

АКТ

государственной историко-культурной экспертизы

научно-проектной документации на проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом», перв. пол. XIX в., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба», перв. пол. XIX в., середина XIX в. Нижегородская область, г. Арзамас ул. Ленина, д.51

г. Москва, г. Ульяновск

24 февраля 2026 года

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

В соответствии с пунктом 11² указанного выше Положения экспертиза проводится экспертной комиссией.

Дата начала проведения экспертизы	13 февраля 2026 г.
Дата окончания проведения экспертизы	24 февраля 2026 г.
Место проведения экспертизы	г. Москва, г. Ульяновск
Заказчик экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «Велес НН»
Исполнители экспертизы	Хаутиев Ш.М. (г. Москва) Варюхина Л.М. (г. Ульяновск) Варюхин А.И. (г. Ульяновск)

Сведения об экспертах:

Председатель экспертной комиссии

Фамилия, имя и отчество	Хаутиев Шарпудин Маулиевич
	Высшее, Воронежский государственный университет, юридический факультет, 1999 г., диплом № АВС 0942814; «Балаковский институт профессиональной переподготовки и повышения квалификации», 2012 г. № ПП-І 723817(Реконструкция и реставрация

	памятников архитектурного наследия); Научно-исследовательский институт теории и истории архитектуры и градостроительства Российской академии архитектуры и строительных наук; Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации в 2013, Москва, «Градостроительная охрана памятников истории и культуры»	
Специальность	Архитектор-реставратор, юрист	
Ученая степень (звание)	Нет	
Стаж работы	18 лет	
Место работы и должность	Государственное автономное учреждение города Москвы «Специализированная дирекция объектов культурного наследия» (ГАУ «Спецдирекция ОКН»), эксперт	
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 №3493: <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 изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта 	

	<p>культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</p> <p><i>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</i></p>
--	--

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Фамилия, имя и отчество	Варюхин Александр Иванович
Образование	Высшее. Казанский инженерно–строительный институт
Специальность	Архитектура, диплом В-І 425785 Повышение квалификации в 2020 г. – ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет» по дополнительной профессиональной программе «Сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия. Реставрация памятников архитектуры» от 10.04.2020 № 162410152742, регистрационный номер 21536
Ученая степень (звание)	Нет
Стаж работы	46 лет (25 лет по профилю экспертной деятельности)
Место работы и должность	Самозанятый эксперт. Член Научно-методического экспертного Совета при Управлении по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области, Профессор международной академии архитектуры в Москве.

<p>Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта с указанием объектов экспертизы</p>	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24.04.2024 № 790 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 изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; <p><i>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</i></p>
--	---

Член экспертной комиссии

Фамилия, имя и отчество	Варюхина Ляйля Махмутовна
Образование	Высшее. Казанский инженерно–строительный институт
Специальность	Архитектура, диплом В–1 425786. Повышение квалификации в 2016 г. –

	<p>«Современные методы реставрации объектов культурного наследия: реконструкция, реставрация зданий и сооружений» от 23.03.2016 № ПК/16/002379. Санкт-Петербург.</p> <p>Повышение квалификации в 2020 г. - ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет» по дополнительной профессиональной программе «Сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия. Реставрация памятников архитектуры» от 10.04.2020 г. № 162410152743, регистрационный номер 21537</p>
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	42 года (29 лет по профилю экспертной деятельности)
Место работы и должность	Самозанятый эксперт. Член Научно-методического экспертного Совета по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области; профессор международной Академии архитектуры в Москве,
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24.04.2024 № 790</p> <p>Объекты экспертизы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в

	<p>реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</p> <p><i>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</i></p>
--	---

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

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

Отношения экспертов и Заказчика экспертизы

Эксперты:

- не имеют родственных связей с Заказчиком экспертизы (его должностными лицами, работниками);
- не состоят в трудовых отношениях с Заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) Заказчика;
- не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Основание для разработки проектной документации:

- Договор №93/П-2025
- Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения № 87-р от 05.08.2024 г., выданное Управлением государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области.

Общие сведения об объекте культурного наследия

- **Наименование объекта:** Главный дом
- **Дата создания:** перв. пол. XIX в.
- **Адрес Объекта:** Нижегородская область, г. Арзамас, ул. Ленина, 51 Номер в реестре: 521610501050015
- **Категория историко-культурного значения Объекта:** регионального значения
- **Вид объекта:** Памятник
- **Сведения о типе Объекта:** Памятник градостроительства и архитектуры
- **Документ о принятии Объекта культурного наследия на государственную охрану:** Постановление Законодательного Собрания Нижегородской области "Об объявлении находящихся на территории г. Арзамаса объектов, имеющих историческую, научную и культурную ценность, памятниками истории и культуры областного значения и установлении границ зон охраны г. Арзамаса, режимов их содержания и использования" № 179 от 03. 09.1996 г.
- **Охранное обязательство** от 19.07.2016. Выдано Управлением государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области;
- **Границы территории и зон охраны Объекта** не утверждены.
- **Собственник Объекта:** муниципальное образование – городской округ город Арзамас Нижегородской области;
- **Предмет охраны Объекта:** утвержден приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 25 декабря 2025 г. № 395:

Объект экспертизы

Научно-проектная документация на проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом», перв. пол. XIX в., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба», перв. пол. XIX в., середина XIX в. Нижегородская область, г. Арзамас ул. Ленина, д.51.

