

Акт
государственной историко-культурной экспертизы
проекта зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг.
(Нижегородская область, г. Нижний Новгород,
улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А))

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» (ред. от 15.10.2025), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 (ред. от 28.03.2025) и Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972(ред. от 27.12.2024).

Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:

Экспертиза проведена в период с 23.04.2026 по 14.05.2026.

Место проведения экспертизы:

г. Нижний Новгород, г. Красноярск

Заказчик экспертизы:

ООО Научно-исследовательское предприятие «ЭТНОС» (ООО НИП «ЭТНОС») (603000, г. Н. Новгород, ул. Пискунова, д. 27 тел/факс: 430-87-67, ОГРН 1025203035615, ИНН/КПП 5260018295/526001001)

Сведения об экспертах:

Председатель экспертной комиссии:

Фамилия, имя, отчество	Бахарева Наталия Николаевна
Образование	Высшее
Специальность	Архитектура (Горьковский инженерно-строительный институт им. В.П. Чкалова). Второе высшее образование по специальности «Государственное и муниципальное управление», квалификация «Менеджер» (Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского)
Ученая степень (звание)	Кандидат философских наук (специальность «Теория и история культуры»)
Стаж работы	35 лет по профилю экспертной деятельности
Место работы, должность	Самозанятая, ветеран труда Нижегородской области

<p>Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации об аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы</p>	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 18.06.2025 № 1055:</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, границ территории объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - шгхз0документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая установление требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах - территории достопримечательного места; - документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия.
---	---

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

<p>Фамилия, имя, отчество</p>	<p>Шильдина Ольга Юрьевна</p>
<p>Образование</p>	<p>высшее</p>
<p>Специальность</p>	<p>архитектор</p>
<p>Ученая степень (звание)</p>	<p>-</p>
<p>Стаж работы</p>	<p>23 года по профилю экспертной деятельности</p>
<p>Место работы и должность</p>	<p>КГКУ «Центр по сохранению культурного наследия Красноярского края», начальник отдела по разработке проектов зон охраны объектов культурного наследия; самозанятая</p>
<p>Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации об аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием</p>	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 02.04.2026 № 626:</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; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта

объектов экспертизы	культурного наследия в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
---------------------	---

Член экспертной комиссии:

Фамилия, имя, отчество	Зеленова Светлана Валерьевна
Образование	Высшее (Горьковский инженерно-строительный институт им. В.П. Чкалова)
Специальность	Архитектура. Второе высшее образование по специальности «Государственное и муниципальное управление» (квалификация «Менеджер») Диплом Академии переподготовки работников искусства, культуры и туризма на кафедре методологии и технологии реставрации памятников культуры (г. Москва) по программе «Реставрация, экспертиза и менеджмент объектов культурного наследия» с правом ведения профессиональной деятельности в сфере охраны и реставрации объектов культурного наследия
Ученая степень (звание)	Кандидат архитектуры (специальность «Теория и история архитектуры, реставрация и реконструкция историко-архитектурного наследия»)
Стаж работы	30 лет по профилю экспертной деятельности
Место работы, должность	Самозанятая, ветеран труда Нижегородской области
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации об аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 03.06.2025 № 1003: - 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, границ территории объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия в случае, предусмотренным

	<p>пунктом 5 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;</p> <p>- документация, обосновывающая установление требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места;</p> <p>- документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия;</p> <p>- документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.</p>
--	--

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

Мы, нижеподписавшиеся эксперты Бахарева Наталия Николаевна, Шильдина Ольга Юрьевна, Зеленова Светлана Валерьевна, признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы и достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее также - Федеральный закон № 73-ФЗ) и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 (далее – Положение об экспертизе).

Отношения экспертов и заказчика экспертизы

Эксперты не имеют с заказчиком экспертизы отношений, указанных в пункте 5 Положения об экспертизе:

не имеют родственных связей с заказчиком (его должностным лицом или работником) (дети, супруги и родители, полнородные и неполнородные братья и сестры (племянники и племянницы), двоюродные братья и сестры, полнородные и неполнородные братья и сестры родителей заказчика (его должностного лица или работника) (дяди и тети);

не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;

не имеют долговые обязательства или обязательства имущественного характера перед заказчиком (его должностным лицом или работником), а также заказчик (его должностное лицо или работник) не имеет долговые обязательства или обязательства имущественного характера перед экспертами;

не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика;

не заинтересованы в результатах исследований либо в решении, вытекающем из заключения экспертизы, в целях получения выгоды в виде

денег, ценностей, имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Объект экспертизы

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А))» (далее также - проект зон охраны, проектная документация, проект).

