриками в форме треугольных фронтонов. Нижняя отметка сандриков окон третьего и четвертого этажей в поле ризалитов дополнительно подчеркнута ступенчатыми фасадными поясами, а плоскость стен дополнительно декорирована фигурными филенками. В центральном ризалите аналогичные мотивы декора применены также на втором этаже.

Угловой (северо-западный) фасад в одну световую ось и примыкающая к ул. Рождественской часть бокового западного фасада в три оси декоративно решены в аналогичной главному фасаду манере. Декор пяти следующих световых осей бокового фасада, врезающегося своей плоскостью в Почтовый съезд и понижающегося по высоте с трех до двух этажей, решен в лаконичной форме – гладкие пилястры, узкие профилированные наличники прямоугольных оконных проемов двух верхних этажей и необрамленные оконные проемы первого этажа с лучковыми перемычками, профилированный пояс с простыми прямоугольными филенками между вторым и третьим этажами, узкие

междуэтажный пояс первого этажа и подоконный пояс третьего этажа. Карниз боковых частей главного фасада переходит на боковой и дворовые фасады.

По световой оси 9 расположен поздний кирпичный пристрой с пилястрой и витражным остеклением. Угловой северо-западный фасад с поздним крыльцом входа завершается четырехскатной остроконечной шатровой крышей с декоративным металлическим шпилем, венчающей объем углового ризалита с эркером на треугольных кронштейнах и придающей этому элементу фасада вид угловой башенки. Покрытие шатра выполнено из металлического листа с фальцами в технике имитации покрытия из черепицы.

Брандмауэрный боковой восточный фасад представляет собой кирпичную стену с треугольным фронтоном с прорубленными в ней прямоугольными оконными проемами, над которой возвышается фрагмент стены четырехэтажного объема с массивным венчающим карнизом с машикулями.

Архитектурное решение дворового фасада главного корпуса (литера А) в максимально упрощенном виде повторяет принципы решения главного фасада. Проемы первого этажа – арочные, оконные проемы второго, третьего и четвертого этажей – прямоугольные, часть из которых обрамлены профилированными наличниками. Венчающий карниз с машикулями очерчивает весь четырехэтажный объем по периметру, со стороны дворового южного фасада в машикулях также устроены дополнительные маленькие арочные окна, часть из которых в поздний период была заложена силикатным кирпичом. Оконные проемы третьего и четвертого этажей подчеркнуты узкими ступенчатыми кирпичными подоконными поясами. Повышенный объем фасада по центру разделен глубокой вертикалью лоджий с поздней наружной эвакуационной металлической лестницей. Венчающий карниз боковых трехэтажных объемов на дворовом фасаде приобретает иной характер декора и вместо сводов и зубчиков главного фасада декорируется массивными ступенчатыми машикулями. Аналогичным образом решена и композиция дворового фасада. Левая пониженная часть южного фасада в уровне второго и третьего этажей имеет широкие трехчастные оконные проемы с криволинейной перемычкой в духе модерна, а также арочный портал входа аналогичной конфигурации в уровне первого этажа. Кирпичная кладка стен фасада не оштукатурена.

Главные (уличные) фасады (Литер А, А1, А2, А3) в настоящее время в большей части сохранили свой первоначальный архитектурный облик, за исключением следующих изменений: по ул. Рождественской утрачена открытая галерея и арочные козырьки на чугунных столбиках, выступающие кованые балконы по оси арочных проездов с узорчатым наполнением и покрытий маркизой, остроконечные шатры по осям крайних ризалитов основного объема Литера А, часы в плоскости центрального ризалита завершено треугольным фронтоном, кровельное кованое ограждение центральной части.

Деревянные окна в основном утрачены и заменены на пластиковые, расстекловка их не соответствует исторической.

Выполнена окраска плоскости главного фасада здания с изменением цветового решения, окрашена кирпичная кладка в два цвета, первый оштукатуренный этаж имеет несколько цветовых оттенков вместо одного.

Многослойное окрашивание лепного декора, а также приспособление здания к современным условиям (протяжка кабель-каналов, навеска вентиляционного оборудования) привело к потере пластики декора, наблюдаются фрагментарная деструкция и утраты красочного слоя, местами имеются утраты материала декора. Незначительно затерты профильные наличники у некоторых окон.

