

**государственной историко-культурной экспертизы
научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного
наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина»
(Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1),
4а (литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2))**



АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного
наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина»
(Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1),
4а (литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2))

г. Москва,
г. Омск, г. Ульяновск

19.08.2025 г.

Настоящий Акт 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 проведения экспертизы | 11.08.2025 г. |
| 2. | Дата окончания проведения экспертизы | 19.08.2025 г. |
| 3. | Место проведения экспертизы | г. Москва, г. Омск, г. Ульяновск |
| 4. | Заказчик экспертизы | Общество с ограниченной ответственностью «Проектно-строительная компания «КАЛЛИКРАТ» Юридический адрес: 117463, г. Москва, пр-т Новоясеневский, д. 32, корпус 1 Э 1 Пом VI К2 ОФ А1Ф ОГРН 1197746445346 ИНН/КПП 7728481020/772801001 |
| 5. | Разработчик проектной документации | Общество с ограниченной ответственностью «Проектно-строительная компания «КАЛЛИКРАТ» Юридический адрес: 117463, г. Москва, пр-т Новоясеневский, д. 32, корпус 1 Э 1 Пом VI К2 ОФ А1Ф ОГРН 1197746445346 ИНН/КПП 7728481020/772801001 |

Сведения об экспертах, проводивших экспертизу:

Председатель экспертной комиссии:

| | |
|-------------------------|--|
| Фамилия, имя и отчество | Хаутиев 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 |

| | |
|--|---|
| | <p>истории архитектуры и градостроительства Российской академии архитектуры и строительных 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 | 18 лет |
| Место работы и должность | 1-й заместитель директора Государственного дворцово-паркового музея-заповедника «Останкино и Куусово» г. Москва |
| Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы | <p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 № 3493.</p> <p>Объекты экспертизы:</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; - <i>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</i> - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона 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; - документация, обосновывающая границы |

| | |
|--|---|
| | защитной зоны объекта культурного наследия. |
|--|---|

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

| | |
|--|--|
| Фамилия, имя, отчество | Удина Наталья Леонидовна |
| Образование | Высшее |
| Специальность | Архитектор |
| Учёная степень (звание) | Нет |
| Стаж работы | 41 год |
| Место работы, должность | Эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, эксперт ООО «Экспертное бюро», директор ООО «Строймир» |
| Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы | <p>приказ Министерства культуры Российской Федерации от 20.09.2022 №1690 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»:</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; - 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 и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации 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; |

| | |
|--|---|
| | - проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия |
|--|---|

Член экспертной комиссии:

| | |
|---|--|
| Фамилия, имя, отчество | Варюхина Ляйля Махмутовна |
| Образование | Высшее, Казанский инженерно-строительный институт |
| Специальность | Архитектура, диплом В–1 425786. Повышение квалификации в 2016 г. – «Современные методы реставрации объектов культурного наследия: реконструкция, реставрация зданий и сооружений» от 23.03.2016 № ПК/16/002379. Санкт-Петербург. Повышение квалификации в 2020 г. - ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет» по дополнительной профессиональной программе «Сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия. Реставрация памятников архитектуры» от 10.04.2020 г. № 162410152743, регистрационный номер 21537 |
| Учёная степень (звание) | Нет |
| Стаж работы | 42 года (29 лет по профилю экспертной деятельности) |
| Место работы, должность | Член Научно-методического экспертного Совета по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области; профессор международной Академии архитектуры в Москве, ООО «Эксперт» - эксперт |
| Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы | Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24.04.2024 № 790. Объекты экспертизы: <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; • 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 |

| | |
|--|---|
| | <p>работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</p> <ul style="list-style-type: none"> • проекты зон охраны объекта культурного наследия; • проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия. |
|--|---|

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

Мы, нижеподписавшиеся, комиссия экспертов в составе: Хаутиев Шарпудин Маулиевич, Удина Наталья Леонидовна, 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.

Настоящим подтверждаем, что эксперты:

- не имеют родственных связей с заказчиком экспертизы (его должностными лицами или работниками);
- не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком (его должностными лицами или работниками, а также заказчик (его должностное лицо или работник) не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед экспертами;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) 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.

Нормативные правовые акты, обосновывающие решения экспертизы:

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (действующая редакция);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации № 190-ФЗ от 30.12.2004 (действующая редакция);
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (действующая редакция);
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (действующая редакция);
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (действующая редакция);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;

– Постановление Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972;

- Закон Нижегородской области от 02.02.2016 № 14-З «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Нижегородской области» (с изменениями на 3 апреля 2025 года).

В работе были учтены и использованы материалы ранее разработанной градостроительной документации:

- Генеральный план города Городец Нижегородской области, утвержденный решением городской Думы города Городец Городецкого района от 25.11.2008 года № 91 «О принятии проекта «Генеральный план г. Городец Нижегородской области»»;

- Правила землепользования и застройки города Городца, утвержденные постановлением администрации Городецкого муниципального района Нижегородской области от 16.02.2022 г. № 297 «Об утверждении правил землепользования и застройки города Городца Городецкого муниципального района Нижегородской области».

Объект экспертизы:

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина» (Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1), 4а (литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2)) (шифр: НПД/ПЗО-2025-03) (далее – Проект, Научно-проектная документация), выполненная в 2025 году Обществом с ограниченной ответственностью «ПСК «КАЛЛИКРАТ» (ОГРН 1197746445346, ИНН/КПП 7728481020/772801001) (далее – Автор, Разработчик).

Цель экспертизы:

Государственная историко-культурная экспертиза указанной проектной документации проведена в целях установления соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина» (Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1), 4а (литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2)).

Перечень документов, представленных для проведения экспертизы:

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина» (Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1), 4а (литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2)) (шифр: НПД/ПЗО-2025-03), выполненная в 2025 году Обществом с ограниченной ответственностью «ПСК «КАЛЛИКРАТ» (ОГРН 1197746445346, ИНН/КПП 7728481020/772801001), представлена для проведения экспертизы в электронном виде в следующем составе:

1. РАЗДЕЛ 1. Предварительные работы

- 1.1. Пояснительная записка
- 1.2. Основные термины и определения
- 1.3. Исходная документация
- 1.3.1. Постановление Законодательного собрания Нижегородской области №42 от 21.06.1994 г. «Об объявлении находящихся на территории г. Городца объектов,

имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры областного значения, установлении зон охраны г. Городца, режима их содержания и использования»

1.3.2. Приказ Министерства культуры Российской Федерации №60641-р от 30.11.2016 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина», 1880-е гг. (Нижегородская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры) народов Российской Федерации»

1.3.3. Приказ Министерства культуры Российской Федерации №60745-р от 02.12.2016 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом», 1880-е., входящего в состав объекта культурного наследия «Усадьба купца М.Н.Лапшина», 1880-е гг. (Нижегородская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры) народов Российской Федерации»

1.3.4. Приказ Министерства культуры Российской Федерации №60733-р от 02.12.2016 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Южный флигель», 1880-е., входящего в состав объекта культурного наследия «Усадьба купца М.Н.Лапшина», 1880-е гг. (Нижегородская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры) народов Российской Федерации»

1.3.5. Приказ Министерства культуры Российской Федерации №60759-р от 02.12.2016 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Восточный флигель», 1880-е., входящего в состав объекта культурного наследия «Усадьба купца М.Н.Лапшина», 1880-е гг. (Нижегородская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры) народов Российской Федерации»

1.3.6. Приказ Министерства культуры Российской Федерации №60780-р от 02.12.2016 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Северный флигель», 1880-е., входящего в состав объекта культурного наследия «Усадьба купца М.Н.Лапшина», 1880-е гг. (Нижегородская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры) народов Российской Федерации»

1.3.7. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 01.06.2022 г. № 202 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных в г. Городце»

1.3.8. Постановление СМ РСФСР от 30.08.1960 г. № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР» (фрагмент)

1.3.9. Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 15.09.1992 г. №265-м «Об установлении границ охраняемого культурного слоя г. Городца»

1.3.10. Постановление Правительства Нижегородской области № 474 от 16 июля 2013 года «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения – «Церковь Михаила Архангела, 1707 г.», «Усадьба Паниной (дер.), 1830-е годы», «Усадьба Потелина, 1906 г.» в г.Городце, режимов использования земель и градостроительных регламентов в утвержденных границах»

1.3.11. Постановление Правительства Нижегородской области от 24.09.2019 № 677 «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения

«Старообрядческая (Австрийская) церковь Успения Пресвятой Богородицы» на ул. Щорса, 28 (литеры А, А1) в г. Городце и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон»

1.4. Сведения об объектах культурного наследия, расположенных в границах территории исследования

1.4.1. Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных в границах территории исследования

1.4.2. План (графическая схема) места расположения объектов культурного наследия

1.4.3. Сведения об объектах культурного наследия, расположенных в границах территории проектирования

1.5. Анализ современной структуры землепользования

1.6. Анализ градостроительной документации

2. РАЗДЕЛ 2. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)

2.1. Историко-культурные (историко-архивные и библиографические) исследования

2.1.1. Краткие исторические сведения об основных этапах развития города Городца

2.1.2. Историческая справка по объекту культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина», расположенном по адресу: Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (лит. Б.1), 4а (лит. А, А1), 5 (лит. А), 6 (лит. Б, Б1, Б2)

2.1.3. Краткие исторические сведения об объектах культурного наследия в границах территории проектирования

2.1.4. Материалы историко-архивного исследования

2.2. Анализ материалов ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия

2.2.1. Лист 1. Схема ранее утвержденных зон охраны объектов культурного наследия

2.3. Историко-культурные (историко-архитектурные, историко-градостроительные) и натурные исследования

2.3.1. Лист 2. Историко-культурный опорный план

2.4. Визуально-ландшафтный анализ композиционных и видовых связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения

2.4.1. Лист 3. Схема ландшафтно-визуального анализа композиционных и видовых связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения

2.4.2. Альбом фотофиксации основных видовых раскрытий на исследуемый объект культурного наследия

2.4.3. Альбом натурной фотофиксации общих видов застройки и видовых раскрытий объектов историко-градостроительной среды территории исследования

2.4.4. Лист 4. Схема натурной фотофиксации

2.4.5. Лист 5. Разрез

2.5. Обоснование принятого состава и границ зон охраны объекта культурного наследия

3. РАЗДЕЛ 3. Проект зон охраны объекта культурного наследия (утверждаемая часть)

3. Требования к градостроительным регламентам и ограничения использования земельных участков и их частей в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина» (Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1), 4а (литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2))

3.1. Требования к градостроительным регламентам и ограничения использования земельных участков и их частей в границах охранной зоны (ОЗ)

3.2. Требования к градостроительным регламентам и ограничения использования земельных участков и их частей в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

3.3. Требования к градостроительным регламентам и ограничения использования земельных участков и их частей в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

3.4. Лист 6. Графическая часть. Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия в границах территории проектирования

3.5. Лист 7. Графическая часть. Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия (итоговый чертеж)

4. РАЗДЕЛ 4. Комплект для передачи сведений о зонах охраны объекта культурного наследия в государственный кадастр недвижимости (кадастровую палату)

4.1. Описание границ зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина» (Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1), 4а (литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2))

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы: обстоятельств, повлиявших на процесс проведения и результаты проведения экспертизы, не имеется.