Заказчик разработки проектной документации: ООО «Вита-Капиталити» (603050, г. Нижний Новгород, ул. Василия Иванова, дом 14, корп. 9, ИНН5259116435, КПП 526301001, ОГРН 1155259000940).

Проектная организация: ООО Научно-исследовательское предприятие «ЭТНОС» (ООО НИП «ЭТНОС») (603000, г. Н. Новгород, ул. Пискунова, д. 27 тел/факс: 430-87-67, ОГРН 1025203035615, ИНН/КПП 5260018295/526001001).

Авторский коллектив:

И.С. Агафонова, научный руководитель, архитектор-реставратор;

В.Ю. Виноградов, инженер-градостроитель, магистр строительства.

Цель экспертизы

В соответствии со статьей 28 Федерального закона № 73-ФЗ государственная историко-культурная экспертиза проектной документации проведена в целях установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А)).

В соответствии с пунктом 22 Положения об экспертизе государственная историко-культурная экспертиза проведена в целях определения соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А))».

Перечень документов, представленных заказчиком (заявителем)

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А))» представлен на экспертизу в электронном виде в следующем составе:

Аннотация

Термины и определения

Раздел 1. Предварительные работы

1.1 Исходно-разрешительная документация

1.1.1. Письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 17.04.2026 Исх-518-208041/26 «Решение о разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия».

1.1.2. Нормативная правовая и иная документация по объекту культурного наследия «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А))» (представлена в копиях):

Решение Исполнительного комитета Горьковского областного Совета народных депутатов от 18.12.1989 № 417 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры местного значения» (фрагмент);

Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 06.11.2015 № 14593-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий «АО Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1095 гг. (Нижегородская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 06.11.2015 № 14918-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», 1901-1903 гг., входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий «АО Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1095 гг. (Нижегородская область), в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 13.11.2015 № 17488-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Здание Второго Сормовского общественного собрания», 1904-1905 гг., входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий «АО Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1095 гг. (Нижегородская область), в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

Нормативный правовой акт об установлении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в г. Нижнем Новгороде (фрагмент):

Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 15.09.2021 № 238 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в г. Нижнем Новгороде» (фрагмент);

Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 10.07.2025 № 112 «О внесении изменений в приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 15.09.2021 № 238»;

Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 21.11.2024 № 252 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Ефремова, 1 (литер А)), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»»;

Нормативный правовой акт об утверждении зон охраны объекта культурного наследия:

Постановление Правительства Нижегородской области от 29.12.2023 № 1179 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на улицах Ефремова и Коминтерна в г. Нижнем Новгороде, утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон» (фрагмент);

Постановление Правительства Нижегородской области от 29.01.2009 № 19 «Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории

и культуры) регионального значения - Спасо-Преображенского собора, крестильни и дома причта Спасо-Преображенского собора на ул. Щербакова в г. Нижнем Новгороде, границы их зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, режимов использования земель и градостроительных регламентов в утвержденных границах»;

Паспорт объекта культурного наследия «Комплекс зданий АО «Сормово». Здание Второго Сормовского общественного собрания», 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Коминтерна, 166 (литер А)) от 16.05.2017;

Паспорт и учетная карточка объекта культурного наследия «Комплекс зданий АО «Сормово». Здание Второго Сормовского общественного собрания (клуб инженеров и служащих сормовского завода)», 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Коминтерна, 166 (литер А)) от 12.08.2007;

Приказ УГО ОКН НО от 19.05.2017 г. № 87 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия «Комплекс зданий АО «Сормово». Здание Второго Сормовского общественного собрания»;

Паспорт объекта культурного наследия «Комплекс зданий АО «Сормово». 2. Жилой дом», 1901-1903 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Коминтерна, 166 (литер А)), оформленный 11.12.2015 г.;

Приказ УГО ОКН НО от 15.12.2015 г. № 110 об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия «Комплекс зданий АО «Сормово». 2. Жилой дом (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Ефремова, 1 (литер А)).

1.2. Предварительные исследования.

1.2.1. План (графическая схема) места расположения объекта культурного наследия.

1.2.2. Учетные сведения по исследуемому объекту культурного наследия (таблицы).

1.2.3. Схема землепользования по исследуемой территории (данные публичной кадастровой карты)

1.2.4. Сведения документов территориального планирования

1.2.5. Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий.

1.2.6. Сведения о ранее разработанных проектах зон охраны объектов культурного наследия.

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

2.1. Историко-архивные и библиографические исследования.

2.1.1. Историческая справка по территории, сопряженной с объектами культурного наследия.