Цель экспертизы

Определение соответствия научно-проектной документации на приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом», перв. пол. XIX в. входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба», перв. пол. XIX в., середина XIX в. Нижегородская область, г. Арзамас ул. Ленина, д.51. требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Перечень документов, представленных Заказчиком экспертизы

Научно-проектная документация на приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом», перв. пол. XIX в.» входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба», перв. пол. XIX в., середина XIX в. Нижегородская область, г. Арзамас ул. Ленина, д.51. (далее – Проектная документация, Проект), представлена в электронном виде в составе:

Раздел 1. Предварительные работы

Книга 1 П93/2025-ПР Исходно-разрешительная документация

Предварительные исследования;

Раздел 2. Комплексные научные исследования;

Книга 1 П93/2025-ИАБИ Историко-архивные и библиографические сведения;

Книга 2 П93/2025-ОЧ Обмерные чертежи;

Книга 3 П93/2025-ИИ Инженерно-технические исследования;

Раздел 3. Проект реставрации и приспособления;

I. Эскизный проект:

Книга 1 П93/2025-ЭП.ПЗ Пояснительная записка с обоснованием проектных решений;

Книга 2 П93/2025-ЭП.АР Архитектурные решения;

Книга 3 П93/2025-ЭП.КР Конструктивные решения;

II. Проектная документация:

Книга 1 П93/2025-ПЗ Пояснительная записка;

Книга 2 П93/2025-АР Объемно-планировочные и архитектурные решения;

Книга 3 П93/2025-КР Конструктивные решения;

Книга 4 Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:

- Часть 1 П93/2025-ИОС 1 Система электроснабжения;

- Часть 2 П93/2025-ИОС 2,3 Система водоснабжения и водоотведения;

- Часть 3 П93/2025-ИОС 4 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха;

- Часть 4 П93/2025-ИОС 5 Сети связи;

Книга 5 П93/2025-АПС и СОУЭ Автоматическая установка пожарной сигнализации и система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, автоматизация инженерных систем здания при пожаре

Книга 6 П93/2025-ПОР Проект организации реставрации

Книга 7 П93/2025-ПБ Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Книга 8 П93/2025-ОДИ Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов

Книга 9 П93/2025-СВН и СКУД Система видеонаблюдения и система контроля и управления доступом

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

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

Разработчик Проекта:

Общество с ограниченной ответственностью "Велес НН" Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МК РФ 04026 от 13 февраля 2017 г.

Авторский коллектив:

- Якишин С.В. ГИП (аттест. №1852 от 28.11.19) Общее руководство
- Свищева Н.П. ГАП (аттест. №1788 от 12.10.18) Автор

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

- Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 05.08.2024 г. № 87-р;
- Разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия № 122 от 23.07.2025г.
- Приказ от 25 декабря 2025 г. № 395 Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом», перв. пол. XIX в.» входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба», перв. пол. XIX в., середина XIX в. Нижегородская область, г. Арзамас ул. Ленина, д.51

- Технический паспорт на нежилое строение;
- Копия Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МК РФ 04026 от 13 февраля 2017 г.;
- Постановление от 3 сентября 1996 г. N 179 «Об объявлении находящихся на территории г. Арзамаса объектов, имеющих историческую, научную и культурную ценность, памятниками истории и культуры областного значения и установлении границ зон охраны г. Арзамаса, режимов их содержания и использования» (фрагмент);
- Технический отчет (акт технического состояния) объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом», перв. пол. XIX в.» входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба», перв. пол. XIX в., середина XIX в. Нижегородская область, г. Арзамас ул. Ленина, д.51 от 19 сентября 2025 г.
- Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом», перв. пол. XIX в.» входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба», перв. пол. XIX в., середина XIX в. Нижегородская область, г. Арзамас ул. Ленина, д.51 от 19 сентября 2025 г.

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы

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

Сведения о проведенных исследованиях

Экспертной комиссией:

- рассмотрены представленные Заявителем (Заказчиком) документы, подлежащие экспертизе;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по Объекту экспертизы, принятого от Заявителя (Заказчика) в целях определения соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, реставрационным нормам и правилам;
- осуществлено обсуждение результатов, проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов, принято, единое решение и сформулирован вывод экспертизы;
- оформлены результаты экспертизы (проведенных исследований) в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

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

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

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований

Научно-проектная документация на приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом», перв. пол. XIX в.» входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба», перв. пол. XIX в., середина XIX в. Нижегородская область, г. Арзамас ул. Ленина, д.51 разработана в рамках договора №93/П-2025 ,заключенного между Заказчиком – АНО «Управляющая компания по развитию Саровско-Дивеевского кластера и Нижегородской области» и Исполнителем – ООО «Велес НН» (Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры народов Российской Федерации № 04026 от 13 февраля 2017 г.)

Проект выполнен в соответствии с

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

В процессе экспертизы использованы сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Главный дом», перв. пол. XIX в.» входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба», перв. пол. XIX в., середина XIX в. Нижегородская область, г. Арзамас ул. Ленина, д.51 (далее – ОКН, Объект культурного наследия, Объект, Памятник), содержащиеся в проектной документации, едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, дополнительно собранных материалах.

Краткие исторические и общие сведения об объекте культурного наследия

Территория, на которой расположено исследуемое домовладение, находится в исторической, юго-восточной подгорной части города, на улице Ленина (бывшей Рождественской). Согласно исторической планировке Арзамаса XIX столетия, этот квартал относился ко 2-й части города и ограничивался улицами: Рождественской, Цыбышева, Ильинской и Ореховской. Усадьба занимает угловое место в данном квартале на пересечении улицы Ленина (бывшей Рождественской) и ул. Пушкина (бывшей Цыбышева). Домовладение состоит из главного 2-х этажного дома, стоящего на красной линии ул. Ленина, и флигеля, узким торцом обращенного на эту же улицу, а продольной стороной — на ул. Пушкина.