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

Экспертной комиссией в процессе проведения экспертизы:

- изучены и проанализированы предоставленные Заказчиком документы и материалы, подлежащие экспертизе;
- проведено аналитическое изучение материалов проектной документации (Проекта), в целях определения соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а именно:
 - соответствия нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений;
 - обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории;
 - научной обоснованности предлагаемых проектных решений;
 - осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов.

По результатам проведенной работы установлено, что представленный на экспертизу Проект зон охраны является достаточным для подготовки заключения экспертизы. Результаты проведенных исследований оформлены в виде Акта

государственной историко-культурной экспертизы.

Проектирование выполнено с применением методов историко-архитектурного и ландшафтно-визуального анализов, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы и не противоречит нормам законодательства Российской Федерации в области сохранения объектов культурного наследия, архитектуры и градостроительства, землепользования, в том числе Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

При разработке проекта использованы картографические подосновы по состоянию на 2025 г., осуществлена фотофиксация объекта культурного наследия и прилегающей территории. Выявлены видовые раскрытия и панорамы историко-градостроительной среды объекта. Исследование проводилось на основании архивных и библиографических источников, сведений Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, Публичной кадастровой карты Росреестра, управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области, материалов градостроительной документации.

Проект зон охраны включает четыре Раздела, обосновывающую и утверждаемую части, содержит подробные текстовые, иллюстративные и графические материалы. Границы зон охраны имеют текстовое и координатное описание.

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований:

Объектом данной экспертизы является научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина» (Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1), 4а (литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2) (шифр: НПД/ПЗО-2025-03), выполненная в 2025 году Обществом с ограниченной ответственностью «ПСК «КАЛЛИКРАТ» (ОГРН 1197746445346, ИНН/КПП 7728481020/772801001).

Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

Наименование объекта: «Усадьба купца М.Н.Лапшина»

Номер в реестре: 521620645560005

Категория историко-культурного значения: регионального значения

Вид объекта культурного наследия: ансамбль

Состав ансамбля:

- 1. Объект культурного наследия регионального значения «Главный дом»**
(Адрес: ул. Набережная Революции, 5 (лит. А))
- 2. Объект культурного наследия регионального значения «Восточный флигель»** (Адрес: ул. Набережная Революции, 6 (лит. Б2); 4а (лит. А, А1))
- 3. Объект культурного наследия регионального значения «Южный флигель»**
(Адрес: ул. Набережная Революции, 4 (лит. Б1))
- 4. Объект культурного наследия регионального значения «Северный флигель»** (Адрес: ул. Набережная Революции, 6 (лит. Б, Б1))

Общая видовая принадлежность: памятник

Дата создания: 1880-е гг.

Реквизиты правового акта о постановке на охрану: Постановление Законодательного Собрания Нижегородской области № 42 от 21.06.1994 г. «Об

объявлении находящихся на территории г. Городца объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры областного значения, установлении зон охраны г. Городца, режима их содержания и использования»

Иные сведения.

Предмет охраны объекта культурного наследия: не утвержден.

Границы территории объекта культурного наследия: утверждены приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 01.06.2022 г. № 202 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных в г. Городце»

Зоны охраны объекта культурного наследия: не утверждены.

Краткие сведения об объекте культурного наследия

Усадьба расположена в средней части улицы; выходит на красную линию западной стороной. Построена в конце 1880-х гг. купцом-старообрядцем Михаилом Николаевичем Лапшиным (1844-1903), выходцем из крестьян села Пестово Балахнинского уезда. Вместе с отцом, Николаем Михайловичем Лапшиным, был пионером в строительстве деревянных баржей, вытеснивших традиционные для Волги суда - расшивы.

Михаил Лапшин, ставший купцом 1-й гильдии, не только продолжал дело своего отца, но и значительно расширил его. Супруги Лапшины владели пароходами «Лапшин» и «Евдокия», и несколькими нефтеналивными баржами для перевозки нефти - «нефтянками». Торговые дела шли хорошо, семья жила в благополучии. Супруга Михаила Николаевича даже имя свое Авдотья поправила на более благозвучное Евдокия. Этим именем и был назван пароход, и под именем Евдокия она значилась во всех документах.

В 1894 г. дело М. Н. Лапшина вступило в полосу неудач. Кредиторы начали подавать на него иски в Нижегородский окружной суд, в тот самый суд, в котором он имел право быть присяжным заседателем, по крайней мере, дважды, в 1887 и 1889 годах. Первую повестку в суд Михаил Николаевич получил 23 ноября 1899 года, после чего сделал заявление в суд, что «на удовлетворение указанной претензии описана домашняя обстановка в его доме».

На судебное заседание 4 февраля 1900 года поверенный кредиторов г. Богородский представил уже 5 исполнительных листов, 6 векселей с протестами и один непротестованный вексель. Суд «по совещании постановил резолюцию, которую провозгласил публично» и в которой определил Лапшина признать несостоятельным по торговле должником, заключить его под стражу и в установленном порядке сделать об этом публикации.

3 сентября 1901 года Конкурсное управление, получило от Е.Ф. Лапшиной, с согласия мужа, предложение о мировой сделке. По мировой сделке, предложенной Е.Ф. Лапшиной, она обязуется уплатить кредиторам 10 тыс. руб. Братья Лапшины и А.Гусев вносят 16,5 тыс. руб. и отказываются от получения своих долгов (Флегонт - 13 276 руб., Михаил - 4 536 руб., Гусев - 4 800 руб.). Когда деньги были получены, общее собрание кредиторов определило Лапшина из под стражи освободить. (29 ноября 1901 г.).

Исключительно важное для семейства Лапшиных решение было принято судом относительно его усадьбы. По этому вопросу в рапорте Конкурсного управления суду было заявлено, что «уничтожение Окружным судом купчей крепости на дом, проданный

Лапшиным своей жене, признаком означенного [злостного] банкротства... служить не может, ибо суд разрешил в отрицательном смысле лишь вопрос о том, доказано ли, что Евдокия Лапшина приобрела упомянутый дом на собственный капитал, но не разрешил вопроса о подложном переукреплении Лапшиным своего дома с целью избежания платежа долгов».

Михаил Николаевич умер в 1903 г. Его жена осталась вдовой в 35-летнем возрасте с пятью детьми и продолжала жить в своем доме. С тех пор и вот уже более ста лет это здание именуется в народе как «Дом Авдотьи Лапшиной».

В документах архивного фонда Балахнинской уездной земской управы, в списке владельцев неземельных имуществ Городецкой волости, облагаемых земскими сборами в 1918 г., значится балахнинская купчиха Лапшина Евдокия Федоровна, владелица дома в Б. Слободе с.Городец.

В документах архивного фонда Нижегородского губернского отдела коммунального хозяйства, в списке домов в г.Городце, подлежащих муниципализации за 1921 г., имеется запись № 27. Владелец – Евдокия Федоровна Лапшина, бывшая судовладелица. Адрес домовладения: квартал №8, площадь Революции. Дом каменный, после муниципализации занят Прод-Бюро.

Позднее в доме открылся и до сих пор функционирует Центр народных промыслов, ремесел и туризма.

Участок усадьбы квадратный в плане. Главный дом поставлен по красной линии улицы. Боковые стороны усадьбы формируют северный флигель и южный флигель, расположенные на некотором расстоянии от главного дома. С тыльной стороны участок ограничивает восточный флигель. Сблокированные объемы флигелей образуют П-образную в плане скобу, охватывающую с трех сторон главный дом. Стены всех зданий возведены из красного кирпича в лицевой кладке с затиркой.

Утраченные в советское время каменные ворота, объединявшие главный дом и флигеля вдоль красной линии, в начале 2000-х гг. заменены металлическими. К восточному фасаду главного дома пристроен двухэтажный каменный объем уборных и низкий каменный объем входа в полуподвал. Отдельные оконные проемы заложены или растесаны под дверные.

На южном фасаде устроен эвакуационный выход со второго этажа через открытую галерею по наружной металлической лестнице, огибающей юго-восточный угол здания. Утраченный литой чугунный зонт парадного входа, выполненный на механическом заводе К. В. Кузнецова в Городце, в начале 2000-х гг. заменен современной копией.

Боковые фасады флигелей искажены многочисленными закладками оконных и дверных проемов и пробивкой новых. Между южным и восточным флигелями во второй половине XX в. возведена каменная одноэтажная вставка с крупными квадратными окнами. Южный флигель, сблокированный с флигелем соседней усадьбы, объединен с ним; оба функционируют как единое здание. Восточный флигель достроен до высоты двух этажей.

Памятник является значимым элементом застройки улицы и речной панорамы городского центра. Яркий образец крупной городецкой усадьбы в кирпичном стиле. Отличительной чертой комплекса является классицистическая симметрично-осевая композиция уличного фронта с главным домом по центру и двумя флигелями на флангах.