Литера А4, А5 Фасады торгового пассажа со стеклянным куполом (литера А4), который входит в систему дворовых построек, оштукатурены и окрашены, оформлены большими арочными окнами с профилированными наличниками. Ярус окон второго этажа сверху подчеркнут рядом стилизованных ступенчатых закомар, а плоскость фасадов расчленена по горизонтали сложнопрофилированным широким междуэтажным поясом.

Здание кирпичное двухэтажное с подвалом и двухсветным центральным фойе. Главный центральный вход здания по ул. Рождественской 24 (литера А) ведет в торговый пассаж, который входит в систему дворовых построек и соединен с основным зданием одноэтажным переходом. Объем торгового пассажа со световым фонарем и остекленным центральным куполом, фасады оштукатурены и окрашены, оформлены большими арочными окнами с профилированными наличниками.

В южной части корпуса выполнена надстройка высотой в один этаж из керамического кирпича с односкатной крышей. Северный фасад, выходящий на дворовую территорию, оштукатурен и окрашен, остальные – не оштукатурены. Архитектурный декор северного фасада представлен простыми наличниками прямоугольных окон, подоконными нишами, спаренными пилястрами и венчающим карнизом простого профиля. Все декоративные элементы также оштукатурены и окрашены.

Деревянные окна в большей степени утрачены и заменены на пластиковые, историческая расстекловка оконных проемов не определена.

Со стороны бокового восточного фасада располагаются два входа в подвал с современными козырьками, представляющими собой сварной металлический каркас, обшитый сотовым поликарбонатом. В центральной части бокового восточного фасада выполнен вход в здание с современным металлическим козырьком, покрытым поликарбонатом, в правой части вдоль склона выполнен приямок с аналогичным современным козырьком и покрытием из поликарбоната; в левой части покрытие приямка выполнено из профилированного настила. Цоколь выполнен из керамического кирпича, оштукатурен и окрашен.

## Литера Б

Архитектурное решение дворового фасада литеры Б представлено ритмическим повторением дверных проемов арочного очертания первого этажа

и прямоугольных оконных проемов второго этажа, "разбитых" на группы пилястрами, расположенными в межоконных простенках. Окна и входы первого этажа арочные. Оконные арки широкие, а входные – узкие. Верхняя часть входных арок заложена кирпичом. Венчающий карниз – слабо раскрепованный, простого профиля; межэтажный карнизный пояс – с рельефным профилем. Второй этаж имеет пятнадцать световых осей, представленных оконными проемами с обрамлением в виде простого наличника-рамки.

Северный фасад, в основном, сохранил свой первоначальный архитектурный облик, за исключением следующих изменений: заложены некоторые дверные арочные проемы первого этажа, заполнения дверных проемов – разновременные, различные по материалам и форме, устроены утилитарные современные козырьки. Оконные арки широкие, а входные – узкие. Верхняя часть входных арок заложена кирпичом. Оконные заполнения отсутствуют.

Исторический венчающий карниз с деревянными кронштейнами (предположительно увязанный со стропильной системой кровли) утрачен. Многослойное окрашивание и подновление лепного декора современными отделочными материалами на цементно-песчаных растворах привело к потере пластики декора.

Вдоль западного фасада устроены современные крыльца с утилитарными разнородными по виду и материалам козырьками, а также приямок с покрытием из поликарбоната. Устроен современный вход в подвал с окнами и дверью арочного очертания. Деревянные окна полностью утрачены и заменены на пластиковые, расстекловка их не соответствует исторической. Исторические двери утрачены и заменены на металлические. Западный фасад и угол пресечения западного и северного фасадов надстроен антресольным этажом, правая часть исполнена в кирпичной кладке, левая часть зашита деревянной сплошной обрешеткой по каркасу. Первый этаж вместе с междуэтажным карнизным поясом подновлен новым штукатурным слоем по слою утеплителя. Плоскость цоколя не выступает за плоскость стен.

