

АКТ

государственной историко-культурной экспертизы документов, обосновывающих изменение границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Флигель жилой помещицы И. Г. Сайчева», 1913 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Шевченко, 7А).

Нижегородская область, г. Нижний Новгород
г. Москва

1 апреля 2026 г.

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

1. Дата начала и окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «19» марта 2026 года по «1» апреля 2026 года.

2. Место проведения экспертизы

г. Москва; г. Нижний Новгород.

3. Заказчик экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «Проектно-строительная компания «КАЛЛИКРАТ» (ООО «ПСК Калликрат») (договор № 2026/1903/ГИКЭ_ПЗО (изм)_Ш7А от 19 марта 2026).

4. Сведения об эксперте

Фамилия, имя и отчество	Хаугиев Шарпудин Маулиевич
Образование	высшее, Воронежский государственный университет, юридический факультет, 1999 г., диплом № 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

	<p>наук; Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации в 2013, Москва, «Градостроительная охрана памятников истории и культуры»;</p> <p>ФГБОУ ВО «Московский архитектурный институт (государственная академия)» Минобрнауки России, 2022 г., диплом о профессиональной переподготовке № 5126 от 25.02.2022 (Градостроительство)</p>
Специальность	Архитектор-реставратор, юрист
Ученая степень (звание)	Нет
Стаж работы по специальности	19 лет
Место работы и должность	Государственное автономное учреждение города Москвы «Специализированная дирекция объектов культурного наследия» (ГАУ «Спецдирекция ОКН»), эксперт
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 3493 от 25.12.2023:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при

	<p>проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</p> <p>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.</p> <p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24 июля 2025 г. № 1102:</p> <p>объекты экспертизы:</p> <p>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия;</p> <p>- документы, обосновывающие уточнение сведений об объекте культурного наследия, включённом в реестр, о выявленном объекте культурного наследия</p>
--	--

5. Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении:

Государственный эксперт Хаутиев Шарпудин Маулиевич несет ответственность за достоверность информации, изложенной в заключении экспертизы, в соответствии со статьей 29 Федерального закона № 73-ФЗ, пунктом 18 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

6. Цели и объекты экспертизы

6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Обоснование изменения границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Флигель жилой мещанина И. Г. Сайчева», 1913 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Шевченко, 7А), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы:

Документы, обосновывающие изменение границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Флигель жилой мещанина И.Г. Сайчева», 1913 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Шевченко, 7А), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

7. Перечень документов, предоставленных заявителем:

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Флигель жилой мещанина И.Г. Сайчева», 1913 г., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Шевченко, 7А. Раздел 4. Проект изменения границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Флигель жилой мещанина И.Г. Сайчева», 1913 г., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Шевченко, 7А (шифр: НПД/2026-01-ПЗО.ГТ), 2026 г., (далее – Проект), разработанный Обществом с ограниченной ответственностью «Проектно-строительная компания «КАЛЛИКРАТ» (ООО «ПСК Калликрат») (далее – Разработчик).

8. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы.

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

Эксперт:

- не имеет родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками и т. д.);
- не состоит в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком;
- не владеет ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика;
- не заинтересован в результатах исследований и решении, вытекающем 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.

Дополнительных сведений, которые могли бы повлиять на процесс проведения и результаты экспертизы, не поступало.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона № 73-ФЗ; Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 (с изменениями, внесенными постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2025 № 405); приказом Минкультуры России от 03.10.2011 № 954 «Об утверждении Положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»; приказом Минкультуры России от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия»; приказом Минкультуры России от 02.02.2024 № 184 «О внесении изменений в приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия».

При проведении экспертизы было осуществлено аналитическое исследование документов, обосновывающих изменение границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Флигель жилой помещицы И.Г. Сайчева», 1913 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Шевченко, 7А), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на предмет:

- соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия;
- обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ними территории;
- научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

В процессе экспертизы экспертом проведена следующая работа:

- рассмотрены представленные заказчиком (заявителем) документы и материалы, подлежащие экспертизе;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включающего документы и материалы, принятые от заказчика, и информацию, выявленную экспертом;
- установлено соответствие нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений;
- проведена оценка обоснованности и оптимальности проектных решений, принятых в документации на основании комплексных научных исследований;
- проведены консультации с разработчиками проекта;
- осуществлен анализ особенностей градостроительной и природной среды объекта культурного наследия;

- результаты экспертизы оформлены в виде акта государственной историко-культурной экспертизы.

Комплексные исследования, документы и материалы, выявленные и полученные в ходе проведения государственной историко-культурной экспертизы, позволили сделать вывод об обоснованности изменения границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Флигель жилой мещанина И.Г. Сайчева», 1913 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Шевченко, 7А).

Указанные исследования проведены с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализов, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы.

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

10.1. Анализ учетных документов по объекту культурного наследия

Объект культурного наследия регионального значения «Флигель жилой мещанина И.Г. Сайчева», 1913 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Шевченко, 7А) поставлен на государственную охрану приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 30.03.2020 г. № 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» и включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации № 144385-р от 27 октября 2022 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Флигель жилой мещанина И. Г. Сайчева», 1913 г. (Нижегородская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» со следующими сведениями:

Наименование объекта: Флигель жилой мещанина И. Г. Сайчева.

Местонахождение (адрес) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Шевченко, 7А.

Дата создания: 1913 г.

Категория историко-культурного значения: регионального значения.

Вид объекта: памятник.