Квадратный в плане двухэтажный каменный объем главного дома (№ 5) на высоком цоколе завершен вальмовой крышей. Главный фасад в семь осей окон имеет

трехчастную симметричную композицию. Боковые одноосные части выделены легкими раскреповками; в левой части находится парадный вход. Фасад расчленен выступом цоколя и широким междуэтажным поясом. Развитый ступенчатый карниз дополнен фризом с прямоугольными нишами. Декоративное убранство носит строгий, сдержанный характер, что отчасти определяется отсутствием деталей из фигурного и лекального кирпича. Боковые выступы подчеркнуты полосами горизонтальных рустов, переходящих на плоскости боковых фасадов в уровне второго этажа. Прямоугольные окна первого этажа, обрамленные простыми наличниками, расположены в неглубоких нишах; простенки отделаны рустами. Перемычки окон выполнены в виде отдельных выступающих клиньев с замковым камнем в центре. Под окнами имеются прямоугольные филенки. Окна второго этажа с пологими лучковыми перемычками лишены наличников, однако обрамлены выступающими профилями в виде прямоугольной рамки с крестообразными выступами в верхней части. Над окнами имеются скромные сандрики - прямые в центральной части фасада и лучковые в боковых частях. Плоскость стены второго этажа оставлена гладкой, что помогает зрительно выявить тектонику сооружения. Боковые фасады симметричны и имеют по четыре оси окон; по второму этажу их отделка идентична деталям главного фасада. Внутренняя планировка задана продольной капитальной стеной, которая делит каждый из этажей на две равные части. Лестничный блок с парадным входом выделен поперечной капитальной стеной. Помещения на обоих этажах располагаются по обеим сторонам продольного коридора. В интерьере представляет интерес чугунная парадная двух маршевая лестница с фигурными литыми ограждениями, выполненная на заводе К.В. Кузнецова в Городце. В парадных комнатах первого и второго этажей сохранены три печи, облицованные белыми изразцами. Завершение одной из печей украшено фигуркой ангела.

Северный флигель (№ 6) представляет собой расположенный торцом к улице вытянутый прямоугольный в плане одноэтажный объем, завершенный односкатной крышей с асимметричной вальмой со стороны главного фасада.

Последний имеет три окна с лучковыми перемычками. Сведенный к минимуму декор представлен лишь выступающими рустами, имитирующими угловые лопатки, и ступенчатым венчающим карнизом. В западной части флигеля, примыкающей к улице, находились жилые помещения для прислуги. Восточная, большая по площади, часть здания имела хозяйственное назначение. Входы в обе части флигеля размещены на южном фасаде. Внутренняя планировка задана поперечными капитальными стенами и перегородками.

Прямоугольный в плане одноэтажный объем южного флигеля (№ 4) завершен односкатной крышей с асимметричной вальмой, примыкающей к нему силикатного кирпича; двухэтажный объем здания перекрыт вальмовой крышей. Кладка наружных стен конца XIX в. не доведена до отметки карниза и заканчивается на разных уровнях.

Историко-градостроительный анализ исследуемой территории

Городец расположен на левом берегу реки Волги. Нижняя надпойменная терраса переменной ширины постепенно расширяется к северу, где примыкает к берегу Ямного затона, ограниченного далеко вдающимся в реку полуостровом. Верхняя терраса с обращенными к реке крутыми склонами расчленена глубокими оврагами на отдельные части - так называемые горы, каждая из которых имеет собственное историческое название (Княжая, Ворыханова, Троицкая, Орловская, Кирилова, Аксенова, Часовенная и т.д.).

Точная дата основания Городца неизвестна: существует несколько гипотез, выдвинутых историками. Первая основана на том, что Городец основан между 1164 и 1171 гг. в результате успешного похода владимирского князя Андрея Боголюбского против Волжской Булгарии, а вторая - что Городец основан в 1152 г. Юрием Долгоруким.

Деревоземляные сооружения детинца и посада (окольного города) были построены во второй половине XII в. на незаселенном месте.

В 1263 г., возвращаясь из Орды, в Городце скончался великий князь Александр Ярославич (Невский). Его сын, князь Андрей Александрович (Городецкий), в последней трети XIII в. получил Городец в удел.

В 1340 г. Городец вошел в состав вновь образованного великого княжества Нижегородского, Суздальского и Городецкого. В 1364 г. Городец был дан в особый удел суздальскому князю Борису Константиновичу.

В XVII в. по территории современного Городца проходила граница двух уездов - Балахнинского и Юрьевоцкого. К середине XVII в. силуэт Городца обогащали деревянные приходские церкви; все они находились в нагорной части, вблизи крутых волжских откосов и хорошо просматривались с реки, к которой были обращены западными фасадами.

Первым графическим документом, зафиксировавшим общую ситуацию планировки городецкого торгово-промышленного района, являются планы Генерального межевания, выполненные в последней четверти XVIII в. (с 1774 по 1802 гг.). Анализ планов Генерального межевания позволяет сделать вывод об отсутствии в планировке Городца рубежа XVIII - XIX в. какого-либо градостроительного замысла. План в целом носил неупорядоченный характер, который определяли сложный рельеф местности, отсутствие единого центра и принадлежность разным владельцам. Слабо заселенная территория городища контрастирует с плотной застройкой всей подгорной части к северу от него; это наглядно демонстрирует, насколько тесно торгово-промышленная жизнь Городца была связана с Волгой. Жилая застройка была сформирована либо отдельными вытянутыми порядками, характерными для деревень, либо обстроенными по периметру кварталами (в Верхней слободе, Верхней Полянке, Коротайке).

Трассировка целого ряда улиц Городца сложилась уже к концу XVIII в. Жилая застройка была деревянной и носила усадебный характер; при домах имелись небольшие участки земли с хозяйственными постройками.

Общую картину развития планировки Городца и окрестности в середине XIX в. отражает фрагмент «Генеральной карты Нижегородской губернии», снятой военными топографами под руководством генерала Менде в 1857 г., 1860-1862 гг. (так называемая съемка Менде). Именно в то время, подчиняясь изгибу посадского вала, сложилась веерно-концентрическая планировка в северо-восточной части городища. Появилась застройка и с внешней стороны вала (начало современных улиц Новой, Профсоюзной, Московской).

В первой половине XIX в. застройка Городца оставалась преимущественно деревянной. В силу высокой плотности и неупорядоченности, она неоднократно подвергалась опустошительным пожарам.

Городец известен как один из центров поволжской глухой резьбы - художественного феномена общероссийского значения, подробно изученного в 1950-1970-х гг. С.Л. Агафоновым, С.К. Жегаловой, М.П. Званцевым, Н.А. Ковальчуком, И.В. Маковецким, Ю.Г. Самойловым и другими исследователями. По мнению видного ученого М.П. Званцева, основным источником мотивов глухой резьбы было владимиро-

суздальское зодчество XII в., своеобразно переосмысленное местными мастерами. С другой стороны, по времени своего распространения глухая резьба соответствовала позднему классицизму, формы которого она порой заимствовала. Глубоким резным рельефом украшались, как правило, лобовая доска, карнизы, причелины, очелья наличников, ворота и калитки.

В развитии планировочной структуры Городца во второй половине XIX - начале XX вв. прослеживалась тенденция соединения отдельных поселений в общую ткань застройки, которой в целом был присущ линейный характер (сравнительно узкая полоса вдоль берега Волги).

Планировочная структура Городца, сложившаяся к началу XX в. и в основном сохранившаяся до наших дней, обладает рядом особенностей. Прежде всего, это ярко выраженная линейность, характерная для приречных поселений. Улицы продольного направления, ориентированные с севера на юг, вдоль берега Волги, являются важными композиционными осями (современные улицы Горького и Орджоникидзе к северу от городища, Панфилова и Коминтерна в районе Слободы).

Еще одна особенность - полицентрический, «очаговый» характер планировки, обусловленный самостоятельным, локальным развитием отдельных деревень и слобод, зачастую разделенных глубокими оврагами. По тальвегам последних, как правило, прокладывались съезды (современные Большой и Малый Кировский, Кооперативный и другие).

Планировочной структуре в целом были свойственны живописность, нерегулярность и разнообразие. В планировке практически отсутствовали площади, а диапазон ширины улиц и масштаба их застройки был очень широким. На структуру средней части поселения оказали большое влияние сохранившиеся укрепления посада XII в. Внутри них сформировался целый ряд улиц изогнутой трассировки, параллельных валам (современные улицы Азина, Валовая, Загородная, Маслова, МОПРа, Фрунзе, Чапаева).

Во все периоды своей истории Городец был обращен «лицом» к Волге, откуда открывалась живописная панорама поселения; его архитектурными доминантами являлись церкви. Наиболее древние храмы располагались на кромке верхней береговой террасы, выявляя своими вертикалями исторические очаги застройки.

Расцвет жилого каменного строительства в Городце приходится на последнюю треть XIX - начало XX вв., когда здесь было возведено большинство дошедших до наших дней объектов гражданской архитектуры (по данным 1901 г. из 2014 зданий села 408 были каменными).

Постановлением ГИК от 19.07.1921 и 03.08.1922 Городец был преобразован в город и стал центром Городецкого уезда. В 1920-х - 1940-х гг. характер застройки города оставался прежним. Преобладали деревянные дома с владениями усадебного типа. Если историческая планировочная структура и жилищная застройка в этот период в основном сохранялись, то памятники храмового зодчества подверглись значительным разрушениям. В результате силуэт города потерял былую выразительность.

В 1950-х гг., в связи со строительством Горьковской ГЭС, жилищная застройка Городца получила дальнейшее развитие: на пустовавших ранее землях был построен поселок Северный, застроенный двух-, трехэтажными домами в духе обращения к классицизму.

В 1970-х гг. в районе бывшего Верхнего базара были построены группы пятиэтажных типовых жилых домов с частичным уничтожением исторической малоэтажной застройки бывшей Воздвиженской слободки, деревень Кирилово и

Аксеново (улицы Кирова, Колхозная, Куйбышева, Петрова, Пролетарская). Напротив бывшего сельского кладбища (закрыто в начале 1960-х гг.) и территории монастыря сформировался новый административный центр города - площадь Пролетарская с трех-, четырехэтажными зданиями Горисполкома и райкома КПСС, центральной районной больницы.

В 1990 г. Городец включен в число исторических населенных мест федерального (общероссийского) значения, перечень которых утвержден постановлением коллегии Министерства культуры РСФСР от 19.02.90 г. № 12, коллегии Госстроя РСФСР от 28.02.90 № 3 и президиума Центрального совета Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры от 16.02.90 г. № 12 (162) «Об утверждении нового Списка исторических населенных мест РСФСР».