## Литера В

Внутри одного из дворов находится двухэтажное здание пристроя (литера В) с закругленными углами в плане и соединенное с главным зданием небольшим переходом, расположенным в восточном торце пристроя. Архитектура его проста. Окна первого этажа прямоугольные, вытянутые в высоту без наличников. Узкий подоконный пояс, у основания окон второго этажа, разделяет фасад пристроя по горизонтали. Окна второго этажа, с профильными наличниками, имеют прямоугольные очертания. Профилированный венчающий карниз – широкий, опоясывает все здания, опираясь на наличники окон второго этажа.

В здании преимущественно находятся административные и жилые помещения, первый этаж здания отдан под торговую функцию.

Первоначальный облик памятника был незначительно искажен в результате ремонтов в конце XX в. – начале XXI в. Проводились многократные ремонты фасадов здания, а также перепланировки этажей для приспособления к современному использованию. Двухэтажное здание пристроя (литера В) с закругленными углами в плане и соединенное с главным зданием небольшим переходом литера В1, расположенным в восточном торце пристроя, оштукатурено и окрашено. На северном фасаде нарушена композиция, согласно техническим планам здания на первом этаже располагались не связанные друг с другом помещения с независимыми входами. Однако, в ходе приспособления здания к современным условиям, была изменена планировка первого этажа, заложен низ дверных проемов до отметки низа оконного проема. Также хаотичность и нарушения ритма окон наблюдается на втором этаже, об этом свидетельствуют прерванные наличники окон в местах устройства дверного проема для эвакуационного выхода. В правой части южного фасада заложен низ дверных проемов, до отметки низа окон. Окна пластиковые, историческая растекловка оконных проемов не сохранилась. Двери наружные металлические. Металлический пристрой на восточном фасаде, нарушает архитектурный облик объекта. К эвакуационному выходу с второго этажа ведет пожарная металлическая лестница.

**Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление интерьеров**

Внутренняя планировочная структура основного здания в значительной степени сохранилась и представлена продольными несущими кирпичными стенами, квадратными кирпичными колоннами и коридорной схемой группировки помещений. Перекрытия подвала – кирпичные сводчатые, перекрытия этажей – деревянные и железобетонные.

### **Описание технического состояния и использования объекта.**

В рамках раздела «Комплексные научные исследования» Авторами выполнены инженерно-технические исследования Объекта. Исследования касались не всего здания Пассажа, а только его фрагмента – помещения П23 в условных осях А-Г, 1-8 между двумя арочными проездами в восточной части здания. В данном помещении планируется размещение предприятия общественного питания. Исследованы конструкции стен первого этажа, перекрытия над подвалом, перекрытия первого этажа, конструкции полов.

Для этого было проведено визуальное обследование и обследование выполненных Авторами зондажей:

- Перекрытие над подвалом в осях А-Б/1-2;
- Перекрытие над подвалом в осях Б-В/2-3;
- Перекрытие над подвалом в осях В-Г/1-2

- Перекрытие над подвалом в осях В-Г/2-3

В результате инженерно-технических исследований установлено:

#### **Стены помещения 1-го этажа**

Стены первого этажа выполнены из глиняного кирпича на известковом растворе.

Внутренняя поверхность наружных стен и все поверхности внутренних стен оштукатурены известковым раствором.

Завершение парапета наружных стен – скатное из глиняного кирпича, выполненное в сторону фасада.

Обнаружены следующие дефекты:

- трещина в кирпичной кладке стен;
- деструкция кирпичной кладки стен;
- разрушение кирпичной кладки стен;
- трещина в кирпичной кладке перемычек дверных и оконных проемов;
- замачивание кирпичной кладки стен.

**Конструкции стен помещения 1-го этажа в целом находятся в неудовлетворительном состоянии.**

#### **Перекрытия над подвалом**

Перекрытия над подвалом выполнены в виде сводов из глиняного кирпича на известковом растворе.

Внутренняя поверхность кирпичных сводов оштукатурены известковым раствором.

Участок перекрытия в осях А-Б/1-2 выполнен по деревянным балкам, в осях В-Г/2-3 – по металлическим балкам, в осях В-Г/1-2 – по сборным железобетонным лотковым плитам перекрытий.

В ходе проведения обследования были обнаружены следующие дефекты:

- повсеместные участки гниения деревянных балок перекрытий;
- значительный прогиб в сборных железобетонных плитах перекрытий в осях В-Г/1-2.