До 1853-го года это домовладение находилось в собственности купца 3-ей гильдии Александра Борисовича Корнилова, который, очевидно, и выстроил данный дом. Точная дата его постройки не известна. Архивные чертежи на это домовладение не выявлены (не сохранились). Есть большая вероятность, что свой дом А.Б. Корнилов, как и другие арзамасцы, построил после крупного пожара, случившегося в Арзамасе в ночь с 6 на 7 августа 1823 года, во время которого в нижней части города было уничтожено 120 домов. Таким образом, его строительство вероятней всего было осуществлено в 1830-е годы.

Учитывая статус купца А.Б. Корнилова, который неоднократно избирался арзамасцами на должность бургомистра и ратмана, появление на его участке большого, на каменном полуэтаже с мезонином дома было вполне оправдано. По мнению советских искусствоведов, тогда же в 1830-е годы, мезонин дома, пространство которого было перекрыто деревянным цилиндрическим сводом, был расписан артелью арзамасских художников, возглавляемых Осипом Серебряковым. Эти росписи покрывали в нем все стены и своды (их наличие подтверждается сохранившимися фотографиями 1950-х годов).

В дальнейшем, после смерти купца Корнилова, эта усадьба оказалась в собственности арзамасского купца Алексея Ивановича Жевайкина (Жевакина), который приобрел данное домовладение на торгах.

Бывший крепостной крестьянин А.И. Жевайкин (1799–1865) происходил родом из с. Выездная слобода. Он смог откупиться вместе со всей семьей на волю, из крепостного права от графа С.В. Салтыкова и приобрести в Арзамасе кожевенные заводы Подсосовых, а также дом купца А.Б. Корнилова.

Согласно налоговой ведомости на 1863 год домовладение купца А.И. Жевайкина находилось на левой стороне улицы Рождественской и выглядело следующим образом: «Деревянный 2-х этажный дом, на каменном фундаменте с надворными строениями». К 1869 году усадьба уже находилась в собственности его жены — купчихи Анны Ивановны Жевайкиной и оценивалась в 2700 рублей серебром. В период с 1898 по 1901 год она принадлежала Марии Афанасьевне Жевайкиной, урожденной Колесовой. Оценочная стоимость ее составляла 700 рублей. Затем домовладение перешло к сестрам Марии Афанасьевны — купеческим дочерям Любове и Раисе Колесовым. В соответствии с так называемыми «Имущественными карточками» домовладельцев, составленными в городской управе в 1902 году, усадьба наследников Жевайкиных-Колесовых кроме 2-х этажного полукаменного дома с мезонином включала в себя и другие постройки. Здесь располагались каменные постройки: палатка (флигель), гладильня, склад и конюшня; а также деревянные сооружения: баня, навес и службы.

В период с 1914 по 1916 гг. все домовладения на улицах г. Арзамаса получили нумерацию. Усадьбе наследников Жевайкина на ул. Рождественской был присвоен № 2712. Около 1916 года домовладение было приобретено Московским акционерным обществом меховых товаров. Здесь находилось представительство этой торговой фирмы, которая часть помещений сдавала в аренду.

Осенью 1917 года бывший дом Жевайкина стал объектом внимания со стороны Арзамасской городской думы, после получения письма из Московского Совета по делам искусства при комиссаре Временного правительства. В письме сообщалось, что на заседании Секции пластического искусства 16 сентября 1917 года рассматривалось заявление известного российского архитектора, академика А.В. Щусева о необходимости сохранения уникального арзамасского здания. В этом же документе также отмечалось, что дом и три расписные потолка в нем представляют собой выдающуюся художественную ценность, и, так как дом принадлежит частному лицу, то желательно, чтобы Городское самоуправление указало бы владельцу на недопустимость переделок и починок в доме без соответствующих специалистов — археологов и художников. Кроме этого, московские специалистами было высказано пожелание, чтобы городские власти нашли средства, чтобы сохранить дом как ценный памятник.

В это время в главном доме усадьбы располагались различные организации и три жилых квартиры. Здесь же находились: радиостанция, три мастерские, канцелярия Туркменского 6-го стрелкового полка. В доме для отопления было 5 голландских печей, а также 2 печи кухонных и 1 банная.

Последствия пребывания в доме военных в 1920-е годы были печальные: загаженный двор, выломанные полы, разбитые стекла окон. После Великой отечественной войны в бывшем доме Жевайкина располагался «Арзамасский детский приемник-распределитель». При эксплуатации в советский период здание претерпело значительные перестройки как снаружи, так и внутри. Росписи стен и сводов в мезонине были полностью забелены, а сам он в дальнейшем перестроен. Со стороны главного фасада были полностью снесены две деревянные колонны, поддерживающие вынос мезонина. На дворовом фасаде разобрана деревянная терраса с большими стрельчатыми окнами, обустроенная между колоннами под мезонином, на уровне 1-го этажа. В 2000-е годы, когда в здание располагались различные офисы и банк сменили деревянную обшивку всего дома, заменив ее на сайдинг.

Постановлением Законодательного собрания Нижегородской области от 03.09.96 № 179 городская усадьба Жевайкина была поставлена на государственную охрану. Реконструировать первоначальный, исторический облик дома возможно, но, только по сохранившимся фотографиям, выполненным искусствоведами и архитекторами в разные годы.