В 2009 г. проектом НИП «Этнос» под руководством И.С. Агафоновой в структуре города выявлено достопримечательное место «Старый Городец» (в границах наружного контура укреплений посада XII в. и к северу от него в районе ул. Кирова и Большого Кировского съезда); внутри достопримечательного места, в свою очередь, выделен историко-культурный заповедник «Музейный квартал» (в районе улиц Александра Невского, Андрея Рублева, Ленина, Кирова, Набережной Революции).

Сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории, в отношении которой проведены историко-культурные исследования.

Согласно информации, представленной в Проекте, в границах территории проектирования, помимо объекта культурного наследия «Усадьба купца М.Н.Лапшина», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1), 4а (литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2), располагаются следующие объекты культурного наследия:

1. Объект культурного наследия регионального значения «Усадьба купца Я.М.Пугина-Корытникова», (Нижегородская область, г. Городец, ул. Александра Невского, 1 (литеры Б, Б3), ул. Набережная Революции, 4 (литер Б).

Вид объекта: ансамбль.

Состав ансамбля:

1. Объект культурного наследия регионального значения «Главный дом» (Адрес: Нижегородская область. г. Городец, ул. А.Невского, 1 (лит. Б, Б3))
2. Объект культурного наследия регионального значения «Флигель» (Адрес: Нижегородская область. г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (лит. Б))
3. Объект культурного наследия регионального значения «Кирпичные ворота» (Адрес: Нижегородская область. г. Городец, ул. А.Невского, 1 (лит. Б, Б3); ул. Набережная Революции, 4 (лит. Б))

Номер в реестре: 521620645460005

Наименование документа о постановке на охрану: Постановление Законодательного Собрания Нижегородской области № 42 от 21.06.1994 г. «Об объявлении находящихся на территории г. Городца объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры областного значения, установлении зон охраны г. Городца, режима их содержания и использования».

Территория объекта культурного наследия: утверждена приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от

01.06.2022 г. № 202 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных в г. Городце».

Зоны охраны объекта культурного наследия: не установлены.

Защитная зона: граница защитной зоны установлена на расстоянии 150 м от линии внешней стены объекта культурного наследия.

2. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Дементьевой (дер.)», Нижегородская область, Городецкий район, город Городец, Красной Революции наб., дом 8 (ныне ул. Набережной Революции, д.8)

Вид объекта: памятник.

Номер в реестре: 521410103700006.

Наименование документа о постановке на охрану: Указ Президента РФ № 176 от 20.02. 1995 г. «Об утверждении Перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения».

Территория объекта культурного наследия: утверждена Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 01.06.2022 г. № 202 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных в г. Городце».

Зоны охраны объекта культурного наследия не установлены.

Защитная зона: граница защитной зоны установлена на расстоянии 100 м от линии внешней стены объекта культурного наследия.

На исследуемой территории отсутствуют иные объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, а также объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия.

Материалы ранее разработанных проектов зон охраны объекта культурного наследия, в отношении которого проведены историко-культурные исследования.

Согласно информации, представленной Разработчиком научно-проектной документации, утвержденные зоны охраны у объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина» отсутствуют.

В границу исследуемой территории частично попадают:

1. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Усадьба Паниной (дер.) 1830-е годы». Зоны охраны объектов культурного наследия федерального значения: «Церковь Михаила Архангела, 1707 г.» (Нижегородская область, г.Городец, ул.Загородная, д.14а); «Усадьба Паниной (дер.), 1830-е годы» (Нижегородская область, г.Городец, ул.Рублева, д.14 (литер А), 16 (литеры А, А1)); «Усадьба Потелина, 1906 г.» (уточненное на основании проведенных историко-архивных исследований наименование – «Усадьба Петелина, 1906 г.») (Нижегородская область, г.Городец, ул.Ленина, д.2 (литеры А, А1), 2а) и режимы использования земель и градостроительные регламенты в утвержденных границах утверждены постановлением Правительства Нижегородской области от 16 июля 2013 года № 474 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения – «Церковь Михаила Архангела, 1707 г.», «Усадьба Паниной (дер.), 1830-е годы»,

«Усадьба Потелина, 1906 г.» в г. Городце, режимов использования земель и градостроительных регламентов в утвержденных границах».

2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) и зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) объекта культурного наследия регионального значения «Старообрядческая (Австрийская) церковь Успения Пресвятой Богородицы».

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Старообрядческая (Австрийская) церковь Успения Пресвятой Богородицы», 1890-е гг., 1902 г. (Нижегородская область, г. Городец, ул. Щорса, 28 (литеры А, А1)). Зоны утверждены постановлением Правительства Нижегородской области от 24.09.2019 № 677 «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Старообрядческая (Австрийская) церковь Успения Пресвятой Богородицы» на ул. Щорса, 28 (литеры А, А1) в г. Городце и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон».

Общие сведения о Проекте:

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н. Лапшина» (Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1), 4а (литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2)) (шифр: НПД/ПЗО-2025-03), выполненная в 2025 году Обществом с ограниченной ответственностью «ПСК «КАЛЛИКРАТ» (ОГРН 1197746445346, ИНН/КПП 7728481020/772801001) по заказу Общества с ограниченной ответственностью «Приволжский центр международных инвестиций», представляет собой проектную документацию в составе:

1. РАЗДЕЛ 1. Предварительные работы
2. РАЗДЕЛ 2. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)
3. РАЗДЕЛ 3. Проект зон охраны объекта культурного наследия (утверждаемая часть)
4. РАЗДЕЛ 4. Комплект для передачи сведений о зонах охраны объекта культурного наследия в государственный кадастр недвижимости (кадастровую палату)

Характеристика обосновывающей части проектной документации:

В процессе экспертизы использованы необходимые сведения об Объекте, представленные Разработчиком в Проекте зон охраны в соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ и Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972».

РАЗДЕЛ 1. Предварительные работы.

В Разделе 1 Проекта определены цели и задачи исследования, приведена нормативно-правовая основа, в соответствии с которой было проведено проектирование.

Разработчиком представлены копии исходно-разрешительной документации; сведения об исследуемом объекте культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, данные о наличии предмета охраны, границ территории и режима использования земель в границах территории Объекта культурного наследия, а

также сведения об объектах культурного наследия, расположенных в границах территории исследования (аннотированный список, План (графическая схема) места расположения объектов культурного наследия).

Осуществлен анализ современной структуры землепользования. Согласно данным публичной кадастровой карты территория проектирования расположена в кварталах с кадастровыми номерами: 52:15:0080505; 52:15:0080605. Разработчиками проведен анализ сложившейся структуры землепользования для земельных участков, сопряженных с объектом культурного наследия с целью выявления его исторической среды, а также сведений документов территориального планирования.

Исследуемый объект культурного наследия «Усадьба купца М.Н.Лапшина» расположен в кадастровом квартале 52:15:0080505; на земельном участке 52:15:0080505:184 (адрес: Российская Федерация, Нижегородская обл, Городецкий муниципальный район, городское поселение город Городец, г Городец, ул набережная Революции, земельный участок 5; площадь уточненная: 760 кв. м; вид разрешенного использования: для размещения здания центра) и 52:15:0080505:96 (адрес: Российская Федерация, Нижегородская область, муниципальный округ Городецкий, город Городец, улица набережная Революции, земельный участок 4; площадь уточненная: 602 кв. м; вид разрешенного использования: деловое управление).

Информация дополнена выкопировками из Национальной системы пространственных данных (НСПД), схемами землепользования с указанием существующего положения.

Разработчиком выполнен анализ материалов градостроительной документации, в том числе получены сведения о зонах с особыми условиями использования территории. Были изучены основные документы в области градостроительного регулирования и территориального планирования, а также локальные нормативно-правовые акты, действующие на территории города Городца.

В соответствии с картой функциональных зон генерального плана г.Городец, в границах территории проектирования расположены зоны:

- Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный);
- Многофункциональная общественно-деловая зона;
- Производственная зона;
- Лесопарковая зона;
- Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса).

Исследуемый объект расположен в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный).

Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского поселения г. Городца Городецкого района Нижегородской области, в территорию исследования попадают зоны:

Ж-2 – Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный);

Р-1 - Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса);

Р-2 – Зона природных ландшафтов - залесенные овраги, озелененные бровки оврага;

О-1 – Многофункциональная общественно-деловая зона;

П – Зона производственно-коммунальных предприятий.

Исследуемый объект расположен в зоне Ж-2.

Согласно данным Проекта, в границы территории проектирования полностью или частично входят следующие виды зон с особыми условиями использования территории:

1. Территория охраняемого культурного слоя г. Городца, установленная Решением Нижегородского областного Совета народных депутатов от 15.09.1992 № 265-м «Об установлении границ охраняемого культурного слоя г. Городца».

2. Единая охранный зона г. Городца, установленная Постановлением Законодательного Собрания Нижегородской области от 21.06.1994 № 42 «Об объявлении находящихся на территории г. Городца объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры областного значения, установлении зон охраны г. Городца, режима их содержания и использования».

3. Историко-архитектурная заповедная территории г. Городца, установленная Постановлением Законодательного Собрания Нижегородской области от 21.06.1994 № 42 «Об объявлении находящихся на территории г. Городца объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры областного значения, установлении зон охраны г. Городца, режима их содержания и использования».

4. Территория памятника археологии, установленного Постановлением Совета министров РСФСР от 30.08.1960 г. № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР» (Приложение №1); г. Городец внесен в Список памятников археологии, подлежащих охране как памятники государственного значения с наименованием: Древнерусский город Городец.

5. Водоохранная зона.

6. Прибрежная защитная полоса Чебоксарского водохранилища.

7. Зоны охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения – «Усадьба Паниной (дер.), 1830-е годы» Нижегородская область, г. Городец, ул. Рублева, д. 14 (литер а), 16 (литеры а, а1), установленные постановлением Правительства Нижегородской области от 16 июля 2013 года № 474.

8. Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Старообрядческая (Австрийская) церковь Успения Пресвятой Богородицы» на ул. Щорса, 28 (литеры А, А1) в г. Городце, установленные постановлением Правительства Нижегородской области от 24.09.2019 № 677.