Общая видовая принадлежность: памятник градостроительства и архитектуры.

Документы о постановке на охрану: Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области «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» № 136 от 30.03.2020.

Регистрационный номер объекта в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: 522111348720005

Сведения о наличии или об отсутствии предмета охраны объекта культурного наследия: предмет охраны не утвержден.

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Флигель жилой мещанина И. Г. Сайчева», 1913 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Шевченко, 7А), утверждены приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области «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» № 136 от 30.03.2020 г.

Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Флигель жилой мещанина И. Г. Сайчева», 1913 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Шевченко, 7А) установлены Постановлением Правительства Нижегородской области от 08.06.2022 № 426 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на улицах Большие Овраги, Малой Ямской, Шевченко в г. Нижнем Новгороде и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон».

Согласно данным Публичной кадастровой карты, объект культурного наследия регионального значения «Флигель жилой мещанина И. Г. Сайчева», 1913 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Шевченко, 7А) находится в границах земельного участка с кадастровым номером: 52:18:0060151:23 в кадастровом квартале: 52:18:0060151 с основными сведениями:

Вид объекта недвижимости: земельный участок.

Вид земельного участка: землепользование.

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Шевченко, дом 7.

Площадь уточненная: 370 кв. м.

Статус: учтенный.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: деловое управление.

Форма собственности: государственная субъекта РФ.

10.2. Краткие исторические сведения о формировании и развитии территории, где расположен объект культурного наследия (историко-градостроительные исследования).

Улица Шевченко первоначально была частью Архангельской улицы, затем именовалась Воскресенской, по церкви Воскресения Христова. С 1924 года именовалась улицей Энгельса. Современное название носит с 1937 года в честь известного украинского и русского писателя Тараса Григорьевича Шевченко, некоторое время жившего в Нижнем Новгороде после 10-летней ссылки в Орской крепости.

Объект культурного наследия регионального значения «Флигель жилой мещанина И. Г. Сайчева», 1913 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Шевченко, 7А) (далее – Объект культурного наследия, Объект) расположен в исторической части города - так называемой Ямской слободе, районе, являвшемся с конца XVIII века до начала XX века местом проживания ямского населения в Нижнем Новгороде. Развитие застройки здесь складывалось относительно поздно и было обусловлено сложным рельефом - изрезанностью района оврагами. Начало освоения этой территории относится к 1784-1787 гг., когда во время Генерального межевания Нижнего Новгорода, ранее нетяглые городские дворы предписывалось обложить государственными податями. Не желавшим платить подати, предписывалось сселиться за границу города, на выгонные земли. Этот процесс затронул и местное канатное производство. К 1787 году ткацко-прядильные заводы заняли пространство от Покровский прудов до будущего Крестовоздвиженского монастыря (ныне - пл. Лядова).

По мере развития обывательской застройки, за границей «градской земли», архитектором Я. А. Ананьиным, в продолжение улицы Ильинской, в конце XVIII века была запроектирована Большая Ямская улица. Улица была прямой, вытянутой в юго-западном направлении, со сформировавшейся жилой застройкой. Между городской застройкой и вытянутой вдоль канатных заводов Большой Ямской улицей сохранился значительный разрыв. До этого времени дворы ямщиков компактно располагались вдоль Ильинской улицы вблизи ныне существующей Вознесенской

церкви (ее каменное здание было построено в 1715 году, и после случившегося вскоре большого пожара капитально отремонтировано на средства зажиточных ямщиков Беспаловых). Вероятно, посчитав уплату налогов обременительным для себя занятием, ямщики перебрались и стали активно отстраиваться на новом месте. Таким образом, за границей собственно Нижнего Новгорода (за так называемой Ильинской решеткой) и возникла Ямская слобода, а Ильинскую улицу облюбовало нижегородское купечество.

В 1824 году параллельно Большой Ямской улице Генеральным планом предполагалось пробить еще две – будущие Малую и Третью Ямские улицы. Перпендикулярно им прокладывалось также три улицы, которые вели от канатных заводов к окскому берегу. План предусматривал также сокращение усадеб по Большой Ямской улице: часть их огородов переходила к формирующимся домовладениям по Малой Ямской.

Следующий генеральный план Нижнего Новгорода, «высочайше» утвержденный 8 апреля 1839 года и формально действовавший до 1881 года, предполагал радикальные изменения в исследуемом районе. Канатные заводы ликвидировались. На их месте появлялись жилые кварталы и площадь Ново-Базарная (ныне - пл. Максима Горького).

Впоследствии этот район подвергался неоднократным перепланировкам, но зачастую генпланы составлялись без учета существующего, изрезанного глубокими оврагами, рельефа местности. Один из первых позитивных шагов в этом деле связан с посещением Нижнего Новгорода императора Павла I в 1798 году. Учрежденный Екатериной II рескрипт предусматривал строительство каменных, безопасных в пожарном отношении домов на геометрически правильно расположенных улицах. Сложный рельеф местности в Нижнем Новгороде и отсутствие у обывателей необходимых средств для строительства кирпичных домов делали этот проект невыполнимым.

Павлом I был издан именной императорский указ от 20 мая 1798 года: «в городах здешней губернии, которые еще по высочайше апробированным планам не построились, к построению по оным не принуждать, а позволить им по желанию строиться на прежних местах, соображаясь местному положению и с состоянием и выгодами обывательскими, при том и к каменному строению принуждения не делать». Обусловленная данным Указом свобода в проектировании и строительстве жилых зданий способствовала более быстрому освоению территории Ямской слободы и постепенному включению ее в состав городской территории. Слобода скоро застраивалась дешевыми (в сравнении с каменными) деревянными домами.