2.1.2. Историческая справка по объекту культурного наследия и его историко-культурная характеристика.

2.1.3. Архитектор П.П. Малиновский. Краткая биографическая справка.

Приложение:

Копии исторических карт и планов, фрагментов планов различных периодов.

Копии архивных чертежей по исследуемому объекту культурного наследия .

Копии исторических фотографий объекта культурного наследия и сопряженной территории.

Копии материалов проекта «Реконструкция здания, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Коминтерна, д. 166 «А», (Дом Пионеров). Заказчик: ООО «Сити центр», разработчик: ООО «ТМА Туманин С.Л.» 2008 г.

Копии материалов проекта реставрации фасадов объекта культурного наследия регионального значения «Здание Второго Сормовского общественного собрания» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Коминтерна, 166 (литер А)). Разработчик: ООО НИП «ЭТНОС». 2011 г.

Фрагмент проекта комплексного благоустройства общественной территории «Сквер по ул. Ефремова, у д.1 (Центр Сормово)» (капитальный ремонт) в рамках МП «Формирование комфортной городской среды города Нижнего Новгорода». Генеральный план. Разработчик: архитектурная мастерская ННГАСУ, 2018 г.

Фрагмент проекта комплексного благоустройства общественной территории «Сквер по ул. Ефремова, у д. 1 (Центр Сормово)» (капитальный ремонт) в рамках МП «Формирование комфортной городской среды города Нижнего Новгорода». Генеральный план. Разработчик: архитектурная мастерская ННГАСУ. 2018 г.

2.2. Историко-архитектурные исследования по территории, сопряженной с объектом культурного наследия.

2.2.1. Сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия и объектах, обладающих признаками объектов культурного наследия.

2.2.2. Сведения об исторически ценных объектах историко-градостроительной среды диссонирующих объектах, информация по прочим объектам.

2.2.3. Сведения об установленных границах территорий объектов культурного наследия.

2.2.4. Графическая часть: Карта (схема) историко-культурного (историко-архитектурного) опорного плана.

2.3. Историко-градостроительные исследования по территории, сопряженной с объектами культурного наследия.

2.3.1. Историко-градостроительная характеристика исследуемой территории с анализом сохранности и историко-культурной ценности объемно-пространственной, планировочной и ландшафтной структуры.

2.3.2. Графическая часть: Карта (схема) историко-культурного (историко-градостроительного) опорного плана.

2.4. Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения.

Графическая часть:

Развертка по улице Коминтерна

Развертка по улице Щербакова

Графическое сечение

2.5. Фотофиксация.

2.5.1. Фотофиксация основных видовых точек на исследуемый объект культурного наследия и прилегающую территорию.

2.5.2. Графическая часть: Карта (схема) фотофиксации, совмещенная со схемой ландшафтно-визуального анализа.

Раздел 3. Обоснование предлагаемых проектом состава и границ зон охраны объекта культурного наследия.

Раздел 4. Проект зон охраны объекта культурного наследия (утверждаемая часть) .

4.1. Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия.

4.1.1. Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ).

4.1.2. Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индексы зоны ЗРЗ-1, ЗРЗ-2).

4.2. Графическая часть.

Основной чертеж: Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия .

Раздел 5. Комплект для передачи сведений о зонах охраны объектов культурного наследия в государственный кадастр недвижимости (кадастровую палату).

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы

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

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

При проведении экспертизы было осуществлено аналитическое исследование проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А)) на предмет:

соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия;

обоснованности предлагаемых проектных решений;

обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории.

В процессе экспертизы экспертами проведена следующая работа:

рассмотрены представленные заказчиком документы и материалы, подлежащие экспертизе;

проанализированы материалы утвержденных зон охраны рассматриваемого объекта культурного наследия и расположенных в непосредственной близости иных объектов культурного наследия;

осуществлен анализ особенностей историко-градостроительной среды объекта культурного наследия и актуальной градостроительной документации;

проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включающего документы и материалы, принятые от заказчика, и информацию, выявленную экспертной комиссией;

проведены консультации с разработчиками проекта;

откорректированы границы проектируемых зон охраны объекта культурного наследия и ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах территорий проектируемых зон охраны объекта культурного наследия;

осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов;

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

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

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований

1. Историко-градостроительная характеристика территории

Исследуемая территория, сопряженная с объектом культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А)), расположена в Сормовском районе Нижнего Новгорода.

Сормово (Соромово) впервые упоминается в документах 1542 года как новопоставленный починок бортника Терентия Шуменева, по прозвищу Сорума. Через некоторое время починок превратился в небольшое село, бывшее вотчиной Троице-Сергиева монастыря. К 1762 году в нем было 94 двора и 686 жителей. Село входило в состав Балахнинского уезда Нижегородской губернии.