9. Защитные зоны следующих объектов культурного наследия, установленные в соответствии со ст. 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ:

9.1. «Усадьба купца М.Н. Лапшина», 1880-е гг. (Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б1), 4а (литеры А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2)).

9.2. «Усадьба купца Я.М. Пугина-Корытникова», 1880-е гг. (Нижегородская область, г. Городец, ул. А. Невского, 1 (литеры Б, Б3); ул. Набережная Революции, 4 (литера Б)).

9.3. «Дом Дементьевой», 1864 г. (Нижегородская область, г. Городец, Красной Революции наб., дом 8).

РАЗДЕЛ 2. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию).

В Разделе 2 представлены обобщенные результаты историко-культурных и градостроительных исследований, выполнен ландшафтно-визуальный анализ композиционных и видовых связей объектов культурного наследия, окружающей

застройки и ландшафтного окружения, приведено обоснование проектных решений.

Представлены картографические, иконографические материалы:

- планы города Городца за разные периоды развития;
- фотографические материалы исследуемой территории и объекта культурного наследия (исторические фотографии);
- материалы Яндекс-карты, Национальной системы пространственных данных (НСПД), карты рельефа г. Городца;
- анализ материалов ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия;
- историко-культурный опорный план; схема ландшафтно-визуального анализа композиционных и видовых связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения; графический расчет предельно допустимых высот объектов капитального строительства; графические разрезы местности по направлениям; схема натурной фотофиксации;
- альбомы фотофиксации по состоянию на апрель 2025 г.

Историко-архитектурные исследования.

Архитектурный облик Городца формировался на протяжении длительного времени, что нашло отражение в его облике. Архитектурная составляющая пространственной среды Городца отличается богатством, типологическим разнообразием, стилевыми направлениями, строительными материалами и отражает различные периоды истории этого поселения. На протяжении столетий застройка села Городца складывалась эволюционно.

Современный вид исследуемой территории сформировался во второй половине XIX - начале XX вв. Архитектурный облик улиц Набережная Революции и Александра Невского определяют усадьбы с каменными постройками в формах эклектики, а также типичные для застройки Городца деревянные дома второй половины XIX - начала XX вв. с глухой и пропиленной резьбой.

В границах территории проектирования преобладающей застройкой являются 1-2 этажные здания, в частности усадебного типа, формирующие плотный фронт застройки красных линий. Фасады домов имеют богатый архитектурный декор создающего визуальную насыщенность пространства.

Исследуемый объект расположен в замкнутом квартале, состоящем из улиц Набережная Революции, Андрея Рублева, переулкa Андрея Рублева и улицы Александра Невского. Застройка квартала имеет высокую плотность по красным линиям, внутри квартала огороды. В указанном квартале преобладает застройка, богатая архитектурными решениями, в частности по улицам Набережная Революции, Андрея Рублева, Александра Невского.

Ансамбль «Усадьба купца М.Н. Лапшина» расположен на красной линии улицы Набережная Революции. На красную линию выходят следующие памятники в составе ансамбля: «Главный дом», «Северный флигель», «Южный флигель». За главным домом (вглубь квартала) расположен «Восточный флигель».

На основании данных, полученных в результате натурных и историко-культурных исследований, Разработчиком выполнена классификация застройки по двум основным критериям: времени строительства и ценностным характеристикам. Изучение застройки позволило выявить устойчивые элементы функционально-планировочной структуры исследуемой части Городца.

В результате ценностной оценки застройки окружения выделены соответствующие категории историко-градостроительной среды, отраженные на историко-культурном

опорном плане:

1. Ценные объекты историко-градостроительной среды.
2. Рядовые объекты историко-градостроительной среды.
3. Объекты, нейтральные по своим объемно-пространственным характеристикам к историко-градостроительной среде.
4. Дисгармоничные объекты.

Разработчиком представлен перечень ценных объектов историко-градостроительной среды и уточнен перечень объектов культурного наследия, расположенных в границах территории проектирования, данные отражены на историко-культурном опорном плане.

На схеме историко-культурного опорного плана отмечена планировочная структура исследуемой территории, включая сохранившиеся исторические направления улиц; сохранявшиеся исторические линии застройки. На историко-культурном опорном плане отражены зоны с особыми условиями использования территории и выполнена хронологическая дифференциация застройки.

Историко-градостроительные исследования.

Планировочная структура Городца, сложившаяся к началу XX в., в основном сохраняется до наших дней. Ярко выражена линейность планировки, характерная для приречных поселений. Улицы продольного направления, ориентированные с севера на юг, вдоль берега Волги, являются важными осями города.

Улица Набережная Революции (бывшие Край, Верхняя набережная, Александровская набережная и ул. Соборная) начинается от оврага, вдоль которого проходит ул. Гагарина и завершается пересечением с пер. Кирова и узким проездом-спуском к Большому Кировскому съезду. Длина улицы около 450 м. Трасса улицы сформировалась на территории Большой (Верхней) слободы не позднее конца XVIII в. Южный участок улицы исторически сложился как набережная с односторонней застройкой, ориентированной западными фасадами на речные просторы. Северный участок улицы, также имевший жилую застройку лишь с восточной стороны, с запада примыкал к территории соборного комплекса, который включал каменные здания Троицкого собора (1673 г.), Никольского собора (1684 г.) и каменную ограду с воротами. В начале XX в. она была замощена и получила освещение. Откос был укреплен бревенчатыми подпорными стенками. Одна из самых выразительных и разнообразных по архитектуре улиц Городца с каменной и деревянной застройкой второй половины XIX - начала XX вв. Наиболее целостным является южный участок улицы с односторонней разномасштабной застройкой, обращенной к Волге.

Территория исследования имеет регулярную планировочную структуру несмотря на то, что к северу и югу от исследуемой территории наблюдается нерегулярная планировочная структура из-за особенностей рельефа.

На нижней набережной (набережная Юрия Долгорукого), где в 2010 г. был построен и открыт деревянный рубленый комплекс музея народных промыслов «Город мастеров», ранее была деревня Оползино (позднее - Подползино).

Исследуемый объект расположен в непосредственной близости от кромки верхней террасы крутого берега Волги, на набережной. Кромку террасы и исследуемый объект разделяет городская аллея с деревьями и памятными знаками. Исследуемый объект расположен к реке главным, западным фасадом.

По улице Набережная Революции проходит трасса основного композиционно-видового раскрытия исследуемого объекта. Также благоприятное визуальное

восприятие объекта можно наблюдать с Набережной Юрия Долгорукова и с реки. Видовое раскрытие с улицы Александра Невского не несет в себе визуального интереса.

В целом градостроительная организация близлежащей территории диктуется сложным рельефом с овражно-балочной системой.

Степень сохранности исторической планировочной структуры исследуемого участка характеризуется высокой степенью исторической сохранности и классифицируется как сохранившаяся на верху склона (ул. Набережная Революции, ул. Александра Невского), и полностью нарушенной у подножия склона (набережная Юрия Долгорукова), где была утрачена жилая застройка деревни Подоползино и в данный момент организованы места отдыха горожан.

Разработчик делает вывод, что планировочная структура исторической части города, заложенная регулярным планом и скорректированная условиями природного ландшафта, включает незначительные фрагменты дорегулярной планировки и имеет высокую степень сохранности. Комплекс исторических зданий, расположенных вдоль улиц Александра Невского и Набережной Революции, представляет собой ценный сохранившийся фрагмент историко-градостроительной среды Городца.

Данные, полученные в процессе проведения анализа, послужили основой для обоснования границ зон охраны и градостроительного регулирования в сложившейся застройке.

Результаты исследований отражены в фотофиксации (апрель 2025 года) перспективных раскрытий улиц, территорий объектов культурного наследия, ценной исторической и современной застройки.

Ландшафтно-визуальный анализ.

Для определения зоны композиционно-видового влияния объектов культурного наследия, расположенных на территории проектирования, Разработчиком выполнен комплексный ландшафтно-визуальный анализ, в результате которого выявлены особенности зрительного восприятия исследуемого объекта в сложившейся городской среде, характеристики природного и антропогенного ландшафтов, композиционная структура окружающей застройки. Результаты анализа обобщены в виде Карты (схемы) ландшафтно-визуального анализа.

Объект исследования находится на относительно обособленном участке вдоль края высокого волжского берега между двумя оврагами. Усадьба представляет собой достаточно крупный в масштабах района объем, который во многом определяет «лицо» набережной, наравне с другими объектами, формирующими историческую панораму Городца.

Современная панорама улицы Набережная Революции преимущественно сформировалась в конце XIX - первой четверти XX вв. Фасад улицы формируется одноэтажными и одноэтажными с цоколем каменными и деревянными домами, исключением является исследуемый объект - главный дом усадьбы имеет два этажа. Застройка улицы сохранила свой исторический облик, красные линии и ось улицы. Малоэтажная застройка создает комфортное окружение исследуемому объекту, не препятствующее целостному восприятию ценных объектов историко-градостроительной среды.

Объект культурного наследия имеет небольшой круговой обзор с близких расстояний - сквер и аллея вдоль ул. Набережная Революции. Также наилучший обзор распространяется и на дальние расстояния - с водной поверхности р. Волги. Основным фоном для восприятия исследуемого объекта (в том числе и с характерных точек

наилучшего зрительного восприятия) служит застройка, окружающая объект, а также склоны откоса, на которых частично растут деревья и кустарники. Этот момент не является ключевым для визуального восприятия объекта исследования, так как исторически территории откосов и оврагов не имели высокоствольного озеленения.

Основное восприятие исследуемого объекта определяется природным ландшафтом и исторически сформировавшейся градостроительной ситуацией, его условно можно разделить на зоны видимости:

- наиболее близкие расстояния: сквер и аллея вдоль ул. Набережная Революции, с которой воспринимается сам объект в полном объеме. Зона является наилучшей зоной зрительного восприятия исследуемого объекта;

- средние расстояния: с продолжения улицы Набережная Революции, с улицы Александра Невского. С данных расстояний имеется фрагментарная видимость объекта исследования между рядами застройки. С ул. Набережная Юрия Долгорукого видимость объекта также является фрагментарной и ограничивается зелеными насаждениями на склонах откоса и комплексом зданий «Город мастеров»;

- дальние расстояния: водная поверхность р. Волги, с этих точек восприятие является также наилучшим, исследуемый объект является акцентом, формирующим застройку данного участка набережной.