Тогда застройка носила усадебный характер с расположением жилых домов по улицам и постройками различного назначения - садами и огородами, позади них. Отличительной особенностью здесь являлось то, что домовладения были нарезаны

длинными узкими полосами, тянувшимися от Большой Ямской улицы в сторону Малой Ямской или овражных отвершков, пересекавших последнюю.

На плане Нижнего Новгорода Нижегородской губернии 1859 года уже показана плотная застройка улицы Б. Перекрестной. Застройка Ямской слободы представляла собой городские усадьбы на узких длинных участках прямоугольной формы. Жилые дома, преимущественно деревянные, располагались вдоль улицы Малая Ямская, в глубине участков находились здания служб и огороды. Территория исследуемого участка была не размежевана, строения на участке отсутствовали. В период с конца XVIII века до начала XX века изначально односословный состав населения Ямской слободы становился все более многочисленным и разнородным. Преобладало мещанское и крестьянское сословие, селились отставные госслужащие, офицеры и солдаты, мелкие купцы и ремесленники, и все те же извозчики.

Несмотря на пестроту чинов и званий, основную часть бурно растущей окраины города представляли лица православного исповедания, и необходимость в строительстве новой приходской церкви в этой части города оставалась очевидной. Для строительства Воскресенской церкви было выделено место на замыкании перспективы Архангельской улицы, на территории не занятой застройкой. После возведения храма улица стала именоваться Воскресенской.

С течением времени происходит постепенное уплотнение и усложнение застройки, как по красным линиям, так и в глубине кварталов бывшей Ямской слободы и территорий оврагов.

Красные линии улиц здесь окончательно сформировались с претворением в жизнь проектного генплана города 1881 года, т. е. в последние два десятилетия XIX столетия. Типичные усадьбы, сформировавшиеся ко второй половине XIX века, представляли собой жилые и хозяйственные комплексы с главным домом, фасад которого выходил на красную линию улицы и подсобными постройками во дворе. Часто рядом с главным домом, вдоль красной линии улицы или в глубине двора, находился флигель. В дальнейшем часть деревянных домов здесь была заменена на каменные или полукаменные разбогатевшими потомками ямщиков, записавшимися в купеческое или мещанское сословия. Но общий усадебный характер застройки, по-прежнему состоящей в большинстве своем из домов «полусельского» типа, не изменился.

В справочном издании 1895 года дана следующая характеристика бывшей Ямской слободы: «Большая Ямская и параллельно ей идущая ближе к окскому берегу Малая Ямская – самые захолустные улицы в Нижнем...Все... хорошо известно о том плачевном состоянии, в котором находится у нас густонаселенная местность у Решетки; сходящиеся здесь улицы – Малая Покровская, Ямская, Похвалинская и Гребешковская...»

В 1918 году, после окончательного установления советской власти в Нижнем Новгороде, вся частная недвижимость была национализирована.

Во второй половине XX века - начале XXI века территория бывшей Ямской слободы увядала. Здания капитально не ремонтировались, проводился их выборочный снос. Образовавшиеся пустыри «разорвали» существовавшую прежде историческую застройку, тем самым нарушив исторические красные линии. Особенно пострадал в этом плане район Воскресенской церкви, где историческая жилая застройка по ул. Третья Ямская полностью утрачена. Воскресенский храм, богослужения в котором прекратились в 1920-х годах, в 1942 году был приспособлен под хлебозавод. В 1960-х годах рядом с Воскресенским храмом на Ереванской улице, были построены пятиэтажные дома, диссонирующие с окружающей застройкой и перекрывшие ряд видовых точек на храм.

Из-за ненадлежащего содержания и ремонта в советские годы, большинство деревянных зданий в квартале бывшей Ямской слободы в 2010-х годах. были признаны аварийными, жильцы были выселены. Дома планировали сносить. Однако, некоторые из них удалось спасти от сноса. В 2018-х – 2019-х годах велась работа по признанию зданий квартала объектами культурного наследия. За два десятилетия XXI века во многих деревянных ветхих зданиях в квартале были пожары. В настоящее время большинство из них восстановлено или ведутся восстановительные работы.

10.3. Краткие исторические сведения об объекте культурного наследия. (время возникновения, даты основных изменений (перестроек))

Исследуемый Объект культурного наследия расположен в юго-восточной части квартала, ограниченного с юга и юго-запада – ул. Шевченко, с северо-запада - ул. Одесской, с северо-востока - ул. Большие Овраги, с востока – Малой Ямской улицей.

Домовладение, где сейчас расположен Объект стало застраиваться не ранее середины 1850-х годов и сменило несколько владельцев.

В документах архивного фонда Нижегородской городской управы (ЦАНО. Ф.30) имеются строительные дела с планами рассматриваемой усадьбы и чертежами построек, находящихся на её территории. «Фасады и планы на постройку деревянного на каменном фундаменте дома и деревянных надворных служб нижегородской мещанке Пелагее Григорьевой Ламановой в г. Нижнем Новгороде, в Кремлевской части на Архангельской улице». Согласно документам, мещанке Ламановой в 1855 году было разрешено строительство деревянного на каменном фундаменте одноэтажного в три световые оси дома, деревянных погреба и бани.