Новый толчок в развитии села стало основание здесь Сормовского завода. Это произошло в 1849 году. Во второй половине XIX– начале XX вв. это был один из самых масштабных судостроительных заводов в России и Европе. Основатель и первый директор завода – Дмитрий Егорович Бенардаки. Он же и стал инициатором переименования поселения в более благозвучное «Сормово».

После строительства завода статус села поменялся – теперь он стал густонаселенным поселком. На завод требовались рабочие, поэтому на заработки приезжали люди не только из соседних деревень и районов, но и со всей страны. Основные кадры сормовских рабочих составили жители близлежащих селений, занимавшиеся подсобными промыслами — ковкой гвоздей, судостроением на верфи в Большом Козине, волжским отхожим промыслом. С ростом завода росла и численность населения территории.

Инфраструктура села не была рассчитана на такой наплыв людей, поэтому условия для проживания рабочих были тяжелыми. Эти будни описаны в романе Максима Горького «Мать». Прообразами главных героев романа «Мать», революционера Павла Власова и Ниловны, были реальные жители Сормова и дальние родственники дедушки и бабушки Максима Горького: организатор демонстрации 1 мая 1902 года Петр Андреевич Заломов и его мать Анна Кирилловна Заломова, активно участвовавшая в революционной деятельности сына.

Постепенно поселок вокруг завода начал застраиваться каменными и деревянными домами для рабочих, некоторые из них сохранились и сегодня. Развитие застройки здесь проходило стихийно. Дома сормовичей образовывали жилой массив около территории завода. Поселения, разрастаясь, соединились в одну непрерывную линию вдоль дороги Нижний Новгород — Балахна, в некоторых случаях образовывались выселки (Варинский и Дарьинский).

В 1905 году в Сормове у Большой Сормовской дороги возводят один из самых красивых соборов Нижнего Новгорода – Спасо-Преображенский. Храм является ярким представителем византийского стиля в русской архитектуре.

Интересен также тот факт, что строился собор на отчисляемые от зарплаты каждого рабочего деньги в размере 1 копейки с каждого рубля и был прозван в народе «Копеечным». По другую сторону Большой дороги в этот же период (начало XX века) были возведены два трехэтажных здания. Одно служило клубом для инженеров и служащих Сормовского завода (в советский период в нем размещался Дом пионеров). Во втором здании жили семьи технической интеллигенции.

В XIX – начале XX вв. Большая улица была не просто местом жительства, но и местом общения сормовичей. Вечерами здесь гуляла молодежь, пели «Сормача», плясали кадрили и барыню. Именно по этой дороге ехали венчаться в церковь молодые. В 1920-1930-е годы на улице устанавливали деревянные арки. Их сооружали, чтобы отметить очередную революционную дату. Арки имели и прикладное значение: на них крепился киноэкран для демонстрации фильмов, которые смотрели все желающие.

Широкий размах приобрело в 1920-х — 1930-х годах индивидуальное строительство. Развивалось и промышленное строительство, особо бурно развернувшееся в конце 1920-х - начале 1930-х годов. К старым заводам - «Красное Сормово» и Варинский технохимический завод И.Н. Тер-Акопова - прибавились кондитерская фабрика, хлебозавод, силикатный, а потом и второй силикатный заводы, заводы «Электромаш», ЖБК (железобетонных изделий), по ремонту дорожных машин, швейная фабрика, объединение «Металлист» и другие.

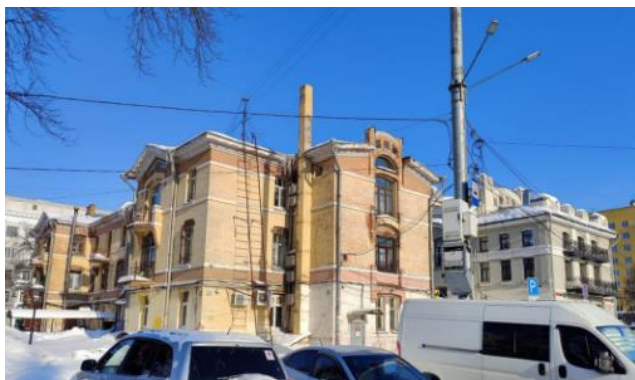
Постепенно улучшались транспортные связи Сормова с остальной частью города. Еще в 1931 году было открыто движение по шестому маршруту трамвая, а в послевоенные годы вышли на линии троллейбусы. Колоссальное развитие получило автобусное сообщение.