Целостность восприятия композиционно-видовых связей объекта культурного наследия с исторической застройкой имеет высокую сохранность.

В процессе ландшафтно-визуального анализа исследуемой территории сформирована градация застройки по этажности, выделено две категории:

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

Преимущественная часть застройки данного района сформировалась в то же время, что и исследуемый объект. Это позволяет утверждать, что историческая застройка территории претерпела незначительные изменения, а планировочная структура не подверглась кардинальным изменениям при развитии территории города Городец. Эти факты подтверждают вывод, что современный бассейн видимости объекта культурного наследия мало отличается от исторического, наблюдавшегося на момент постройки здания.

Авторами сформулированы выводы по результатам комплексных историко-культурных и натурных исследований территории, а также приведено обоснование состава и границ территорий зон охраны, требований к градостроительным регламентам и ограничений использования земельных участков и их частей в данных границах.

Основой для формирования границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина» стали совокупные результаты историко-культурного и ландшафтно-визуального анализов; натурного исследования; анализа окружающей застройки, при учете существующей градостроительной документации и имеющихся нормативных правовых документов.

Проектом предусматривается следующий состав зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина» (Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1), 4а (литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2):

- охранный зона (ОЗ);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ);
- зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ).

Разработчиком обосновывается состав зон охраны объекта культурного наследия в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972».

Границы охранной зоны (ОЗ) исследуемого объекта установлены с целью обеспечения сохранности существующих параметров видового обзора памятника вдоль улицы Набережная Революции. Расположение данной зоны сохраняет визуальную и градостроительную взаимосвязь с окружающей исторической городской средой. Границы участка определены на основании установленной зоны наилучшего зрительного восприятия объекта культурного наследия; утвержденных материалов территориального планирования и градостроительного зонирования территории; историко-культурных исследований; на основе анализа действующей градостроительной документации и перспектив развития исследуемой территории.

Охранная зона устанавливается в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия и заключается в запрещении строительства, за исключением линейных объектов и применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия; запрещении использования строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия; запрещении на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия в границе охранной зоны.

Участок охранной зоны включает в себя сквер (аллею), расположенный вдоль улицы Набережная Революции на неразмежеванном (неразграниченном) земельном участке. Граница охранной зоны примыкает с востока к границам территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина» и красной линии улицы Набережная Революции; с запада граница проходит вдоль бровки террасы волжского откоса.

Необходимость сохранения и обеспечения благоприятного визуального восприятия объекта культурного наследия в условиях существующей и перспективной новой ограниченной капитальной застройки обосновывает установление зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ). Непосредственная визуальная связь данной территории с объектом культурного наследия и сложившаяся градостроительная ситуация требуют установления ограничений в отношении возможного размещения нового капитального строительства и увеличения объемно-пространственных характеристик существующих объектов капитального строительства в пределах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Устанавливаемая зона обеспечивает регулирование параметров возможного нового строительства, благоприятное формирование визуального фона восприятия исследуемого объекта, сохранение исторических красных линий.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия «Усадьба купца М.Н. Лапшина» обусловлены кадастровыми границами земельных участков и примыкают к границам устанавливаемой настоящим Проектом охранной зоны с запада.

Проектируемая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности находится северо-восточнее объекта культурного наследия и включает в себя земельные участки с номерами: 52:15:0080505:100 (вид разрешенного использования: для индивидуального строительства); 52:15:0080505:83 (вид разрешенного использования - для размещения существующего гаража), а также неразмежеванный (не

разграниченный) земельный участок дворовой территории усадьбы, включающий в себя два строения гаражного типа.

Настоящим проектом зон охраны предлагается установить зону охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ), в пределах которой устанавливаются требования к градостроительным регламентам и ограничения использования земельных участков, запрещающие строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, некапитальных строений, сооружений и объектов, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия или если такое строительство, реконструкция относятся к берегозащитным мероприятиям и мероприятиям по усилению склонов.

Данная зона примыкает с востока к предлагаемой настоящим Проектом охранной зоне (ОЗ), с юга - к земельному участку с кадастровым номером 52:15:0000000:1708; с запада – к комплексу «Город мастеров» (не включая территорию комплекса) и располагается на незастроенных территориях оврага и склона прибрежной части реки Волги, сохранивших свой природный ландшафт и включающих, в том числе, открытые пространства, связанные композиционно с объектом культурного наследия.

При установлении границ зон охраны Объекта Автор основывался на сведениях о границах территории объекта культурного наследия и зонах видовых раскрытий в целях обеспечения целостного восприятия Объекта в присущей ему историко-культурной среде. Разработчиком учтена историческая роль Объекта и состояние окружающей Объект историко-культурной среды.

Материалы утверждаемой части проектной документации.

РАЗДЕЛ 3. Проект зон охраны объекта культурного наследия (утверждаемая часть).

В Разделе 3 научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина» (Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1), 4а (литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2) (шифр: НПД/ПЗО-2025-03) Автором разработан проект требований к градостроительным регламентам и ограничений использования земельных участков и их частей в границах зон охраны объекта культурного наследия.

Описание требований к градостроительным регламентам и ограничений использования земельных участков и их частей в границах территорий зон охраны: охранной зоны (ОЗ); зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ); зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ), приводятся в приложении № 2 к настоящему акту.

Графическое описание границ зон охраны приведено Автором на Карте (схеме) границ зон охраны объекта культурного наследия в границах территории проектирования и Карте (схеме) границ зон охраны объекта культурного наследия (итоговый чертеж).

РАЗДЕЛ 4. Комплект для передачи сведений о зонах охраны объекта культурного наследия в государственный кадастр недвижимости (кадастровую палату).

В Разделе 4 научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина» (Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1), 4а (литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2) (шифр: НПД/ПЗО-2025-03) Автором

Проекта дано текстовое и координатное описание границ зон охраны. Графическое описание границ зон охраны на планах границ территории регламентных участков ОЗ, ЗРЗ, ЗОПЛ выполнено в масштабе М 1:500. Координаты поворотных точек представлены в местной системе координат (МСК-52), определены методом спутниковых геодезических измерений (определений).

Эксперты при исследовании материалов проектной документации, представленных на экспертизу, сочли их достаточными для подготовки заключения.

При определении состава зон охраны объекта культурного наследия Разработчик следовал следующим принципам: обеспечение условий сохранения восприятия Объекта культурного наследия в наиболее ценных видах; сохранения традиционных приемов формирования историко-градостроительной среды Объекта (в том числе, объемно-пространственных, масштабных, типологических, планировочных и архитектурно-художественных характеристик) в зонах преемственного развития; обеспечения условий сохранения и восстановления традиционных условий зрительного восприятия Объекта культурного наследия в системе городских пространств.

Проект зон охраны Объекта культурного наследия также включает в себя разработку требований к градостроительным регламентам в границах территории зон охраны Объекта в соответствии с п.3. ст.34 Федерального закона 73-ФЗ.

Предлагаемые настоящим Проектом требования к градостроительным регламентам и ограничения использования земельных участков и их частей в границах охранной зоны (ОЗ), зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) и зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) разработаны исходя из требований пунктов 9, 10 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 (ред. от 27.12.2024) «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

По мнению экспертной комиссии, предложенные Проектом требования к градостроительным регламентам и ограничения использования земельных участков и их частей в границах зон охраны Объекта не противоречат требованиям законодательства об объектах культурного наследия, по градостроительству и архитектуре, землепользованию, выполнены в соответствии с требованиями, установленными Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972»

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

- Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования» (утвержден и введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27 октября 2020 г. № 936-ст);

- Портал открытых данных Министерства культуры Российской Федерации [Электронный ресурс] / Сведения из Единого государственного реестра объектов

культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – Режим доступа <https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn/58/282810>, свободный. – Загл. с экрана.

- Публичная Кадастровая Карта Российской Федерации [Электронный ресурс] / Сведения об объекте недвижимости – Режим доступа: <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.32376416079802,43.95096339202342/19/@5w3tqw5cq?text=52%3A18%3A0030039%3A5&type=1&opened=52%3A18%3A30039%3A5>, свободный. – Загл. с экрана.

Обоснование вывода экспертизы.

Рассмотрев научно-проектную документацию «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина» (Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1), 4а (литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2)) (шифр: НПД/ПЗО-2025-03), выполненную в 2025 году Обществом с ограниченной ответственностью «ПСК «КАЛЛИКРАТ» (ОГРН 1197746445346, ИНН/КПП 7728481020/772801001), экспертная комиссия отмечает полноту состава Проекта, комплексный подход Разработчика к решению поставленной задачи обеспечения сохранности Объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории; а также системный характер представленных материалов и научную обоснованность предлагаемых проектных решений.

Проект выполнен в полном соответствии с требованиями законодательства в области охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений и включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию Проекта, установленные пунктом 4 Положения о зонах охраны Постановления Правительства РФ от 12 сентября 2015 г. № 972 (ред. от 27.12.2024) «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

Приведенные в Проекте архивные, иконографические и библиографические материалы, архивные и современные фотографии рассматриваемого объекта культурного наследия и объектов, расположенных в границах территории проектирования, служат наглядной иллюстрацией к историко-градостроительному и ландшафтно-визуальному анализам исследуемой территории, результаты которых представлены графическими материалами.

Экспертная комиссия считает, что предложенный Разработчиком состав зон охраны Объекта культурного наследия, их границы, в целом, обоснованы, могут быть поддержаны экспертами, и соответствуют требованиям Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972». Эксперты отмечают, что анализ современной градостроительной ситуации, результаты ландшафтно-визуального анализа с определением зоны видовых раскрытий и панорам Объекта послужили основанием для предложений Разработчиком Проекта для установления границ территорий зон охраны Объекта.

Графическое обеспечение Проекта комиссия экспертов считает достаточным.

Экспертная комиссия считает возможным поддержать предлагаемые Проектом требования к градостроительным регламентам и ограничения использования земельных участков и их частей в границах зон охраны Объекта культурного наследия как не противоречащие требованиям законодательства об объектах культурного наследия, по градостроительству и архитектуре, землепользованию, выполненные в соответствии с требованиями, установленными Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972».

Представленный Проект обеспечивает достижение целей, изложенных в Федеральном законе от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (Статья 34. Зоны охраны объектов культурного наследия).