Описание современного состояния Объекта

Основанием для проведения технического обследования ОКН регионального значения «Главный дом», перв. пол. XIX в.» входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба», перв. пол. XIX в., середина XIX в. Нижегородская область, г. Арзамас ул. Ленина, д.51, является договор № П93/25 от 11 июня 2025 г. г. между ООО «Велес НН» (Исполнитель) и АНО «Управляющая компания по развитию Саровско-Дивеевского кластера и Нижегородской области» (Заказчик).

ООО «Велес НН» имеет лицензию № МК РФ 04026 от 13 февраля 2017 г. на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, состоит в Ассоциации «Архитекторы и инженеры Поволжья (саморегулируемая организация)» (выписка из реестра членов СРО номер 5263080573-20250828-1425 от 28.08.2025, регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций П-064-005263080573-0097), в Ассоциации СРО «Инженерно-Геологические Изыскания в Строительстве» (выписка из реестра членов СРО номер 5263080573-20250828-1426 от 28.08.2025, регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций И-014-005263080573-0155).

Настоящее исследование здания вызвано необходимостью сбора технической информации для разработки проектной документации и дальнейшего выполнения работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия.

Главный дом представляет собой прямоугольное в плане полукаменное двухэтажное здание с мезонином. Стены нижнего (цокольного) этажа сложены из кирпича и оштукатурены, стены второго этажа и мезонина – деревянные, рубленные, обшитые тесом.

Фундаменты – ленточные из бутовой кладки и глиняного кирпича на известково-песчаном растворе;

Стены наружные и внутренние цокольного этажа – из глиняного кирпича на известково-песчаном растворе;

Стены наружные и внутренние 1-го этажа и мезонина – деревянные из сруба;

Перегородки – деревянные по деревянному каркасу;

Перекрытия здания – деревянные по несущим деревянным балкам;

Колонны мезонина – из глиняного кирпича на известково-песчаном растворе (две колонны круглого сечения, две – квадратного).

Межэтажные лестницы – деревянные по деревянным косоурам;

Покрытие мезонина – двускатная деревянная стропильная система;

Покрытие двухэтажной части здания – двускатная деревянная стропильная система;

Окна – деревянные/ПВХ рамы с остеклением;

Двери – деревянные и металлические;

Полы цокольного этажа – бетонные по грунту;

Отмостка – асфальтовая.

Уличный (южный) фасад здания по ул. Ленина имеет симметричную композицию. Первый (цокольный) этаж выполнен с небольшой раскреповкой в центральной части, облицован кладкой из бессер-блоков, проемы прямоугольных окон цоколя закрыты глухими ставнями из листового железа. В уровне второго этажа фасад разделен на три части защитными концевыми выпусками бревен, в боковых частях расположено по два прямоугольных

окна, в центральной части – три окна, два прямоугольных и тройное «итальянское» окно в центре, средний проем которого имел ранее арочное завершение. В уровне третьего этажа (мезонина) расположены три окна соосно окнам в центральной части второго этажа, мезонин завершен треугольным фронтоном с прямоугольным окном. Плоскость фасада, выпуски бревен и венчающие карнизы зашиты фасадными ПВХ панелями.

Дворовой северный фасад имеет симметричное решение, как и южный (уличный). Центральным элементом композиции северного фасада является выступающий объем мезонина на четырех кирпичных столбах-колоннах – по углам рустованные, квадратные в плане пилоны, в середине круглые колонны тосканского ордера. Фусты круглых колонн имеют небольшой энтазис, в завершении колонн и пилонов сохранились характерные для тосканского ордера капители с эхином, выполненным в виде полувалика и квадратными абаками. На колонны опираются стены мезонина, по центральной оси мезонина расположен прямоугольный проем (на месте которого ранее располагалось тройное окно), по бокам от него симметрично расположены два прямоугольных окна. В завершении мезонина – треугольный фронтон, обшитый тесом, с полукруглым окном-продухом в центре. Симметричное решение фасада нарушает кирпичный пристрой к цоколю западного крыла здания, в котором расположена котельная.

Западный и восточный фасады имеют сходное решение. Фасады в уровне второго этажа разделены на три части обшитыми тесом выпусками бревен, окна прямоугольные – по пять проемов, обрамленных рамочными профилированными наличниками на полочке (на восточном фасаде часть наличников утрачена). В уровне мезонина в северной части расположены поздние прямоугольные окна. Стены завершаются профилированным деревянным карнизом. С западной стороны, в уровень цоколя расположен пристрой с входом в здание, на крыше основного объема в уровне мезонина – слуховое окно. С восточной стороны расположена пожарная металлическая лестница с выходом в уровне мезонина.

При эксплуатации в советский период здание претерпело значительные перестройки как снаружи, так и внутри. Росписи стен и сводов в мезонине были полностью забелены, а сам он в дальнейшем перестроен. Со стороны главного фасада были полностью снесены две деревянные колонны, поддерживающие вынос мезонина с террасой и ограждением в виде стрельчатых арок. На дворе фасаде разобрана деревянная терраса с большими стрельчатыми окнами, обустроенная между колоннами под мезонином, на уровне 1-го этажа. В 2000-е годы, когда в здание располагались различные офисы и банк сменили деревянную обшивку всего дома, заменив ее на сайдинг.

Авторами проведено обследование технического состояния конструкций Объекта. По результатам обследования авторами сделаны следующие выводы:
- Общее состояние Объекта – неудовлетворительное;

- Фундаменты - Фактическая конструкция фундаментов определялась в шурфах № 1-2.