**Конструкции кирпичных сводов в целом находятся в удовлетворительном состоянии, участки перекрытий в осях А-Б/1-2, В-Г/1-2 и В-Г/2-3 – в аварийном состоянии.**

#### **Перекрытия над 1-м этажом**

Перекрытия над подвалом выполнены в виде сводов из глиняного кирпича на известковом растворе.

В ходе проведения предварительного обследования были обнаружены следующие дефекты:

- трещины в кирпичной кладке сводов.

**Конструкции кирпичных сводов в целом находятся в удовлетворительном состоянии, за исключением участков сводов с трещинами, которые находятся в неудовлетворительном состоянии.**

### **Полы 1-го этажа**

Полы помещения 1-го этажа выполнены дощатыми по деревянным балкам. Деревянные элементы полом повсеместно имеют прогибы и следы гниения.

**Конструкции полов в целом находятся в неудовлетворительном состоянии.**

Авторами данной НПД составлены карты дефектов и подробные рекомендации по их устранению:

**Трещины в кирпичной кладке стен. Трещины в кирпичной кладке перемычек дверных и оконных проемов. Трещины в кирпичной кладке сводов**

- специальным инструментом (штраборезом) выполнить горизонтальный шов (штрабу) глубиной 4-5 см в кладке и шириной 1 см. Штраба должна отступать от трещины, с каждой стороны, не менее чем на 500 мм;
- штрабу очистить от мусора и пыли сжатым воздухом, увлажнить;
- в заднюю область (в глубину) штрабы при помощи шовного пистолета ввести первый слой монтажного состава для спиральных анкеров RSA толщиной около 2 см;
- спиральную арматуру диаметром 6-8 мм вдавить в свежеложенный состав;
- после установки спиральной арматуры штрабу окончательно заполнить монтажным составом до внешней поверхности кладки стены. При необходимости кладочный шов окончательно заделывается шовным заполнителем необходимого цвета.

**Деструкция и разрушение кирпичной кладки стен**

- Выполнить ремонт дефектных участков путём вычинки кирпичной кладки стен.

**Замачивание кирпичной кладки стен**

- выполнить очистку поверхности стен и цоколей здания от биологических образований;
- выполнить обработку поверхности стен здания биоцидными средствами;
- выполнить нормализацию температурно-влажностного режима.

**Значительный прогиб в сборных железобетонных плитах перекрытий в осях В-Г/1-2, повлекший раскрытие трещин в стяжке в месте примыкания к кирпичному своду.**

Необходимо выполнение противоаварийных мероприятий. Необходимо выполнить демонтаж существующего участка с устройством монолитной железобетонной плиты по металлическим балкам.

**Повсеместные прогибы и следы гниения деревянных элементов полов**

Полы в помещении 1-го этажа подлежат демонтажу с последующим устройством новых.

**Описание проектных решений по объекту.**

Целью выполнения проекта по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального



значения «Здание «Блиновского пассажа», связанное с именами писателей Горького Алексея Максимовича, Короленко Владимира Галактионовича, изобретателя Калашникова Василия Ивановича» (приспособление объекта культурного наследия для современного использования под предприятие общественного питания (перепланировка и переустройство помещения П23), г. Нижний Новгород, ул. Рождественская, д. 24, (литеры А1, А2, А3, А4, А5, Б, В). (далее – проектная документация) является сохранение и восстановление внешнего облика объекта, восстановление работоспособного состояния конструктивных элементов памятника и приспособление Объекта для современного использования.

Данным проектом предлагаются основные решения по реставрации и приспособлению части Объекта для современного использования под предприятие общественного питания (перепланировка и переустройство помещения П23).

Проектная документация выполнена на основании исходно-разрешительной документации, материалов, полученных от Заказчика и Комплексных научных исследований, проведенных ООО «Велес НН» в 2024-2025 годах.

В проектные решения заложены следующие виды работ:

- Проведение противоаварийных работ по разработанному проекту
- Реставрация стен помещения с вычинкой кирпичной кладки
- Реставрация сводов
- Ремонт лестницы тамбура
- Устройство полов
- Устройство новых перегородок в соответствии с проектом реставрации и приспособления
- Установка внутренних дверных заполнений
- Устройство инженерных коммуникаций
- Замена оконных заполнений на алюминиевые.
- Замена дверного заполнения главного входа на деревянное,
- Над главным входом в помещение П23 устанавливается стеклянный козырек (самонесущий или на подвесах).