Для Сормовской части характерным стало сочетание старой и новой застройки, соседство огромных, в квартал длиной, жилых зданий с маленькими одно- и двухэтажными домиками.

2. Историко-культурная характеристика объекта культурного наследия



Объект культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А))



«Жилой дом», 1901-1903 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Ефремова, 1 (литер А))



«Здание Второго Сормовского общественного собрания», 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Коминтерна, 166 (литер А))

2.1. Учетные сведения по объекту культурного наследия

Комплекс зданий АО «Сормово» поставлен на государственную охрану решением Исполнительного комитета Горьковского областного Совета народных депутатов от 18.12.1989 № 471 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры местного значения» (в редакции постановления Администрации Нижегородской области от 11.12.1998 № 329) как памятник архитектуры и градостроительства местного значения со следующими сведениями:

Комплекс зданий АО «Сормово»; автор: Малиновский П.П.:

1. «Здание Второго Сормовского общественного собрания», 1904-1905 гг., г. Нижний Новгород, улица Ефремова, 1 (литер А);

1. «Жилой дом», 1901-1903 гг., г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А).

Согласно пункту 3 статьи 64 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» данный памятник является объектом культурного наследия регионального значения.

На основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 6 ноября 2015 г. № 14593-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» объект зарегистрирован в реестре с присвоением регистрационного номера: 521520301080005.

Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 13 ноября 2015 г. № 17488-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Здание Второго Сормовского общественного собрания (клуб инженеров и служащих сормовского завода)», 1904-1905 гг., входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область) в едином государственном реестре объектов

культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» указанный объект зарегистрирован в реестре с присвоением регистрационного номера: 521510301080025.

На основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 6 ноября 2015 г. № 14918-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», 1901-1903 гг., входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» указанный объект зарегистрирован в реестре с присвоением регистрационного номера: 521510301080015.

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»» (г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А)) утверждены приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 15.09.2021 № 238 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в г. Нижнем Новгороде».

Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 10.07.2025 № 112 «О внесении изменений в приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 15.09.2021 № 238» изменены границы территории рассматриваемого ансамбля.

Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»» 1. «Здание Второго Сормовского общественного собрания», 2. «Жилой дом» (улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А)) утверждены постановлением Правительства Нижегородской области от 29.12.2023 № 1173 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на улицах Ефремова и Коминтерна в г. Нижнем Новгороде, утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон».

Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 21.11.2024 № 252 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Ефремова, 1 (литер А)), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»».

Учетная документация:

паспорт и учетная карточка объекта культурного наследия «Комплекс зданий АО «Сормово». Здание Второго Сормовского общественного собрания (клуб инженеров и служащих сормовского завода)», 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Коминтерна, 166 (литер А)) от 12.08.2007;

паспорт объекта культурного наследия «Комплекс зданий АО «Сормово». Здание Второго Сормовского общественного собрания», 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Коминтерна, 166 (литер А)) от 16.05.2017;

паспорт объекта культурного наследия «Комплекс зданий АО «Сормово». 2. Жилой дом», 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ефремова, 1 (литер А)) от 11.12.2015.

Охранная документация:

приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 19.05.2017 № 87 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия «Комплекс зданий АО «Сормово». Здание Второго Сормовского общественного собрания», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Коминтерна, 166 (литер А)»;

приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 15.12.2015 № 110 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия «Комплекс зданий АО «Сормово». 2. Жилой дом», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ефремова, 1 (литер А)».

2.2. Историческая справка по объекту культурного наследия и его историко-культурная характеристика

Объект культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»» является ансамблем, включающим в себя два памятника: «Жилой дом», 1901-1903 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Ефремова, 1 (литер А)) и «Здание Второго Сормовского общественного собрания», 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Коминтерна, 166 (литер А)).

Оба здания относятся к началу XX века, архитектурно решены в стилистике модерна. В документе о принятии «Комплекса зданий АО «Сормово»» на государственную охрану (решение Исполнительного комитета Горьковского областного Совета народных депутатов от 18.12.1989 № 471 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры местного значения» в редакции постановления Администрации Нижегородской области от 11.12.1998 № 329) указан автор проекта — архитектор П.П. Малиновский, активно сотрудничавший в это время с управлением Сормовских заводов.

Вначале на участке, выходящем на центральную дорогу поселения - Шоссейную или Большую Проезжую (ныне Коминтерна) улицу и принадлежавшем Сормовскому заводу, были выстроены в 1901-1903 гг. жилой дом для служащих завода, а также каменные бани и ледники. Жилой дом был поставлен по длинной стороне трапецевидного участка на значительном расстоянии от Большой улицы.