Фундамент под стенами здания – ленточный, выполненный из глиняного камня на известково-песчаном растворе, стоящей на бутовой кладке. Выполнена оклеечная гидроизоляция кирпичной части фундаментов. При проходке шурфа установлено повсеместное разрушение и переувлажнение кирпича. При проведении обследования строительных конструкций, были зафиксированы дефекты и повреждения вышележащих конструкций, свидетельствующие о снижении несущей способности фундаментов.

Фундамент колонн – ленточный, сплошной выполненный под все четыре существующие колонны. Материал фундамента – глиняный кирпич на известковом растворе. Опирание колонн на ленточный фундамент выполнено через кирпичные столбы. База колонны выполнена бетонной. Гидроизоляция фундаментов – отсутствуют. При проходке зондажа установлено повсеместное разрушение и переувлажнение кирпича.

Состояние фундаментов здания оценивается как неудовлетворительное.

- Цоколь – из глиняного кирпича на известковом растворе. Наружная отделка цоколя выполнена цементной штукатуркой. Наружная отделка цоколя в осях А/1-4 выполнена кирпичом «Бессер».

В ходе проведения предварительного обследования стен цокольного этажа был обнаружены следующие дефекты:

- трещины в кирпичной кладке стен;
- замачивание/переувлажнение кирпичной кладки стен цокольного этажа;
- замачивание и отслоение цементной штукатурки.

Отмостка у стен здания - асфальтовая. В ходе проведения обследования было обнаружено повсеместное растрескивание и прорастание растительности в отмостке у стен в осях.

Цоколь и отмостка здания находятся в неудовлетворительном состоянии.

Стены наружные

Стены второго этажа и мезонина рублены из брёвен с остатком. Отделка выполнена листами ГКЛ и штукатуркой по дранке. Наружная отделка стены в осях А/1-4 выполнена сайдингом.

В ходе проведения предварительного обследования были обнаружены следующие дефекты:

- повсеместные следы нарушения лакокрасочного покрытия досок обшивки;
- нарушение целостности обшивки стен из досок.

Также наружными несущими вертикальными конструкциями являются кирпичные колонны мезонина. Две крайние колонны имеют прямоугольное сечение, две центральные – круглое. Колонны выполнены из глиняного кирпича на известковом растворе. В нижнем сечении колонн выполнено усиление штукатурной обоймой. В верхнем сечении колонны оштукатурены известковым раствором.

В ходе проведения предварительного обследования были обнаружены следующие дефекты:

- поверхностная деструкция кирпичной кладки стен, вызванная химической коррозией кирпичной кладки;
- трещина в кирпичной кладке крайней колонны.

Авторами установлено, что конструкции стен 2-го этажа и мезонина в целом находятся в удовлетворительном состоянии, колонны – в неудовлетворительном.

Крыша

Несущие конструкции покрытия мезонина в осях А-Д/2-3 представлены в виде двускатной деревянной стропильной системы. Стропильные ноги соединяются друг с другом в коньке с помощью металлических скоб. По стропильным ногам выполнена разреженная обрешетка. Кровельное покрытие выполнено из металлических листов на фальцевых соединениях.

Несущие конструкции покрытия здания в осях А-Г/1-2 и А-Г/3-4 представлены в виде вальмовой деревянной стропильной системы. Опирающие стропильные ноги выполнены на мауэрлат с одного конца, и на сруб стены с другого. По стропильным ногам выполнена разреженная обрешетка или прогоны из бревна. Кровельное покрытие выполнено из металлических листов на фальцевых соединениях.

В ходе проведения предварительного обследования покрытия и кровли мезонина в осях А-Д/2-3 были обнаружены следующие дефекты:

- участки гниения стропильных ног;
- участки замачивания и гниения мауэрлата;
- повсеместное распространение трещин усушки (в отдельных стропильных ногах ширина раскрытия достигает 15 мм);
- участки замачивания и гниения деревянной обрешетки;
- прогибы в стропильных ногах, превышающие предельные значения табл. Д.1 СП 20.13330.2016;
- прогибы досок обрешетки, превышающие предельные значения табл. Д.1 СП 20.13330.2016;
- повсеместная коррозия металлических кровельных листов.

В ходе проведения предварительного обследования покрытия и кровли в осях А-Г/1-2 и А-Г/3-4 были обнаружены следующие дефекты:

- участки гниения стропильных ног с потерей сечения до 30% по толщине;
- разрушение стропильных ног в месте опирания на мауэрлат и стены;
- участки замачивания и гниения мауэрлата;
- повсеместное замачивание со следами гниения деревянной обрешетки и прогонов;
- повсеместное распространение трещин усушки в несущих конструкциях покрытия.

Состояние покрытия и кровли – неудовлетворительное.

Архитектурно-художественное оформление фасадов:

- профилированные деревянные венчающие карнизы основного объема и мезонина (профилировка карнизов уточняется при проведении комплексных научных исследований и при разработке научно-проектной документации);

- круглые колонны и рустованные пилоны квадратного сечения с капителями тосканского ордера со стороны северного (дворового) фасада;
- ниши в уровне первого (цокольного) этажа.

Центральным элементом композиции северного фасада является выступающий объем мезонина на четырех кирпичных столбах-колоннах – по углам рустованные, квадратные в плане пилоны, в середине круглые колонны тосканского ордера. Фусты круглых колонн имеют небольшой энтазис, в завершении колонн и пилонов сохранились характерные для тосканского ордера капители с эхином, выполненным в виде полувалика и квадратными абаками.

Состояние внешних декоративных элементов – неудовлетворительное.

В целом общее состояние внутренних архитектурных, конструктивных и декоративных элементов памятника оценивается как неудовлетворительное.