На основании Акта определения влияния определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта культурного наследия Авторами сделан вывод о том, что предполагаемые работы не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного Объекта культурного наследия.

В проекте разработан план помещения П23 в соответствии с технологическими решениями. В целом планировочное решение мало отличается от существующего. Пробиваются новые проемы, устраиваются новые перегородки, внутренние двери. Все эти изменения не затрагивают элементы Объекта, составляющие предмет охраны.

Фасады здания не претерпели существенных изменений за исключением заполнения оконных и дверных проемов.

Со стороны главного фасада по ул. Рождественской устанавливаются витражные заполнения с расстекловкой по образцу оконных заполнений, основанных на исторических фотоматериалах. Со стороны дворового фасада расстекловка оконных заполнений выполнена по аналогии с сохранившимися оконными заполнениями 1-го этажа дворовой части здания. Рисунок дверного заполнения выполнен на основании сохранившегося заполнения и по историческим фотоматериалам.

Цвет основной поверхности стен, подоконных поясов, архитектурных деталей, цоколя, покрытия кровли и водосточной системы – существующий (в соответствии с цветовым паспортом здания). Заполнение наружных дверных и оконных проемов – RAL 5008 (серо-синий), цвет подобран на основе окрашенных, на момент проектирования, оконных и дверных заполнений 1-го и 2-го этажей.

В первую очередь Авторами разработаны мероприятия по проведению первоочередных противоаварийных работ.

Документацией предусматриваются работы по зонам 1 (в осях 1-2/В-Г) и 2 (в осях 1-2/А-В). Авторами разработаны конструктивные решения по данным участкам на основании рекомендаций, разработанных в разделе КНИ. Представлены решения по перекрытиям и балкам, их конструкции, узлы, детали, спецификации и указания по производству работ.

В конструктивном разделе на основании рекомендаций по итогам инженерно-технических исследований Авторами разработаны мероприятия по ликвидации обнаруженных дефектов. Разработаны чертежи, узлы, детали, спецификации и технологические указания по производству следующих работ:

- Заделка трещин в кирпичной кладке спиральными анкерами;
- Восстановление кирпичной кладки;
- Ремонт замоченной кирпичной кладки;
- Усиление существующих кирпичных сводов перекрытия;
- Устройство новых полов;
- Пробивка новых проемов.

### **Обоснование вывода экспертизы.**

Обоснования выводов экспертизы сформулированы по результатам изучения представленной на экспертизу проектной документации на проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Здание «Блиновского пассажа», связанное с именами писателей Горького Алексея Максимовича, Короленко Владимира Галактионовича, изобретателя Калашникова Василия Ивановича» (приспособление объекта культурного наследия для современного использования под предприятие общественного питания (перепланировка и переустройство помещения П23), г. Нижний Новгород, ул. Рождественская, д. 24, (литеры А1, А2, А3, А4, А5, Б, В). (далее – проектная документация) и проведения необходимых дополнительных исследований и оценок.

**Выводы экспертизы сформулированы для определения соответствия или несоответствия проектной документации на проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (ч. 22 п. «г» Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530):**

1. Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»,

2. Национального стандарта Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»,

3. Приложения к приказу Министерства культуры Российской Федерации от 05.06.2015 № 1749 «Порядок подготовки и согласования проектной документации на проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия...».

Проектная документация **соответствует требованиям Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – 73-ФЗ)**, исходя из следующего:

1. проектная документация (состав и содержание) соответствует требованию задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выданного соответствующим органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области государственной охраны объектов культурного наследия (73-ФЗ: п. 1 ст. 45);

2. проектная документация включает 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 (73-ФЗ: п. 4 ст. 40, п. 4 ст. 45);

3. проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности (73-ФЗ: п. 6 ст. 45).

4. проектная документация разработана физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия, состоящими в трудовых отношениях с юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Федерации (73-ФЗ: п. 6 ст. 45).

5. Проектная документация предусматривает меры, достаточные для обеспечения физической сохранности и сохранения историко-культурной ценности объекта культурного наследия (73-ФЗ: п. 1 ст. 40).