Выводы экспертизы.

Установление границ территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина» (Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1), 4а (литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2)) в составе: **охранная зона (ОЗ); зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ); зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ);** требования к градостроительным регламентам и ограничения использования земельных участков и их частей в границах территорий данных зон охраны объекта культурного наследия, представленных в составе научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина» (Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1), 4а (литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2)) (шифр: НПД/ПЗО-2025-03), выполненной в 2025 году Обществом с ограниченной ответственностью «ПСК «КАЛЛИКРАТ» (ОГРН 1197746445346, ИНН/КПП 7728481020/772801001) **СООТВЕТСТВУЮТ (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

К настоящему акту прилагаются:

Приложение 1. Карта (схема) зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина» (Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1), 4а (литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2))

Приложение 2. Требования к градостроительным регламентам и ограничения использования земельных участков и их частей в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина» (Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1), 4а (литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2))

Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии от 11.08.2025 г.

Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии от 18.08.2025 г.

Дата оформления заключения экспертизы, являющаяся датой его подписания членами экспертной комиссии: 19 августа 2025 г.

Председатель экспертной комиссии

Ш.М. Хаутиев

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Л. Удина

Член экспертной комиссии

Л.М. Варюхина

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы и приложения к акту составлены в электронном виде. В соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 представленные документы экспертами подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью.

Приложение 1
к акту государственной историко-культурной экспертизы

**Карта (схема) проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Усадьба купца М.Н.Лапшина, 1880-е гг.»
(Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1), 4а (литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2))**



**Требования к градостроительным регламентам
и ограничения использования земельных участков и их частей
в границах зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина»
(Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1), 4а
(литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2))**

**Требования к градостроительным регламентам и ограничения использования
земельных участков и их частей в границах охранной зоны (ОЗ)**

Запрет:

1. На строительство, за исключением:
 - линейных объектов, не нарушающих характеристики историко-градостроительной среды;
 - применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды).
2. На использование строительных технологий и проведение любых видов работ, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и историческую застройку, в том числе оказывающих динамическое воздействие на грунты оснований и фундаменты зданий. Также запрещено проведение земляных, землеустроительных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ без осуществления мероприятий по обеспечению сохранности объекта культурного (археологического) наследия «Древнерусский город Городец».
3. На размещение огне-, взрыво- и пожароопасных объектов и материалов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия, а также отходов производства, складов и захоронений ядохимикатов.
4. На строительство линейных объектов (внешние сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации), нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, наземным и надземным способом, за исключением столбов наружного освещения, а также случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную среду и (или) природную среду.
5. На реконструкцию объектов капитального строительства, некапитальных строений, сооружений, объектов в параметрах и архитектурных решениях, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, за исключением:
 - на реконструкцию, выполняемую в существующих объемных параметрах;
 - на реконструкцию, ремонт линейных объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для функционирования объекта культурного наследия, в т.ч. столбов наружного освещения;

- применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды).

6. На размещение рекламы и рекламных конструкций, вывесок, информации, которые нарушают характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды, за исключением:

- на установку информационных (навигационных) указателей туристического назначения;
- на установку временных конструкций на период проведения событийных городских мероприятий.

При размещении указанных объектов необходимо соблюдать требования архитектурного кода городского поселения города Городца Нижегородской области, утвержденного постановлением администрации Городецкого муниципального района Нижегородской области 05.07.2022 №1888.

7. На размещение некапитальных строений, сооружений и объектов, включая киоски, навесы и нестационарные торговые объекты, которые нарушают характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды, за исключением случаев, если такое размещение необходимо для обеспечения функционирования объектов капитального строительства, в том числе:

- на устройство пандусов и других приспособлений, обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;
- на установку временных ограждений (в т.ч. глухих) на период проведения строительных, земляных, хозяйственных, ремонтных и иных работ;
- на установку временных строений, сооружений и объектов, предназначенных для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, реконструкции, ремонта объектов капитального строительства;
- на установку временных строений, сооружений и нестационарных торговых объектов для проведения событийных городских мероприятий;
- на установку и ремонт мемориальных досок, памятников, памятных знаков и информационных табличек к ним;
- на установку информационных щитов, содержащих исторические сведения о Городце.

8. На размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и (или) природной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды.

9. На проведение работ в области благоустройства, за исключением случаев, если такие работы не оказывают негативного воздействия на объект культурного наследия или не нарушают характеристики его историко-градостроительной среды, в том числе:

- на обслуживание, ремонт, капитальный ремонт, реконструкцию проездов, дорог, тротуаров, пешеходных дорожек;
- на обслуживание, установку малых архитектурных форм, фонтанов, произведений монументально-декоративного искусства, мемориальных памятников и знаков;

- на посадку деревьев и кустарников, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия, разбивку газонов, устройство клумб (цветников);
- на применение ограждений на общественных территориях с использованием материалов и цветовых гамм, соответствующих характеру историко-градостроительной среды;
- на проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической и пожарной безопасности.

Требования к градостроительным регламентам и ограничения использования земельных участков и их частей в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

Запрет:

1. На использование строительных технологий и проведение любых видов работ, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и историческую застройку, в том числе оказывающих динамическое воздействие на грунты оснований и фундаменты зданий. Также запрещено проведение земляных, землеустроительных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ без осуществления мероприятий по обеспечению сохранности объекта культурного (археологического) наследия «Древнерусский город Городец».
 2. На размещение огнео-, взрыво- и пожароопасных объектов и материалов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия, а также отходов производства, складов и захоронений ядохимикатов.
 3. На строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах и архитектурных решениях, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, а именно:
 - на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства высотой более 7,0 метров до верхней отметки парапета при плоском решении кровли и более 10,0 метров до конька кровли при скатном ее решении. Предельная высота зданий, строений, сооружений измеряется в границах площади застройки объекта от планировочной отметки уровня земли до верхней отметки объекта (высотный параметр установлен в относительных отметках, является величиной постоянной);
 - на применение нетрадиционных объемно-пространственных решений, не свойственных существующей историко-градостроительной среде;
 - на применение цветовых гамм, не свойственных исторической среде;
 - на применение для наружной отделки фасадов облицовочных материалов с зеркальной и глянцевой поверхностью, обладающих светоотражающими и бликующими свойствами.
 - на снос ценного объекта историко-градостроительной среды, расположенного по адресу: г. Городец, ул. Набережная Революции, д. 7, находящегося в удовлетворительном состоянии. При неудовлетворительном или аварийном состоянии указанного объекта, в случае невозможности реконструкции или ремонта, запрещается его снос без последующего компенсационного строительства на основе материалов научной фиксации.
- Допускается производство работ, не оказывающее негативное воздействие на объект культурного наследия, выполняемых с целью воссоздания утраченного

архитектурного исторического облика объекта по адресу: г. Городец, ул. Набережная Революции, д.9.

Допускается устройство пандусов и других приспособлений, обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения; организация ночной архитектурно-художественной подсветки фасадов; благоустройство и озеленение территории.

4. На строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, а именно:

- на строительство линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации) наземным и надземным способом и на выходящих на красные линии улиц фасадах зданий. Допускается ремонт, реконструкция линейных объектов инженерной инфраструктуры и установка наружных опор освещения.

5. На размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений и объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, а именно:

- на размещение рекламных конструкций;
- на размещение нестационарных торговых объектов, за исключением дней проведения праздничных и событийных городских мероприятий;
- на размещение информационных табличек площадью информационного поля более 0,8 квадратных метра;
- на размещение некапитальных строений, сооружений, объектов по красной линии улицы Набережная Революции, за исключением временных на период проведения событийных городских мероприятий, а также высотой более 4 м на остальной территории;
- на применение глухих ограждений на общественных территориях, за исключением деревянных ограждений традиционного типа по красной линии улицы Набережная Революции, а также за исключением временных ограждений на период проведения строительных, земляных, хозяйственных, ремонтных и иных работ;
- на использование ярких и контрастирующих цветовых решений ограждений, не свойственных историко-градостроительной среде.

При размещении указанных объектов необходимо соблюдать требования архитектурного кода городского поселения города Городца Нижегородской области, утвержденного постановлением администрации Городецкого муниципального района Нижегородской области 05.07.2022 №1888.

6. На размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды.

Требования к градостроительным регламентам и ограничения использования земельных участков и их частей в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

Запрет:

1. На осуществление хозяйственной деятельности, нарушающей характер и облик исторического и природного окружения объекта культурного наследия, вызывающей загрязнение почв, воздушного и водного бассейнов, нарушение сложившегося характера гидрологических условий.
2. На уничтожение ценных зеленых насаждений, за исключением случаев санитарных рубок.
3. На размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия.
4. На размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.
5. На размещение объектов, для которых требуется установление санитарно-защитной зоны и деятельность которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и охраняемый природный ландшафт.
6. На строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, некапитальных строений, сооружений и объектов, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия или если такое строительство, реконструкция относятся к берегозащитным мероприятиям и мероприятиям по усилению склонов.
7. На строительство линейных объектов, за исключением случаев, если такое строительство относится к берегозащитным мероприятиям и мероприятиям по усилению склонов и (или) направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную и (или) природную среду.
8. На размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию охраняемого природного ландшафта, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, композиционной связи с объектом культурного наследия охраняемого природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства.

ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина» (Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1), 4а (литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2)) (шифр: НПД/ПЗО-2025-03).

г. Москва, г. Омск, г. Ульяновск

11.08.2025 г.

Дистанционно совещались эксперты, аттестованные Министерством культуры РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы:

Хаутиев Шарпудин Маулиевич – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 № 3493).

Варюхина Ляйля Махмутовна – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24.04.2024 № 790).

Удина Наталья Леонидовна – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 09.11.2021 г. № 1809).

Повестка дня:

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

Рассмотрели:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Решили: утвердить следующий состав Экспертной комиссии: Ш.М. Хаутиев, Н.Л. Удина, Л.М. Варюхина.

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 Ш.М. Хаутиева, ответственным секретарем Экспертной комиссии – Н.Л.Удину.

3. Определения порядка работы, основных направлений работы и принятия решений экспертной комиссии.