Перекрытия

Междуэтажные и чердачное перекрытия выполнены по несущим деревянным балкам. Настил и подшивка выполнены из досок. Чистовая отделка полов выполнена из линолеума по слою фанеры. Фактические конструкции перекрытий определялась путем проходки зондажей. В ходе проведения предварительного обследования были обнаружены следующие дефекты: - некачественное выполнение узла опирания (неустойчивое) балки перекрытия в осях ВГ/2 (пол мезонина) на стену; - следы протечек в конструкции чердачного перекрытия.

Конструкция перекрытий здания в целом находится в удовлетворительном состоянии.

Полы.

Полы цокольного этажа выполнены бетонными по грунту. Толщина полов составляет 180÷200 мм. Напольное покрытие выполнено с помощью линолеума.

Полы 2-го этажа и мезонина выполнены дощатыми. Поверх досок выполнен выравнивающий настил из фанеры и чистовой настил из линолеума. В ходе проведения обследования дефектов не обнаружено.

Полы здания в целом находятся в удовлетворительном состоянии.

Дверные и оконные проёмы и их заполнение.

Заполнение оконных проемов выполнено деревянными/ПВХ рамами с остеклением.

Наружные и внутренние двери здания – металлические, внутренние - деревянные.

Обнаружены следующие дефекты:

- повсеместное рассыхание деревянных оконных рам.

Окна здания находятся в неудовлетворительном состоянии, двери – в удовлетворительном.

Лестницы и крыльца

Сообщение между этажами обеспечивается внутренними лестницами в осях Б-В/2-3. Данные лестницы выполнены по деревянным косоурам с

деревянными ступенями из досок. У наружной стены здания по оси 4 в осях Г-Б выполнена металлическая уличная лестница на мезонин. У наружной стены здания по оси Г в осях 2-3 выполнена металлическая уличная лестница на 1-й этаж.

В ходе проведения обследования были обнаружены следующие дефекты:

- значительный физический износ досок ступеней лестниц;
- повсеместная коррозия и погиби металлических элементов наружной лестницы у стены здания по оси 4 в осях Г-Б.

Конструкции внутренних межэтажных лестниц и конструкции наружной лестницы в осях Г/2-3 находятся в удовлетворительном состоянии, лестница в осях Г-Б/4 находится в неудовлетворительном состоянии.

Описание проектных решений

Проектные решения приняты на основании проведенных предварительных работ и комплексных научных исследований и в соответствии с утвержденным Предметом охраны.

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

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

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

Проведены историко-архитектурные натурные исследования, подготовлены обмерные чертежи.

Главными задачами данного проекта является проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом», перв. пол. XIX в., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба», перв. пол. XIX в., середина XIX в. Нижегородская область, г. Арзамас ул. Ленина, д.51, а именно: сохранение художественной и исторической ценности объекта, сохранение архитектурного облика реставрируемого объекта, восстановление работоспособного состояния конструктивных элементов памятника и приспособление памятника для современного использования. Данным проектом предлагаются основные решения по реставрации и восстановлению исторического облика фасадов, проектные решения направлены на сохранение и восстановление композиционных и архитектурных особенностей здания в соответствии с предметом охраны. В результате разработки научно-проектной документации

восстанавливается утраченный исторический архитектурный облик здания. Предусматривается приспособление для современного использования объекта с функциональным назначением – деловое управление. Историческая планировочная структура здания в целом не изменяется. В рамках проекта предусмотрен ряд мероприятий: по ремонту фундамента и кирпичной кладки цоколя, устройству отмостки, ремонту крыши с частичной заменой элементов стропильной системы, заменой существующей обрешетки и кровельного покрытия, замене заполнений оконных проемов, модернизации инженерных сетей.

Архитектурные решения

Проектом предусмотрено:

- реставрация фасадов с восстановлением исторического облика фасадов на начало XX в.;
- замена деревянной обшивки с восстановлением характера отделки фасадов на начало XX в.;
- восстановление исторических габаритов проемов;
- восстановление колонн и балкона уличного фасада;
- восстановление декора уличного фасада;
- восстановление остекленного тамбура дворового фасада;
- восстановление слуховых окон западного и восточного фасадов;
- восстановление дымовых труб;
- замена дверных и оконных заполнений.
- Архитектурные решения предусматривают демонтаж существующей облицовки фасадов, отдельных перегородок (не относящихся к предмету охраны), существующих поздних потолков, полов и устройство новых перегородок в соответствии с назначением здания, отделочные работы по внутренним помещениям объекта.

В проекте разработана подробная спецификация заполнения оконных (деревянные с двойным остеклением) и дверных проемов.

Цветовое решение фасадов

Цветовое решение здания подобрано на основании фотоматериалов и окрасочных слоев обшивки здания. Фасадная плоскость – окраска по деревянной обшивке, RAL 1014 (слоновая кость)

Лопатки, карнизы и архитектурные детали – RAL 1015 (светлая слоновая кость)

Цоколь – окраска по штукатурке, RAL 9010 (белый)

Покрытие кровли – металлическая оцинкованная сталь с полимерным покрытием, RAL 8015 (каштаново-коричневый)

Водосточная система – металлическая с полимерным покрытием, RAL 8015 (каштаново-коричневый)

Заполнение оконных проемов – дерево, RAL 8017 (шоколадно-коричневый)

Оконные отливы - оцинкованная сталь с полимерным покрытием, RAL 8015 (каштаново-коричневый)

Достаточно полно и подробно разработана технология отделочных работ с спецификацией отделки помещений.

Разработаны технологические указания по последовательности производства работ.