Несколько позднее в 1904-1905 гг. по проекту архитектора П.П. Малиновского параллельно жилому дому для заводских служащих

возводится новый объект — здание Второго Сормовского общественного собрания, выходящий главным фасадом на красную линию Большой улицы и ставший ярким градостроительным акцентом всей прилегающей территории.

Еще в 1899 году среди мелких служащих Сормовских заводов (конторщиков, бухгалтеров, писцов и др.) возникла мысль организовать настоящий общедоступный клуб (собрание), «в котором бы можно было устраивать и семейные вечера, и спектакли и др. развлечения, которые бы отвлекали молодежь от усердного посещения всевозможных злчных мест Сормова». Устав новой организации был разработан по образцу устава клуба сормовских инженеров - Первого Сормовского общественного собрания, с некоторыми изменениями. В марте 1901 года на общем собрании решено было ходатайствовать перед губернскими властями об открытии нового клуба, а также избраны старшины (12 чел.), кандидаты к ним и члены ревизионной комиссии. Годовой членский взнос установили по 5 руб. с члена, «причем будет допускаться рассрочка: со служащих, получающих в месяц не более 50 р. — взнос будет взиматься в два срока, а с лиц, обладающих большими окладами жалованья — в один раз».

Официальное открытие Второго Сормовского общественного собрания заводских служащих последовало 30 сентября 1901 года. В первые годы своего существования оно размещалось на верхнем этаже частного здания - трактира Дугарева-Кораблева на Мышьяковских выселках. Уже в ноябре 1901 года был поставлен вопрос о необходимости иметь собственное помещение. Не располагая необходимыми для строительства денежными средствами, собрание решило возбудить ходатайство пред правлением АО «Сормово» о выдаче субсидии 10 тыс. рублей с погашением в течение 10 лет. Намерение встретило поддержку со стороны директора завода А.П. Мещерского, который изъявил готовность выстроить здание на заводские средства и бесплатно предоставить его организации. Вероятно, он же обратился к архитектору П.П. Малиновскому для составления проекта. Выбор кандидатуры зодчего представляется вполне закономерным — в эти годы П.П. Малиновский активно сотрудничал с заводоуправлением, исполнив проекты Спасо-Преображенского собора и двухклассной церковно-приходской школы им. Императора Александра III («Каменной школы»).

Однако лишь 3 июня 1904 года, разработанный П.П. Малиновским проект был представлен в Строительное отделение Нижегородского губернского правления. Комплект документации включал в себя план местности, четыре плана этажей, три поперечных разреза, один продольный разрез, главный фасад и два боковых фасада. Внутренняя планировка трехэтажного дома основывалась на принципах проектирования особого типа общественных зданий — «народных домов», разработанных в самом конце XIX века и предусматривавших корректировку в каждом конкретном случае. Основным помещением являлся двусветный зрительный зал со сценой и открытым балконом в уровне второго этажа; в уровне первого этажа располагались библиотека, столовая с буфетом, игровые комнаты, вспомогательные помещения. Главный (восточный) фасад здания был обращен

на центральную дорогу поселения - Шоссейную или Большую Проезжую (ныне Коминтерна) улицу и в сторону Соборной (ныне Щербакова) улицы – главной улицы Мышьяковских выселков, примыкавших к территории села Сормова (оба селения входили в состав Балахнинского уезда).

Архитектура здания решалась в духе декоративного модерна, что подчеркивалось рядом его элементов (криволинейный карниз, орнаментальный пояс между вторым и третьим этажами, балконные решетки, лепной декор). При этом, по оценке современников, детали дома, выдержанные в «оригинальном, весьма красивом стиле», были исполнены достаточно сдержанно, «без крикливости».

22 июня 1904 г. техническое заседание Строительного отделения нашло проект составленным правильно, а потому заключило: проект утвердить. Местом для постройки здания был выбран заводской участок, расположенный в центре с. Сормова – на Большой (ныне Коминтерна) улице. К этому времени на участке уже существовали жилой дом для служащих завода (ныне улица Ефремова, 1), а также каменные бани и ледники.

25 октября 1905 года дирекция Сормовских заводов обратилась в Строительное отделение с ходатайством назначить комиссию для освидетельствования здания в техническом отношении. Освидетельствование производилось губернским инженером М.И. Кунцевичем и младшим архитектором П.А. Домбровским. В акте, составленном 19 ноября 1905 года, отмечалось, что здание выстроено с отступлениями от утвержденного чертежа. Отмеченные на сводах в значительном числе заделки трещин и большая зыбь полов не дали возможности проверяющим дать однозначное заключение относительно их прочности. В акте указывалось, что для этого требовалось иметь расчетные данные, на основании которых возведены перекрытия, а также и размеры сечения балок. Устранение всех недочетов (ремонт бетонных сводов, устройство цементного пола на балконах, штукатурные и малярные работы), а также ограждение территории забором пришлось на февраль 1906 года.