6. Проектная документация предусматривает меры и мероприятия, которые не могут оказать негативное воздействие на особенности объекта, послужившие основаниями для включения его в реестр и подлежащие обязательному сохранению, составляющие предмет охраны (73-ФЗ: гл. VII, ст. 40, 41, 42, 43, 44).

7. Проектная документация предусматривает мероприятия, которые не противоречат требованиям к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия (73-ФЗ: ст. 5.1).

8. Проектная документация предусматривает мероприятия, которые не противоречат требованиям к градостроительной деятельности в границах территории зон охраны объектов культурного наследия в режиме регенерации территории (73-ФЗ: ст. 34).

Проектная документация соответствует требованиям Национального стандарта Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно- проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (далее – ГОСТ Р 55528-2013), исходя из следующего:

1. проектная документация включает требуемый состав и содержание проектной документации (определенный заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия) – необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия (ГОСТ Р 55528-2013: п. 6.5, разделы 7 и 8);

2. проектная документация содержит проектные решения, которые не противоречат положительным выводам заключения о возможности сохранения объекта культурного наследия («... без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны») (ГОСТ Р 55528-2013: ст. 3.1.14).

Проектная документация соответствует требованиям регламента «Порядок подготовки и согласования проектной документации на проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия...» (приложение к приказу Министерства культуры РФ от 05.06.2015 № 1749) (далее – Порядок), исходя из следующего:

Структура разделов проектной документации соответствует требованию задания на проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия, выданного органом охраны объектов культурного наследия (Порядок: п. 4, п. 5);

Объем и содержание проектной документации достаточны для вынесения однозначного заключения (вывода) экспертизы.

## ВЫВОД ЭКСПЕРТИЗЫ

Представленная на государственную историко-культурную экспертизу Проектная документация по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание «Блиновского пассажа», связанное с именами писателей Горького Алексея Максимовича, Короленко Владимира Галактионовича, изобретателя Калашникова Василия Ивановича» (приспособление объекта культурного наследия для современного использования под предприятие общественного питания (перепланировка и переустройство помещения П23), г. Нижний Новгород, ул. Рождественская, д. 24, (литеры А1, А2, А3, А4, А5, Б, В), выполненная в 2025 г. ООО «Велес НН» (Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации № МКРФ 04026 от 13.02.2017 г.) соответствует **(ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ)** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

### К настоящему акту прилагаются копии следующих документов:

1. Протокол организационного заседания экспертной комиссии, проводящей государственную историко-культурную экспертизу научно-проектной документации по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Здание «Блиновского пассажа», связанное с именами писателей Горького Алексея Максимовича, Короленко Владимира Галактионовича, изобретателя Калашникова Василия Ивановича» (приспособление объекта культурного наследия для современного использования под предприятие общественного питания (перепланировка и переустройство помещения П23), г. Нижний Новгород, ул. Рождественская, д. 24, (литеры А1, А2, А3, А4, А5, Б, В), от 31.07.2025 г. №1.
2. Протокол итогового заседания экспертной комиссии, проводящей государственную историко-культурную экспертизу научно-проектной документации по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Здание «Блиновского пассажа», связанное с именами писателей Горького Алексея Максимовича, Короленко Владимира Галактионовича, изобретателя Калашникова Василия Ивановича» (приспособление объекта культурного наследия для современного использования под предприятие общественного питания (перепланировка и переустройство помещения П23), г. Нижний

Новгород, ул. Рождественская, д. 24, (литеры А1, А2, А3, А4, А5, Б, В),  
от 22.08.2025 г. №2.

Председатель экспертной комиссии

Ш.М. Хаутиев

Ответственный секретарь экспертной комиссии

А.И. Варюхин

Член экспертной комиссии

Л.М. Варюхина

Примечание: Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы и приложения к акту составлены в электронном виде и подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью экспертов.

**ПРОТОКОЛ № 1**

организационного заседания экспертной комиссии, проводящей государственную историко-культурную экспертизу проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание «Блиновского пассажа», связанное с именами писателей Горького Алексея Максимовича, Короленко Владимира Галактионовича, изобретателя Калашникова Василия Ивановича» (приспособление объекта культурного наследия для современного использования под предприятие общественного питания (перепланировка и переустройство помещения П23), г. Нижний Новгород, ул. Рождественская, д. 24, (литеры А1, А2, А3, А4, А5, Б, В).