Конструктивные решения:

- работы по ремонту крыши
- работы по ремонту фундаментов
- работы по ремонту кирпичной кладке цокольного этажа
- работы по гидроизоляции фундаментов и цоколя
- устройство отмостки
- работы по ремонту полов и перекрытий
- восстановление колонн уличного фасада и реставрация колонн дворового фасада.

В проекте разработаны решения по:

- ремонту участков кирпичной кладки;
- заделке трещин в кладке спиральными анкерами;
- устройству новых фундаментов;
- гидроизоляции фундаментов;
- конструкциям полов;
- замене стропильных конструкций;
- ремонту стропильных конструкций;
- инъектированию кирпичной кладки;
- конструкциям балкона мезонина уличного фасада;
- конструкциям рам для установки дымовых труб;
- реставрации деревянных внутренних лестниц.

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

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

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

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

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

ГОСТ Р 21-1101-2013 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной документации», утвержденный и введенный в действие с 01.01.2014 приказом Федерального

агентства по техническому регулированию и метрологии от 11.06.2013 № 156-ст.

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

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

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

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

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

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

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

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

Обоснование выводов экспертизы

Для проведения экспертизы представлена Научно-проектная документация на проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом», перв. пол. XIX в., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба», перв. пол. XIX в., середина XIX в. Нижегородская область, г. Арзамас ул. Ленина, д.51.

Проект выполнен в соответствии с:

- заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 05.08.2024 г. № 87-р;

- документами, содержащими сведения об историко-культурной ценности объекта культурного наследия и его техническом состоянии.

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

Изучив представленные на экспертизу материалы, экспертная комиссия констатирует, что Научно-проектная документация на проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом», перв. пол. XIX в., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба», перв. пол. XIX в., середина XIX в. Нижегородская область, г. Арзамас ул. Ленина, д.51:

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

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

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

- в соответствии с положениями Федерального закона работы, представленные в проекте, соответствуют требованиям по обязательному сохранению историко-культурной ценности объекта культурного наследия и без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны, утвержденный приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 25 декабря 2025 г. № 395.

Выводы экспертизы

Научно-проектная документация на проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом», перв. пол. XIX в., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба», перв. пол. XIX в., середина XIX в. Нижегородская область, г.

Арзамас ул. Ленина, д.51, выполненная ООО «Велес НН» (Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МК РФ 04026 от 13 февраля 2017 г. **соответствует (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия** и рекомендуется к согласованию государственным органом охраны объектов культурного наследия Нижегородской области в порядке, установленном законодательством.

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

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

К настоящему заключению прилагаются:

Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения) научно-проектной документации на проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом», перв. пол. XIX в., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба», перв. пол. XIX в., середина XIX в. Нижегородская область, г. Арзамас ул. Ленина, д.51.

Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения научно-проектной документации на проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом», перв. пол. XIX в., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба», перв. пол. XIX в., середина XIX в. Нижегородская область, г. Арзамас ул. Ленина, д.51.

Председатель экспертной комиссии

Хаутиев Ш.М.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Варюхин А.И.

Член экспертной комиссии

Варюхина Л.М.

Дата оформления заключения экспертизы 24 февраля 2026 года

Приложения
к акту государственной историко-культурной экспертизы
научно-проектной документации на проведение работ по реставрации и
приспособлению для современного использования объекта культурного
наследия регионального значения «Главный дом», перв. пол. XIX в.,
входящий в состав объекта культурного наследия регионального
значения «Городская усадьба», перв. пол. XIX в., середина XIX в.
Нижегородская область, г. Арзамас ул. Ленина, д.51.

Протокол №1

организационного заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения) научно-проектной документации на проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом», перв. пол. XIX в., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба», перв. пол. XIX в., середина XIX в. Нижегородская область, г. Арзамас ул. Ленина, д.51.

13 февраля 2026года

г. Москва, г. Ульяновск

Совещались (по дистанционной связи):

- | | |
|---------------------------------------|--|
| Хаутиев Шарпудин
Маулиевич | образование высшее, юрист, архитектор-реставратор, стаж работы в сфере сохранения объектов культурного наследия 18 лет, Государственное автономное учреждение города Москвы «Специализированная дирекция объектов культурного наследия» (ГАУ «Спецдирекция ОКН»), эксперт; аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы – приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. №3493. |
| Варюхин Александр
Иванович | Образование высшее, архитектор. Стаж работы в сфере сохранения объектов культурного наследия 25 лет. Член Научно-методического экспертного Совета при Управлении по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области, Профессор международной академии архитектуры в Москве. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы – приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24.04.2024 г. № 790 |
| Варюхина Ляйля
Махмутовна | Образование высшее, Казанский инженерно-строительный институт, стаж работы в сфере сохранения объектов культурного наследия 42 года (29 лет по профилю экспертной деятельности). Член Научно-методического экспертного Совета по охране объектов культурного наследия администрации |

Губернатора Ульяновской области; профессор международной Академии архитектуры в Москве. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24.04.2024 № 790.