После событий, связанных с Сормовским вооруженным восстанием в декабре 1905 года, заводское управление категорически запретило созыв собрания в прежнем помещении. Неоднократные ходатайства совета старшин на имя губернатора «о снятии печатей с клуба» не привели к желаемому. Одновременно рассматривалась возможность передать дом организациям, которым симпатизировала администрация завода («Профессиональное общество сормовских служащих и рабочих» и «Сормовское общество трезвости»). В конце 1906 года был достигнут компромисс: часть здания была предоставлена «Профессиональному обществу рабочих Сормовских заводов» для устройства лекций, вечеров и др., а за Вторым Сормовским общественным собранием осталось нижнее помещение – при условии, чтобы туда не входили рабочие.

К 1908 году здание вновь целиком перешло Второму общественному собранию и было отремонтировано. Последние дореволюционные переделки и

перестройки в здании произошли в 1912-1913 гг. и были вызваны необходимостью правильной организации сеансов кинематографа.

В 1920-е – начале 1930-х гг. здание по-прежнему использовалось под клуб и Сормовский театр рабочей молодежи, переданный в 1933 году по решению властей краевому театральному объединению. За объединением было закреплено и само здание – в качестве постоянной базы. В 1934 году здание было переоборудовано под районный Дом пионеров и школьников им. П.А. Заломова. Тогда же был разобран деревянный забор, ограждавший территорию, перед домом разбиваются клумбы и устанавливаются гипсовые скульптуры. Летом 1949 года в интерьерах установлены бюсты членов Политбюро ВКП (б) и бронзовый барельеф В.И. Ленина, скульптура «Сталин среди детей». В 1966-1967 гг. помещения были капитально отремонтированы. В 1980-е гг. была произведена незначительная внутренняя перепланировка (возведены дополнительные перегородки). После закрытия Дома пионеров в 1992 году в здании несколько лет размещался клуб юных техников и моряков «Юнга» и молодежный театр «ЛиК». В последующее время здание не эксплуатировалось и пришло в аварийное состояние.

В 2008-2010 гг. по заказу ООО «Сити-Центр» ООО «ТМА Туманина С.Л.» были выполнены обмеры и проект реконструкции здания «Дома Пионеров», расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Коминтерна, д. 166 «А». В эти же годы были ГПНО «Оргтехстрой» выполнены два технических заключения по результатам инженерного обследования основных строительных конструкций здания «Дома пионеров».

В 2010-2011 гг. ООО Научно-исследовательское предприятие «ЭТНОС» были проведены комплексные научные исследования и разработан проект реставрации фасадов с рабочими чертежами отдельных архитектурных деталей.

На основе проектных разработок указанных организаций в 2011–2013 гг. на объекте проведены ремонтно-реставрационные работы с учетом приспособления здания для современного использования.

В результате фасады памятника были в основном отреставрированы, а внутренняя объемно-пространственная и планировочная структура изменена, исторические интерьеры практически полностью утрачены, вместо балкона по периметру двухсветного зала было устроено железобетонное перекрытие на колоннах, что позволило значительно увеличить полезную площадь здания.

Здание бывшего Второго Сормовского общественного собрания (клуба инженеров и служащих сормовского завода) главным (восточным) фасадом выходит на улицу Коминтерна – центральную композиционную ось района, градостроительно оформившуюся к началу XX века, боковым (северным) раскрыто в сторону бывшей площади (ныне улица Ефремова), дворовым (западным) – обращено к бывшему дому служащих завода. Трехэтажное кирпичное с оштукатуренными и окрашенными фасадами здание под скатной металлической кровлей в южной части повышено за счет сценической коробки. Конфигурация в плане в основном прямоугольная (41,5x17 м),

усложненная выступами ризалитов. Со стороны дворового фасада имеются пристрой.

Композиция главного фасада в двенадцать осей света трехчастна: фланкирующие центральную часть трехосевые ризалиты прорезаны рядами окон и завершены лучковыми аттиками, ограниченными столбиками волнообразных очертаний с волютами. Абрис аттиков повторяет гибкую линию венчающего карниза, этот же мотив поддерживается очертаниями возвышающейся сценической коробки. В уровне второго этажа имеются балконы, огражденные эффектной металлической решеткой геометрического рисунка. Выходы на балкон оформлены двухстворчатыми филенчатыми дверями, по обе стороны от которых расположены вытянутые узкие окна. В уровне третьего этажа широкие окна имеют лучковые завершения.