Решили: определить следующий порядок работы и принятия решений, основные направления работы экспертной комиссией:

1. В своей работе экспертная комиссия руководствуется статьями 30, 31 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим порядком.

2. Члены Экспертной комиссии самостоятельно знакомятся с материалами по объекту экспертизы, обсуждают материалы экспертизы и совместно принимают решение. Принятое решение Экспертной комиссии объявляет председатель Экспертной комиссии. Ответственный секретарь экспертной комиссии обобщает мнение членов комиссии и излагает его в форме Протоколов экспертной комиссии. Председатель экспертной комиссии обобщает мнение членов комиссии и излагает его в форме Акта. Работу экспертной комиссии организуют председатель и ответственный секретарь. В случае невозможности председателя экспертной комиссии исполнить свои обязанности или отказ от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных пунктом 5 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь экспертной комиссии.

3. Решение экспертной комиссии принимается большинством голосов.

4. Экспертная комиссия ведёт следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих и итогового заседаний.

Протоколы подписываются всеми членами экспертной комиссии.

Работу экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

4. Определение перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения государственной историко-культурной экспертизы.

Рассмотрели:

Научно-проектную документацию «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина» (Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1), 4а (литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2)) (шифр: НПД/ПЗО-2025-03), выполненная в 2025 году Обществом с ограниченной ответственностью «ПСК «КАЛЛИКРАТ» (ОГРН 1197746445346, ИНН/КПП 7728481020/772801001), которая представлена для проведения экспертизы в электронном виде в следующем составе:

1. РАЗДЕЛ 1. Предварительные работы

- 1.1. Пояснительная записка
- 1.2. Основные термины и определения
- 1.3. Исходная документация

1.3.1. Постановление Законодательного собрания Нижегородской области №42 от 21.06.1994 г. «Об объявлении находящихся на территории г. Городца объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры областного значения, установлении зон охраны г. Городца, режима их содержания и использования»

1.3.2. Приказ Министерства культуры Российской Федерации №60641-р от 30.11.2016 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения

«Усадьба купца М.Н.Лапшина», 1880-е гг. (Нижегородская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры) народов Российской Федерации»

1.3.3. Приказ Министерства культуры Российской Федерации №60745-р от 02.12.2016 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом», 1880-е., входящего в состав объекта культурного наследия «Усадьба купца М.Н.Лапшина», 1880-е гг. (Нижегородская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры) народов Российской Федерации»

1.3.4. Приказ Министерства культуры Российской Федерации №60733-р от 02.12.2016 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Южный флигель», 1880-е., входящего в состав объекта культурного наследия «Усадьба купца М.Н.Лапшина», 1880-е гг. (Нижегородская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры) народов Российской Федерации»

1.3.5. Приказ Министерства культуры Российской Федерации №60759-р от 02.12.2016 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Восточный флигель», 1880-е., входящего в состав объекта культурного наследия «Усадьба купца М.Н.Лапшина», 1880-е гг. (Нижегородская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры) народов Российской Федерации»

1.3.6. Приказ Министерства культуры Российской Федерации №60780-р от 02.12.2016 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Северный флигель», 1880-е., входящего в состав объекта культурного наследия «Усадьба купца М.Н.Лапшина», 1880-е гг. (Нижегородская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры) народов Российской Федерации»

1.3.7. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 01.06.2022 г. № 202 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных в г. Городце»

1.3.8. Постановление СМ РСФСР от 30.08.1960 г. № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР» (фрагмент)

1.3.9. Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 15.09.1992 г. №265-м «Об установлении границ охраняемого культурного слоя г. Городца»

1.3.10. Постановление Правительства Нижегородской области № 474 от 16 июля 2013 года «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения – «Церковь Михаила Архангела, 1707 г.», «Усадьба Паниной (дер.), 1830-е годы», «Усадьба Потелина, 1906 г.» в г.Городец, режимов использования земель и градостроительных регламентов в утвержденных границах»

1.3.11. Постановление Правительства Нижегородской области от 24.09.2019 № 677 «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Старообрядческая (Австрийская) церковь Успения Пресвятой Богородицы» на ул. Щорса, 28 (литеры А, А1) в г. Городце и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон»

1.4. Сведения об объектах культурного наследия, расположенных в границах территории исследования

1.4.1. Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных в границах территории исследования

1.4.2. План (графическая схема) места расположения объектов культурного наследия

1.4.3. Сведения об объектах культурного наследия, расположенных в границах территории проектирования

1.5. Анализ современной структуры землепользования

1.6. Анализ градостроительной документации

2. РАЗДЕЛ 2. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)

2.1. Историко-культурные (историко-архивные и библиографические) исследования

2.1.1. Краткие исторические сведения об основных этапах развития города Городца

2.1.2. Историческая справка по объекту культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина», расположенном по адресу: Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (лит. Б.1), 4а (лит. А, А1), 5 (лит. А), 6 (лит. Б, Б1, Б2)

2.1.3. Краткие исторические сведения об объектах культурного наследия в границах территории проектирования

2.1.4. Материалы историко-архивного исследования

2.2. Анализ материалов ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия

2.2.1. Лист 1. Схема ранее утвержденных зон охраны объектов культурного наследия

2.3. Историко-культурные (историко-архитектурные, историко-градостроительные) и натурные исследования

2.3.1. Лист 2. Историко-культурный опорный план

2.4. Визуально-ландшафтный анализ композиционных и видовых связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения

2.4.1. Лист 3. Схема ландшафтно-визуального анализа композиционных и видовых связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения

2.4.2. Альбом фотофиксации основных видовых раскрытий на исследуемый объект культурного наследия

2.4.3. Альбом натурной фотофиксации общих видов застройки и видовых раскрытий объектов историко-градостроительной среды территории исследования

2.4.4. Лист 4. Схема натурной фотофиксации

2.4.5. Лист 5. Разрез

2.5. Обоснование принятого состава и границ зон охраны объекта культурного наследия

3. РАЗДЕЛ 3. Проект зон охраны объекта культурного наследия (утверждаемая часть)

3. Требования к градостроительным регламентам и ограничения использования земельных участков и их частей в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина» (Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1), 4а (литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2))

3.1. Требования к градостроительным регламентам и ограничения использования земельных участков и их частей в границах охранной зоны (ОЗ)

3.2. Требования к градостроительным регламентам и ограничения использования земельных участков и их частей в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

3.3. Требования к градостроительным регламентам и ограничения использования земельных участков и их частей в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

3.4. Лист 6. Графическая часть. Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия в границах территории проектирования

3.5. Лист 7. Графическая часть. Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия (итоговый чертеж)

4. РАЗДЕЛ 4. Комплект для передачи сведений о зонах охраны объекта культурного наследия в государственный кадастр недвижимости (кадастровую палату)

4.1. Описание границ зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина» (Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1), 4а (литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2))

Решили:

- каждый эксперт экспертной комиссии изучает представленные заказчиком на государственную историко-культурную экспертизу проектную документацию и выполняет её анализ в части соответствия действующему законодательству;

- дополнительные материалы не требуются.

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Решили: утвердить календарный план работы экспертной комиссии:

| Дата | Наименование мероприятия, повестка дня | Ответственные исполнители |
|---------------|--|---|
| 11.08.2025 г. | Организационное заседание экспертной комиссии. | Ш.М. Хаутиев, Н.Л. Удина, Л.М. Варюхина |
| 19.08.2025 г. | Итоговое заседание экспертной комиссии. Оформление и подписание Акта экспертизы. | Ш.М. Хаутиев, Н.Л. Удина, Л.М. Варюхина |

Настоящий протокол оформлен в электронном виде, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.

Председатель экспертной комиссии
 Ответственный секретарь экспертной комиссии
 Член экспертной комиссии

Ш.М. Хаутиев
 Н.Л. Удина
 Л.М. Варюхина

ПРОТОКОЛ № 2

**итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения
государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации
«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Усадьба купца М.Н.Лапшина»
(Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1), 4а
(литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2))
(шифр: НПД/ПЗО-2025-03).**

г. Москва, г. Омск, г. Ульяновск

19.08.2025 г.

Дистанционно совещались эксперты, аттестованные Министерством культуры РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы:

Хаутиев Шарпудин Маулиевич – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 № 3493).

Варюхина Ляйля Махмутовна – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24.04.2024 № 790).

Удина Наталья Леонидовна – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 20.09.2022 №1690).

Повестка дня:

1. Согласование заключительных выводов экспертной комиссии.
2. Принятие решения о подписании Акта государственной историко-культурной экспертизы и передаче Акта экспертизы Заказчику.

По 1-му вопросу:

Рассмотрели: выводы каждого эксперта относительно проектной документации, предоставленной Заказчиком.

Решили:

Установление границ территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина» (Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1), 4а (литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2)) в составе: **охранная зона (ОЗ); зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ); зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ);** требования к градостроительным регламентам и ограничения использования земельных участков и их частей в границах территорий данных зон охраны объекта культурного наследия, представленных в составе научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.Н.Лапшина» (Нижегородская область, г. Городец, ул. Набережная Революции, 4 (литера Б.1), 4а (литера А, А1), 5 (литера А), 6 (литеры Б, Б1, Б2)) (шифр: НПД/ПЗО-2025-03), выполненной в 2025 году Обществом с ограниченной ответственностью «ПСК «КАЛЛИКРАТ» (ОГРН 1197746445346, ИНН/КПП 7728481020/772801001)» **СООТВЕТСТВУЮТ (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

Разногласия между членами Экспертной комиссии по заключительным выводам экспертизы отсутствуют. Решение принято единогласно.

По 2-му вопросу:

1. Ответственному секретарю Экспертной комиссии Н.Л. Удиной направить на подпись оформленный текст заключения (Акта) экспертизы с формулировкой окончательных выводов. Решение принято единогласно.

2. Хаутиеву Ш.М., Н.Л. Удиной, Л.М. Варюхиной произвести подписание подготовленного заключения (Акта) усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530. Решение принято единогласно.

3. Передать заказчику Акт государственной историко-культурной экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), с квалифицированными электронными подписями экспертов. Решение принято единогласно.

Настоящий протокол оформлен в электронном виде, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.

Председатель экспертной комиссии

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Член экспертной комиссии

Ш.М. Хаутиев

Н.Л. Удина

Л.М. Варюхина