В 1892 году домовладелицей места была Фафста Васильевна Романова. На плане участка видно, что усадьба состояла из дома, «существующего строения», служб и строений, подлежащих сносу. В марте 1892 года Нижегородская городская

управа на основании 114 ст. Городового Положения и постановления Городской Думы от 20 марта 1892 года по представленному застройщиком проекту «Чертеж на постройку дома и перенос служб» разрешила крестьянке Ф. В. Романовой производство работ, с условием слома служб, до приступа к работам, а брандмауэр у предполагаемого дома, обязательно был возведен одновременно с производством работ.

К 1907 году домовладение уже принадлежало нижегородскому мещанину Борису Александровичу Пестову. К этому времени усадебное место было застроено: главным фасадом на красную линию улицы выходил деревянный двухэтажный дом (лит. «а»), к которому на заднюю часть дома предполагался двухэтажный жилой полукаменный пристрой (лит. «в»); двухэтажный деревянный дом (лит. «б»), к которому с двух сторон примыкали строения (лит. «д» и «г»), и еще одно строение (лит. «д»). Согласно плану «на надстройку второго этажа и перестройку служб» на усадьбе Б.А. Пестова на Архангельской улице, в 1-й Кремлевской части, 17 апреля 1907 года горуправа разрешила надстройку второго этажа на задней одноэтажной частью деревянного дома и постройку деревянных одноэтажных служб, при условии: «1. строения обозначенные лит. «д» и «д», покрытые на плане тушью были бы сломаны до приступа к работам; 2. показанный на плане брандмауэр возведен одновременно с производством работ».

Главный двухэтажный дом усадьбы, ранее выходивший на красную линию ул. Шевченко (быв. ул. Архангельская) до настоящего времени не сохранился, сгорел во время пожара.

Исследуемый Объект культурного наследия был построен по проекту 1912 года - «Чертеж на постройку деревянного двухэтажного флигеля и одноэтажных служб Ивану Гавриловичу Сайчеву, по Архангельской улице, в 1-й Кремлевской части, в городе Нижнем Новгороде» (ЦАНО. Ф. 30. Оп.36, Д. 257).

На плане усадебного места обозначены деревянный двухэтажный дом (лит. «а»); в глубине участка - предполагаемый деревянный двухэтажный флигель с проездной аркой (лит. «б»); предполагаемые службы (лит. «в»); строение к сломке (лит. «г»).

16 мая 1912 года., на основании 96 ст. Городового Положения и постановления городской Думы 6 апреля 1912 года, Нижегородская городская управа разрешила Сайчеву постройку деревянных двухэтажного флигеля и одноэтажных служб при обязательном выполнении условий обеспечения пожарной безопасности, возводимого строения: «1. Чтобы строение, покрытое на плане тушью, было сломано до приступа к работам. 2. Показанный суриком каменный брандмауэр был возведен одновременно с производством работ и выведен выше крыши на три четверти аршина. 3. Проезд был перекрыт сводом из несгораемого материала и имел бы

каменные стены». Вновь построенный деревянный двухэтажный флигель – это и есть сохранившийся до наших дней исследуемый Объект культурного наследия.

После 1917 года домовладение было муниципализировано, в советское время продолжало использоваться как жилое.

В 2014 году дом признан аварийным и подлежащим расселению.

В 2018 году здание было включено в перечень выявленных объектов культурного наследия. Объект поставлен на государственную охрану 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».

10.4. Современное состояние объекта экспертизы

Жилой дом (флигель), расположенный параллельно красной линии ул. Шевченко, находится в глубине квартала, габариты и положение выявляют историческую усадебную структуру застройки. Здание является типологическим примером городского жилого доходного дома рубежа XIX-XX вв. Его планировочная структура, объемно-пространственная композиция, стилистические особенности и декоративно-художественное оформление выражают общие особенности формирования нижегородских деревянных домов этого периода.

Объект является частью комплекса исторической застройки квартала, сохранившей элементы деревянной и полукаменной застройки, характерной для городских окраин. Здание находится в неразрывной связи с историческим окружением, объединенным в градостроительный ансамбль с композиционными, масштабными, объемно-планировочными и архитектурно-художественными особенностями. Это один из немногих в городе цельных фрагментов исторической среды XIX-XX вв.

Объемно-пространственная композиция включает в себя деревянное двухэтажное здание на каменном цокольном полуэтаже, с проездной каменной аркой, выполненной из красного керамического кирпича и арочными сводиками из бетона.

В плане здание вытянутой прямоугольной формы, с дворового северного фасада к основному объему дома примыкают два прямоугольных пристроя: двухэтажный, с расположенным в нем объемом лестничной клетки, и одноэтажный (на данный момент утрачен). Поэтажный план состоит из нескольких прямоугольников с разнотипными помещениями в пределах этажа.

Объем главного юго-западного фасада здания разделен на три части: центральная в четыре оси света, правая и левая части - одна ось. В правой части находится выделенная деревянными лопатками лестничная клетка. Входной проем заполнен одностворчатой филенчатой дверью и филенчатой остекленной фрамугой. Дверной проем имеет декоративное обрамление профилированным наличником. На втором этаже по оси входа расположено окно, обрамленное наличником. Над проездной аркой, расположенной в левой части здания, размещены сдвоенные окна второго этажа.

Дворовый северо-восточный фасад повторяет объемное решение главного фасада. Центральная часть фасада имеет три оси света, в правой части фасада над проездной аркой расположено сдвоенное окно, слева двухэтажный деревянный пристрой с расположенной в нем лестничной клеткой.