г. Нижний Новгород, г. Москва, г. Ульяновск

31.07.2025 г.

Совещались (дистанционно):

Хаутиев Шарпудин Маулиевич (г. Москва) – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации № 3493 от 25.12.2023 г.

Варюхин Александр Иванович (г. Ульяновск) – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 24.04.2024 № 790.

Варюхина Ляйля Махмутовна (г. Ульяновск) - аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 24.04.2024 № 790.

**Повестка заседания:**

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

**Рассмотрели:**

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

**Решили:** утвердить следующий состав Экспертной комиссии: Хаутиев Ш.М. Варюхин А.И., Варюхина Л.М.

2. **Избрание председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.** Кандидатуры председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии были поставлены на голосование. Решение принято единогласно.

**Решили:** избрать председателем Экспертной комиссии Хаутиева Ш.М., ответственным секретарем Экспертной комиссии – Варюхина А.И.

### **3. Определение порядка работы и принятие решений Экспертной комиссии.**

Хаутиев Ш.М уведомил членов экспертной комиссии о получении от проектной организации (ООО «Велес НН», г. Нижний Новгород) для проведения государственной историко-культурной экспертизы комплекта проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание «Блиновского пассажа», связанное с именами писателей Горького Алексея Максимовича, Короленко Владимира Галактионовича, изобретателя Калашникова Василия Ивановича» (приспособление объекта культурного наследия для современного использования под предприятие общественного питания (перепланировка и переустройство помещения П23), г. Нижний Новгород, ул. Рождественская, д. 24, (литеры А1, А2, А3, А4, А5, Б, В) в электронном виде в следующем составе:

Раздел 1. Предварительные работы

Книга 1. **519/П-2024-ПР:** Исходно-разрешительные материалы.

Книга 2. **519/П-2024-ПР:** Предварительные исследования.

Книга 3. **519/П-2024-ППР:** Проект противоаварийных работ.

Раздел 2. Комплексные научные исследования

Книга 1. **519/П-2024-ИС:** Историко-архивные и библиографические исследования.

Книга 2. **519/П-2024-ОЧ:** Обмерные чертежи.

Книга 3. **519/П-2024-ИИ:** Инженерно-технические исследования.

Раздел 3. Проект реставрации и приспособления.

I. Эскизный проект:

Книга 1. **519/П-202424-ЭП.ПЗ:** Пояснительная записка с обоснованием проектных решений.

Книга 2. **519/П-2024-ЭП.АР:** Архитектурные решения.

Книга 3. **519/П-2024-ЭП.КР:** Конструктивные решения.

II. Проект:

Книга 1. **519/П-2024-ПЗ:** Пояснительная записка с обоснованием проектных решений.

Книга 2. **519/П-2024-АР:** Архитектурные решения.

Книга 3. **519/П-2024-КР:** Конструктивные решения.

Книга 4. **519/П-2024- ЭОМ:** Система электроснабжения.

Книга 5. **519/П-2024- ВК:** Система водоснабжения и водоотведения.

Книга 6. **519/П-2024-ОВ:** Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.

Книга 7. **519/П-2024-СКС:** Структурированная кабельная система.

Книга 8. **519/П-2024- ТХ:** Технологические решения.

Книга 9. **519/П-2024- АПС, СОУЭ и АППЗ:** Автоматическая установка пожарной сигнализации, система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре и автоматизация инженерных систем при пожаре.



**Решили:**

Определить следующий порядок работы и принятия решений Экспертной комиссии:

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

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

3. Акт и 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

4. Работу Экспертной комиссии организует председатель комиссии.