Повестка дня:

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

Слушали:

1. Об утверждении состава Экспертной комиссии

Решили:

Утвердить состав Экспертной комиссии:

Варюхина Ляйля Махмутовна

Хаутиев Шарпудин Маулиевич

Варюхин Александр Иванович

2. О выборе председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии

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

Решили:

Избрать председателем Экспертной комиссии: **Хаутиева Шарпудина Маулиевича.**

Избрать ответственным секретарём Экспертной комиссии: **Варюхина Александра Ивановича.**

3. Определение порядка работы и принятия решений Экспертной комиссии

Хаутиев Ш.М. уведомил членов экспертной комиссии о получении от заказчика - ООО «Велес НН» для проведения государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации на проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом», перв. пол. XIX в., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба», перв. пол. XIX в., середина XIX в. Нижегородская область, г. Арзамас ул. Ленина, д.51.в электронном виде, в составе:

Раздел 1. Предварительные работы

Книга 1 П93/2025-ПР Исходно-разрешительная документация

Предварительные исследования;

Раздел 2. Комплексные научные исследования;

Книга 1 П93/2025-ИАБИ Историко-архивные и библиографические сведения;

Книга 2 П93/2025-ОЧ Обмерные чертежи;

Книга 3 П93/2025-ИИ Инженерно-технические исследования;

Раздел 3. Проект реставрации и приспособления;

I. Эскизный проект:

Книга 1 П93/2025-ЭП.ПЗ Пояснительная записка с обоснованием проектных решений;

Книга 2 П93/2025-ЭП.АР Архитектурные решения;

Книга 3 П93/2025-ЭП.КР Конструктивные решения;

II. Проектная документация:

Книга 1 П93/2025-ПЗ Пояснительная записка;

Книга 2 П93/2025-АР Объемно-планировочные и архитектурные решения;

Книга 3 П93/2025-КР Конструктивные решения;

Книга 4 Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:

- Часть 1 П93/2025-ИОС 1 Система электроснабжения;

- Часть 2 П93/2025-ИОС 2,3 Система водоснабжения и водоотведения;

- Часть 3 П93/2025-ИОС 4 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха;

- Часть 4 П93/2025-ИОС 5 Сети связи;

Книга 5 П93/2025-АПС и СОУЭ Автоматическая установка пожарной сигнализации и система оповещения, и управление эвакуацией людей при пожаре, автоматизация инженерных систем здания при пожаре

Книга 6 П93/2025-ПОР Проект организации реставрации

Книга 7 П93/2025-ПБ Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Книга 8 П93/2025-ОДИ Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов

Книга 9 П93/2025-СВН и СКУД Система видеонаблюдения и система контроля и управления доступом

Разработчик Проекта: ООО «Велес НН». Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МК РФ 04026 от 13 февраля 2017 г.

Заказчик проекта: АНО «Управляющая компания по развитию Саровско-Дивеевского кластера и Нижегородской области»

Решили:

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

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

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

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

3.1.4. Работу Экспертной комиссии организуют председатель и ответственный секретарь.

3.1.5. В своей работе Экспертная комиссия руководствуется ст. 29 и 31 Федерального Закона от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ (в действующей редакции); Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, другими федеральными нормативными актами, а также вышеуказанным Порядком.

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

Решили:

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

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

13 февраля 2026 г. - организационное заседание экспертной комиссии по вопросу рассмотрения научно-проектной документации на проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом», перв. пол. XIX в., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба», перв. пол. XIX в., середина XIX в. Нижегородская область, г. Арзамас ул. Ленина, д.51.

24 февраля 2026 г. – итоговое заседание экспертной комиссии по вопросу рассмотрения научно-проектной документации на проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом», перв. пол. XIX в., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба», перв. пол. XIX в., середина XIX в. Нижегородская область, г. Арзамас ул. Ленина, д.51.

Председатель экспертной комиссии

Хаутиев Ш.М.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Варюхин А.И.

Член экспертной комиссии

Варюхина Л.М.

ПРОТОКОЛ № 2

итогового заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения научно-проектной документации на проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом», перв. пол. XIX в., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба», перв. пол. XIX в., середина XIX в. Нижегородская область, г. Арзамас ул. Ленина, д.51.

24 февраля 2026 г.

г. Москва, г. Ульяновск

Совещались (по дистанционной связи):

**Хаутиев
Шарпудин
Маулиевич**

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

**Варюхин
Александр
Иванович**

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

**Варюхина Ляйля
Махмутовна**

Образование высшее, Казанский инженерно-строительный институт, стаж работы в сфере сохранения объектов культурного наследия 42 года (29 лет по профилю экспертной деятельности). Член Научно-методического экспертного Совета по охране объектов

культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области; профессор международной Академии архитектуры в Москве. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24.04.2024 № 790.

Повестка дня:

1. Согласование заключительных выводов экспертной комиссии и подписание заключения (Акта) государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации на проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом», перв. пол. XIX в., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба», перв. пол. XIX в., середина XIX в. Нижегородская область, г. Арзамас ул. Ленина, д.51.

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

2. Принятие решения о передаче заказчику – Акта государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации на проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом», перв. пол. XIX в., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба», перв. пол. XIX в., середина XIX в. Нижегородская область, г. Арзамас ул. Ленина, д.51.

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

Решили:

Научно-проектной документации на проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом», перв. пол. XIX в., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба», перв. пол. XIX в., середина XIX в. Нижегородская область, г. Арзамас ул. Ленина, д.51. выполненная ООО «Велес НН» (Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МК РФ 04026 от 13 февраля 2017 г., соответствует (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и рекомендуется к согласованию государственным органом охраны объектов культурного наследия Нижегородской области в порядке, установленном законодательством.

Решение принято единогласно.

3. Председателю Экспертной комиссии Ш.М. Хаутиеву направить на подпись оформленный текст заключения (акта) экспертизы с формулировкой окончательных выводов.

Решение принято единогласно.

4. 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.

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

Решение принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии

Ш.М. Хаутиев

Ответственный секретарь экспертной комиссии

А.И. Варюхин

Член экспертной комиссии

Л.М. Варюхина