Боковые фасады здания решены лаконично, не имеют проемов, совпадают с границами участка. Юго-восточный фасад представлен плоскостью брандмауэрной стены, выполненной из красного керамического кирпича. Северо-западный фасад имеет деление на кирпичную часть в пределах первого этажа - боковая стена проездной арки, по второму этажу расположена сплошная деревянная обшивка без проемов.

Декоративное убранство здания лаконично: оконные проемы оформлены наличниками, завершенными узкими прямоугольными сандриками с навесами; подоконные доски волнообразно изогнуты, боковины наличников декорированы накладными элементами с геометрическим рисунком.

Кровля трехскатная вальмовая со слуховым окном над главным фасадом. Цоколь здания из красного керамического кирпича частично оштукатурен. Входные крыльца с навесами - утрачены. Наружные стены деревянные, обшитые тесовой доской с калевками, частично окрашены в красно-коричневый цвет. Оконные рамы деревянные с фрамугами и форточками и наличники окрашены в красно-коричневый цвет. Двери деревянные филенчатые, наличники дверного проема с остекленной фрамугой окрашены в красно-коричневый цвет.

В настоящее время Объект находится в аварийном состоянии и не эксплуатируется.

10.5. Краткая градостроительная характеристика территории, сопряженной с объектом экспертизы

Исследуемая территория расположена в Нижегородском районе города Нижний Новгород. В рамках Проекта были проанализированы улицы Шевченко, Малая Ямская, Большие Овраги и территория ИТ-кампус Неймарк.

Объект исследования располагается в исторической части города - так называемой Ямской слободе, районе, являвшемся с конца XVIII века до начала XX

века местом проживания ямского населения в Нижнем Новгороде. Развитие застройки здесь складывалось относительно поздно и было обусловлено сложным рельефом. Район Ямская слобода (сейчас Большие Овраги) является уникальной по своим историко-культурным и природно-ландшафтным характеристикам территорией города и до настоящего времени сохраняет роль интересного по архитектуре целостного градостроительного образования, выполненного в дереве.

В результате историко-градостроительных исследований Разработчиком установлено, что исторический облик улицы Шевченко, ранее являющейся частью Ямской Слободы, претерпел значительные искажения и утраты исторической планировки и застройки. Преимущественную часть застройки этой территории составляет малоэтажная и среднеэтажная застройка, что формирует сомасштабную и комфортную для человека городскую среду. В данном районе преобладает усадебный тип застройки, который предполагает формирование фасада улицы с разрывами между зданиями, исторически предусмотренными как противопожарная мера. При таких условиях формирования застройки сохраняется её взаимосвязь с природным ландшафтом, подчеркивается глубина и многоплановость пространства, а также обеспечивается наличие визуальных связей с расположенными рядом ценными историческими участками территории района «Большие овраги»: улицами Шевченко, Малая Ямская, Большие Овраги, 3-я Ямская и др. В настоящее время рядом с Объектом культурного наследия сохранились близлежащие дома (ул. Шевченко, д. 5 и ул. Шевченко, д. 9), которые находятся в неразрывной связи с Объектом исследования и объединены в градостроительный ансамбль, что помогает выявить принадлежность данного участка к усадебному типу городской застройки, характерного для рубежа XIX- XX вв. на территории Ямской Слободы.

В 2023-2025 годах на территории района возведен комплекс зданий общежитий (6 этажей) ИТ-кампуса Неймарк.

Несмотря на активную современную застройку, историческая градоформирующая основа района Ямская слобода прослеживается и сейчас, благодаря сохранившимся двухэтажным деревянным домам, расположенным в непосредственной близости к объекту исследования.

Фасад улицы Шевченко формируется одноэтажными и двухэтажными деревянными с каменными цоколем домами. Застройка улицы частично сохранила свой исторический облик. Малоэтажная застройка создает комфортное окружение исследуемому Объекту. Основным фоном для восприятия Объекта культурного наследия (в том числе и с характерных точек наилучшего зрительного восприятия) служит его окружающая застройка. Целостность восприятия композиционно-видовых связей Объекта с исторической застройкой имеет высокую сохранность.

Ранее по красной линии располагался основной жилой дом усадьбы, который пострадал от пожара и был разобран в конце XX века. Объект исследования

расположен со значительным отступом относительно красной линии застройки ул. Шевченко, что сильно ограничивает возможности его визуального восприятия и формирует небольшой бассейн видимости.

На сегодняшний день главный фасад просматривается со стороны ул. Шевченко, в просвете между сохранившимися домами, стоящими по красной линии улицы (Шевченко, д.5 и ул. Шевченко, д. 9). Дворовый фасад просматривается полностью с территории участка за зданием и частично с внутренних дворовых территорий близлежащих современных зданий (ул. Шевченко, д.1, ул. Шевченко, д.12/1, ул. Большие Овраги, д.4, ул. Большие Овраги, д.12 (ИТ Кампус Неймарк)).

Зона наилучшего зрительного восприятия объекта культурного наследия составляет в среднем радиус около 40 м.

В процессе визуально-ландшафтного анализа исследуемой территории сформирована градация застройки по этажности, выделено три категории:

- малоэтажная застройка (до 2-х этажей);
- среднеэтажная застройка (от 3-х до 5-ти этажей);
- многоэтажная застройка (свыше 5-ти этажей).

Преимущественно сохранившаяся историческая застройка данного района сформировалась в то же время, что и рассматриваемый Объект культурного наследия. На части территории преобладают здания современного периода постройки, находящиеся в исторических границах застройки кварталов. Это позволяет утверждать, что историческая застройка территории претерпела значительные изменения, но планировочная структура не подверглась кардинальным изменениям при градостроительном развитии территории района «Большие овраги». Эти факты подтверждают вывод, что современный бассейн видимости Объекта культурного наследия мало отличается от исторического, наблюдавшегося на момент постройки здания.