5. В своей работе Экспертная комиссия руководствуется ст. 29 и 31 Федерального Закона от 25.06.2002 «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:**

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

Председатель экспертной комиссии

Ш.М. Хаутиев

Ответственный секретарь экспертной комиссии

А.И. Варюхин

Член экспертной комиссии

Л.М. Варюхина

**ПРОТОКОЛ № 2**

итогового заседания экспертной комиссии, проводящей государственную историко-культурную экспертизу проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание «Блиновского пассажа», связанное с именами писателей Горького Алексея Максимовича, Короленко Владимира Галактионовича, изобретателя Калашникова Василия Ивановича» (приспособление объекта культурного наследия для современного использования под предприятие общественного питания (перепланировка и переустройство помещения П23), г. Нижний Новгород, ул. Рождественская, д. 24, (литеры А1, А2, А3, А4, А5, Б, В).

г. Нижний Новгород, г. Москва, г. Ульяновск

22.08.2025 г.

Хаутиев Шарпудин Маулиевич (г. Москва) – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от № 3493 от 25.12.2023 г.

Варюхин Александр Иванович (г. Ульяновск) – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 24.04.2024 № 790.

Варюхина Ляйля Махмутовна (г. Ульяновск) - аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 24.04.2024 № 790.

Повестка заседания:

1. Рассмотрение и обсуждение документации.
2. Согласование заключительных выводов экспертизы и подписание заключения (Ш.М. Хаутиев, Л.М. Варюхина, А.И. Варюхин).
3. О передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

**Вопрос 1. Рассмотрение и обсуждение документации.**

Слушали Хаутиева Ш.М., Л.М. Варюхину, А.И. Варюхина - Проектная документация соответствует требованиям действующего в сфере охраны культурного наследия законодательства.

**Вопрос 2. Согласование заключительных выводов экспертизы и подписание заключения.**

Слушали: Варюхина А.И. с предложением о положительном заключении Экспертной комиссии проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание «Блиновского пассажа», связанное с именами писателей Горького Алексея Максимовича, Короленко Владимира Галактионовича, изобретателя Калашникова Василия

Ивановича» (приспособление объекта культурного наследия для современного использования под предприятие общественного питания (перепланировка и переустройство помещения П23), г. Нижний Новгород, ул. Рождественская, д. 24, (литеры А1, А2, А3, А4, А5, Б, В).

Вопрос о положительном заключении Экспертной комиссии был поставлен на голосование.

Голосовали: по данному решению – «за» - 3; против и воздержавшихся – нет.

Постановили:

1. Члены Экспертной комиссии (Ш.М. Хаутиев, Л.М. Варюхина, А.И. Варюхин), рассмотрев текст государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание «Блиновского пассажа», связанное с именами писателей Горького Алексея Максимовича, Короленко Владимира Галактионовича, изобретателя Калашникова Василия Ивановича» (приспособление объекта культурного наследия для современного использования под предприятие общественного питания (перепланировка и переустройство помещения П23), г. Нижний Новгород, ул. Рождественская, д. 24, (литеры А1, А2, А3, А4, А5, Б, В) на предмет соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, решили: согласовать выводы экспертизы и произвести подписание этого акта в порядке, установленном «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 530 от 25.04.2024 г. в нижеследующей редакции:

Представленная на государственную историко-культурную экспертизу проектная документация по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание «Блиновского пассажа», связанное с именами писателей Горького Алексея Максимовича, Короленко Владимира Галактионовича, изобретателя Калашникова Василия Ивановича» (приспособление объекта культурного наследия для современного использования под предприятие общественного питания (перепланировка и переустройство помещения П23), г. Нижний Новгород, ул. Рождественская, д. 24, (литеры А1, А2, А3, А4, А5, Б, В), выполненная в 2025 г. ООО «Велес НН» (г. Нижний Новгород) (Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации № МКРФ 04026 от 13.02.2017 г.) соответствует **(ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ)** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Голосовали: по данному решению – «за» - 3; против и воздержавшихся – нет.

**Вопрос 3. О передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.**

Слушали:

Хаутиева Ш.М. с вопросом о порядке подписания Акта государственной историко-культурной экспертизы и пересылки его Заказчику экспертизы.

Постановили:

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

2. Передать заказчику экспертное заключение и протоколы – файлы в формате pdf, заверенные электронно-цифровыми подписями.

Голосовали: по данному решению – «за» - 3; против и воздержавшихся – нет.

Председатель экспертной комиссии

Ш.М. Хаутиев

Ответственный секретарь экспертной комиссии

А.И. Варюхин

Член экспертной комиссии

Л.М. Варюхина