Зона композиционно-видового влияния Объекта культурного наследия определяется в основном границами открытого пространства вокруг него, целостность его восприятия композиционно-видовых связей с окружающей исторической застройкой сохранена.

Сохранение выявленных исторических направлений визуального восприятия Объекта должно быть основой при рассмотрении возможности любого вида градостроительной деятельности на исследуемой территории. Развитие историко-градостроительной среды данной территории должно происходить с сохранением визуальных взаимосвязей близлежащих объектов культурного наследия, ценных объектов историко-градостроительной среды.

В соответствии с «Сводной схемой функционально-планировочной организации г. Нижнего Новгорода» генерального плана, утвержденного Постановлением Городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.03.2010 № 22 «О

генеральном плане Нижнего Новгорода», исследуемый Объект располагается в зоне жилой (ЖИ) застройки центрального исторического района.

Согласно «Схеме планируемого градостроительного освоения и реорганизации территории г. Нижнего Новгорода» генерального плана, исследуемый объект расположен в зоне преимущественной трансформации территории, которой предусмотрено:

1. Замена производственной застройки на жилую и жилую смешанную с общественной;

2. Замена индивидуальной ветхой на капитальную жилую многоквартирную и общественную;

3. Замена малоэтажной застройки на жилую многоквартирную и общественную;

4. Преобразование территорий садово-дачных участков в высокоплотную жилую и общественную застройку;

5. Преобразование территорий садово-дачных участков в производственные территории;

6. Преобразование застройки территорий специального назначения в жилую многоквартирную и жилую смешанную с общественной;

7. Активная реконструкция и регенерация застройки на исторических территориях: вынос П-К функций, санация ветхой, малоценной застройки; новое строительство с учетом исторического контекста и регламентов зон охраны ОКН.

Согласно «Карте границ территориальных зон города Нижнего Новгорода» правил землепользования и застройки, утвержденных приказом Департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 № 07-01-06/22 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Нижнего Новгорода», исследуемый объект расположен в зоне реорганизации застройки в смешанную многоквартирную и общественную застройку

Кроме того, Объект расположен в зоне с особыми условиями использования территории, связанных с объектами культурного наследия.

Согласно portalу ГИСОГД НО, исследуемый объект расположен в зонах:

1. Зоны охраны объектов культурного наследия

1.1. Зона охраны объекта культурного наследия «Флигель жилой помещицы И. Г. Сайчева» (ул. Шевченко, 7а). (земельный участок граничит с зоной охраны).

Ограничения: утверждены особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам Постановлением Правительства Нижегородской области «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на улицах Большие Овраги, Малой Ямской, Шевченко в г. Нижнем Новгороде и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон» от 08.06.2022 г. № 426.

1.2. Историческая территория г. Нижнего Новгорода «Старый Нижний Новгород».

Ограничения: установлен особый правовой режим регулирования архитектурно-градостроительной деятельности на исторических территориях Нижнего Новгорода решением Нижегородского областного совета народных депутатов №370-м от 30.11.1993 г. «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода».

1.3. Объект культурного наследия федерального значения «Культурный слой города», XIII - XVII вв.

Ограничения: утверждены Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области «Об утверждении границы и режима использования территории объекта культурного (археологического) наследия федерального значения «Культурный слой города», расположенного в г. Нижний Новгород» № 424 от 17.10.2022 г.

11. Перечень документов и материалов, полученных при проведении историко-культурной экспертизы, а также использованной специальной, справочной литературы

11.1. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы

1. Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Флигель жилой мещанина И.Г. Сайчева», 1913 г., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Шевченко, 7А. Раздел 4. Проект изменение границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Флигель жилой мещанина И. Г. Сайчева», 1913 г., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Шевченко, 7А (шифр: НПД/2026-01-ПЗО.ГТ), 2026 г., разработчик: Общество с ограниченной ответственностью «Проектно-строительная компания «КАЛЛИКРАТ» (ООО «ПСК Калликрат»), включающая обоснование и предложение по изменению границ территории Объекта культурного наследия, а также следующие документы и материалы:

- Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 30.03.2020 г. № 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»;

- Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 144385-р от 27 октября 2022 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Флигель жилой мещанина И. Г. Сайчева», 1913 г. (Нижегородская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Постановление Правительства Нижегородской области от 08.06.2022 № 426 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на улицах Большие Овраги, Малой Ямской, Шевченко в г. Нижнем Новгороде и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»;

- Решение Исполнительного комитета Горьковского областного Совета народных депутатов от 03.11.1983 №559 «О мерах по дальнейшему улучшению охраны и использования памятников истории и культуры области»;

- Решение Нижегородского Облсовета народных депутатов от 30.11.1993 № 370-м «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода»

- Паспорт объекта культурного наследия от 09.11.2023;

- Технический паспорт;

2. Генеральный план города Нижнего Новгорода, утвержденного Постановлением Городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.03.2010 № 22 «О генеральном плане Нижнего Новгорода» (действующая редакция);

3. Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденных приказом Департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 № 07-01-06/22 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Нижнего Новгорода» (действующая редакция);

- Публичная кадастровая карта (nspd.gov.ru) на 03.02.2026 г.

11.2. Используемая для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература

1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изм. № 142-ФЗ от 07.06.2025 г.).

2. Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.01.2026 г.).

3. Земельный Кодекс Российской Федерации 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.01.2026).

4. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» (ред. от 08.08.2024).

5. Закон Нижегородской области от 02.02.2016 г. № 14-З «Об объектах

культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Нижегородской области» (действующая редакция).

6. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (с изменениями, внесенными постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2025 № 405).

7. Положение о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное приказом Министерства культуры Российской Федерации от 03.10.2011 № 954 «Об утверждении Положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изм. приказ № 404 от 05.03.2024 г.).

8. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия» (в редакции приказа от 02.02.2024 № 184).

9. Приказ Росреестра от 26.07.2022 № П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории» (зарегистрирован в Минюсте России 26.09.2022 г. № 70233).

10. Архивные и библиографические источники:

- Материалы Центрального архива Нижегородской области (Ф. 30. Оп. 36, 37, 39а).
- Бубнов Ю.Н. Архитектура Нижнего Новгорода середины XIX — начала XX вв. Нижний Новгород: Волго-Вятское книжное издательство, 1991.
- По улицам родного города: [альбом-справочник / Т. П. Виноградова и др.; фото: И. С. Агафоновой и др.]. - Нижний Новгород: Кварц, 2012.
- Памятная книжка Нижегородской губернии, Нижний Новгород. на 1895 год
- Нижний Новгород: Тип. губ. правл., 1895.

12. Обоснования вывода экспертизы

12.1. Соответствие представленных документов требованиям нормативных правовых актов

Обоснование изменения границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Флигель жилой мещанина И.Г. Сайчева», 1913 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Шевченко, 7А).

В соответствии с пунктом 1 статьи 3.1. Федерального закона № 73-ФЗ территорией объекта культурного наследия является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью, и установленная в соответствии со статьей 3.1. данного закона.

В соответствии с пунктом 6 статьи 3.1. Федерального закона № 73-ФЗ изменение утвержденных границ территории объекта культурного наследия осуществляется в случаях выявления документов или результатов историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных и археологических исследований, отсутствовавших при подготовке утвержденного проекта границ территории объекта культурного наследия и дающих основания для пересмотра установленных границ территории объекта культурного наследия.

Разработчиками Проекта были поставлены следующие цели и задачи:

«- изучение историко-архивных и библиографических материалов, проведение историко-культурных исследований по объекту культурного наследия регионального значения «Флигель жилой мещанина И. Г. Сайчева», 1913 г., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Шевченко, 7А с целью уточнения исторических границ территории указанного объекта;

- формирование проекта изменения плана границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Флигель жилой мещанина И. Г. Сайчева», 1913 г., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Шевченко, 7А».

В Проекте указано, что основанием для пересмотра установленных границ территории Объекта культурного наследия, являются выявленные документы и результаты историко-культурных, историко-архитектурных, историко-градостроительных исследований, изучение архивных материалов, а также оценка существующей историко-градостроительной среды, в которой Объект расположен.

Полученные в ходе исследований сведения позволили Разработчику выявить степень сохранности и ценности окружающей среды и застройки, определить историческое функциональное использование территории, провести сравнительный анализ исторической и современной планировочной структуры, определить условия современного землепользования.

Представленные на экспертизу документы, обосновывающие изменение,

утвержденных приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области «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» № 136 от 30.03.2020 границ территории Объекта культурного наследия, и включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, содержат материалы и результаты историко-архитектурных, историко-градостроительных и архивных исследований, натурного обследования, дающие основания для пересмотра установленных границ территории рассматриваемого Объекта, а также соответствуют требованиям, изложенным в пункте 5.2 приказа Министерства культуры Российской Федерации от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия» и включают:

- 1) проект плана границ территории объекта культурного наследия;
- 2) координаты поворотных (характерных) точек границ территории объекта культурного наследия в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости;
- 3) режим использования территории объекта культурного наследия.

Разработчиком для предлагаемых Проектом к изменению границ территории Объекта культурного наследия предлагается установить режим использования территории Объекта, утверждённый приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 30.03.2020 г. № 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».

В соответствии с пунктом 2 приказа Министерства культуры Российской Федерации от 02.02.2024 № 184 «О внесении изменений в приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия» к Проекту границ территории Объекта культурного наследия, обосновывающему изменение утвержденных границ территории рассматриваемого Объекта, прилагается положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы.

В соответствии с абзацем 6 статьи 30 Федерального закона № 73-ФЗ и с

подпунктом «д» пункта 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, документы, обосновывающие изменение границ территории объекта культурного наследия, являются объектом государственной историко-культурной экспертизы.

12.2. Научная обоснованность предлагаемых решений

Обоснование изменения границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Флигель жилой мещанина И. Г. Сайчева», 1913 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Шевченко, 7А).

В соответствии с пунктом 5.1. приказа Министерства культуры Российской Федерации от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия» формирование материалов по обоснованию проекта границ территории объекта культурного наследия выполнено по результатам проведенных историко-культурных исследований и включает:

Научно-проектную документацию «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Флигель жилой мещанина И. Г. Сайчева», 1913 г., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Шевченко, 7А. Раздел 4. Проект изменения границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Флигель жилой мещанина И. Г. Сайчева», 1913 г., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Шевченко, 7А, (шифр НДП/2026-01-ПЗО.ГТ), 2026 г., разработчик: Общество с ограниченной ответственностью «Проектно-строительная компания «КАЛЛИКРАТ» (ООО «ПСК Калликрат»), включающую обоснование и предложение по изменению границ территории Объекта культурного наследия и состоящую из:

1. Обосновывающие материалы.
2. Утверждаемая часть.
3. Приложения.

Обосновывающие материалы включают в себя текстовую и графическую части.

В текстовой части дана характеристика рассматриваемого Объекта культурного наследия, исторические сведения об Объекте, его состоянии на момент разработки Проекта; результаты анализа историко-культурных, в том числе историко-архивных, библиографических и историко-градостроительных исследований территории; натуральных исследований; представлен иллюстративный материал (копии исторических и современных карт и планов, копии архивных документов, фотофиксация Объекта и прилегающей к нему территории на момент разработки Проекта); анализ действующей градостроительной документации; обоснование

принятых проектных решений.

Графические материалы представлены в виде схем: Схема историко-культурного (историко-градостроительного) опорного плана, Схема визуально-ландшафтного анализа, Схема фотофиксации объекта культурного наследия.

Утверждаемая часть содержит:

- Проект плана границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Флигель жилой мещанина И. Г. Сайчева», 1913 г., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Шевченко, 7А;

- Координаты характерных (поворотных) точек границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Флигель жилой мещанина И. Г. Сайчева», 1913 г., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Шевченко, 7А, (МСК-52).

Приложения включают в себя копии нормативно-правовых актов, учтённые при разработке Проекта.

На основе историко-культурных исследований и натурного обследования территории Объекта культурного наследия и сопряженной с ним территории выполнены её оценка и уточнение объемно-пространственной и планировочной структуры с точки зрения историко-культурной ценности и с учетом существующей градостроительной ситуации и землеустройства.

По сведениям Разработчика Проекта в ходе проведения историко-архивных и библиографических исследований в Государственном архиве специальной документации Нижегородской области (ГКУ ГАСДНО) была обнаружена «Карта жилой застройки г. Горького», составленная Горьковгражданпроект в 1971 году, отсутствовавшая при подготовке утвержденного проекта границ территории Объекта культурного наследия. На карте показано расположение главного дома бывшей усадьбы по улице Шевченко и флигеля - внутри двора. Разработчик пришел к выводу, что существующая граница территории Объекта, «утвержденная по границам земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060151:23, с юго-запада частично накладывается на главный дом усадьбы. При этом главный дом утрачен еще на рубеже XX-XXI веков. Важным является и тот факт, что главный дом не являлся объектом культурного наследия. Без сохранения главного усадебного дома историческая ценность дворовой территории, выделенной под границы территории исследуемого объекта, нивелируется». Таким образом был сделан вывод о том, что граница территории Объекта культурного наследия, «утвержденная по границам земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060151:23, частично накладывается на другой, утраченный объект недвижимости с недоказанной исторической ценностью, это дает основания для пересмотра установленных границ территории объекта культурного наследия».

Кроме того, на основании историко-архивного и историко-культурного анализов, натурного исследования территории, Разработчик было выявлено, что деревянная застройка в историческом районе Ямской слободы утрачена более, чем на 70%, таким образом, «историческая среда исследуемого объекта имеет низкую степень сохранности. Сохранена красная линия и ось улицы Шевченко, сохранено несколько объектов историко-градостроительной среды по красной линии улиц Шевченко и Малая Ямская, в том числе ставших объектами культурного наследия, однако, только по улице Шевченко утрачено более половины целостного градостроительного образования, выполненного в дереве. Строительство современного ИТ-Кампуса Неймарк также нарушило целостность историко-градостроительной среды исторического квартала Ямская слобода».

В целях сохранения рассматриваемого Объекта культурного наследия на занимаемой им исторической территории и с учётом актуальных картографических материалов со сложившейся градостроительной ситуацией, предлагается пересмотреть утвержденные границы территории Объекта.

13. Сведения, установленные по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы, проводимой в целях обоснования изменения границ территории объекта культурного наследия:

В ходе проведения экспертизы документов, обосновывающих изменение границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Флигель жилой мещанина И. Г. Сайчева», 1913 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Шевченко, 7А) выявлено следующее.

Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 30.03.2020 г. № 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» утверждены границы территории рассматриваемого Объекта культурного наследия, режим использования данной территории. Утвержденные границы территории на основании анализа сохранившихся элементов исторической среды в связи с современной градостроительной ситуацией и развитием сложившейся структуры рассматриваемой территории Нижнего Новгорода, и при наличии ранее неучтенных документов и сведений, требуют изменения в части их установления непосредственно вокруг Объекта культурного наследия, с отступом от фасадов. На основании изложенного корректируются сами границы территории Объекта, координаты поворотных точек к границам Объекта, правовой режим использования в границах территории объекта

культурного наследия предлагается установить тот, что был утверждён приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 30.03.2020 г. № 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».

14. Вывод экспертизы

По результатам проведенной государственной историко-культурной экспертизы документов, обосновывающих изменение границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Флигель жилой мещанина И. Г. Сайчева», 1913 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Шевченко, 7А), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, изменение границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Флигель жилой мещанина И. Г. Сайчева», 1913 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Шевченко, 7А) обосновано (**положительное заключение**).

Дата оформления заключения экспертизы, являющаяся датой его подписания экспертом и датой окончания экспертизы: **01.04.2026 г.**

Я, Хаутиев Шарпудин Маулиевич, в соответствии с законодательством Российской Федерации несу ответственность за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем акте.

Подписано усиленной квалифицированной электронной цифровой подписью (в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530).

Эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы:

Ш. М. Хаутиев