Средняя часть фасада ритмично расчленена широкими лопатками, помещенными в простенках между окнами второго и третьего этажей. Над карнизом по периметру крыши как продолжение вертикалей лопаток устроены парапетные столбики. Все окна не имеют декоративных обрамлений, отличаются размерами, формой и рисунком расстекловки. Окна первого этажа несколько выгнуты, второго – прямоугольные, третьего – широкие с лучковым завершением. Горизонтальные членения представлены большого выноса венчающим карнизом, а также широкими фризовыми поясами в уровне второго и третьего этажей, при этом пояс под окнами третьего этажа декорирован стилизованными изображениями цветков.

Боковой (северный) фасад в девять осей света симметричен, отличается повышенной пластичностью. На фоне гладкой поверхности фасада (ряд окон имеется только в уровне третьего этажа) в средней части рельефно выделяется трехосевой ризалит, завершенный лучковым аттиком с парапетными столбиками по сторонам. В уровне первого этажа ризалит расширен, вынесен вперед и преобразован в портал главного входа. По сторонам входа, оформленного двухстворчатыми филенчатыми дверями, расположено по паре окон сегментных очертаний, над входом в уровне второго этажа устроена небольшая открытая терраса с ажурным ограждением, углы которой акцентированы массивными столбами. На террасу выходит двустворчатая дверь в уровне второго этажа и узкие вытянутые окна по обе стороны от нее. В уровне третьего этажа в ризалите трехчастное окно, боковые части которого имеют сегментные завершения.

Архитектурное решение бокового южного трехосевого фасада, по флангам увенчанного небольшими аттиками, построено на равномерном ритме оконных проемов. Центральная ось в уровне второго и третьего этажей фланкирована широкими лопатками. Окна верхних этажей объединены протяженными балконами с металлическими ограждениями.

Дворовый фасад решен по аналогии с уличным с некоторыми отступлениями. Балконы отсутствуют, в северной части имеются две пожарные лестницы на чугунных колоннах. В южной части к ризалиту пристроены два тамбура.

Архитектурно решенное в духе декоративного модерна сооружение Второго Сормовского общественного собрания имеет значительное градостроительное значение, являясь ярким градостроительным акцентом в застройке магистральной улицы Коминтерна – главной композиционной оси центральной части Сормовского района.

Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом», 1901-1903 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Ефремова, 1 (литер А)) своим протяженным западным фасадом выходит на озелененную территорию пересечения ул. Ефремова и ул. Культуры, боковым (северным) раскрыто в сторону бывшей площади (ныне улица Ефремова), дворовым (восточным) – обращено к зданию Второго Сормовского общественного собрания. Трехэтажное кирпичное с оштукатуренными и окрашенными фасадами здание под скатной металлической кровлей. Конфигурация в плане имеет сложный абрис, усложненный выступами ризалитов. Фасады, имеющие характерные для стиля модерн декоративные детали, выполненные из кирпича, окрашены по кирпичу, горизонтальные пояса на фасадах оштукатурены и выделены белым цветом. Характерными элементами являются балконы разных размеров и расположения, имеющие значительный вынос и огражденные металлическими решетками геометрического рисунка. Со стороны дворового (восточного) фасада имеются пристрой.

Композиция главного фасада, как и дворового имеет десять осей света. На каждом фасаде находится по два ризалита, прорезанные рядами окон и завершены треугольными аттиками. На втором и третьем этажах ризалиты имеют балконы, огражденные эффектной металлической решеткой геометрического рисунка. Дворовый фасад решен по аналогии с уличным с некоторыми отступлениями: в центральной части между выступами на втором этаже, имеет протянутый балкон с металлической решеткой геометрического рисунка, также две центральные световые оси восточного фасада имеют общий балкон с металлической решеткой геометрического рисунка. Две крайние световые оси средней части здания в уровне третьего этажа имеют балконы и фланкируют средней объем западного фасада здания, ризалиты имеют железные лестницы до уровня второго этажа.

Все окна не имеют декоративных обрамлений, отличаются размерами, формой и рисунком расстекловки. Горизонтальные членения представлены большого выноса венчающим карнизом, а также фризовыми поясами в уровне второго и третьего этажей.

Торцы здания симметричны и имеют три световые оси, центральная из которых находится на ризалите. Ризалиты венчаются глухими плавными фронтонами.

Архитектор П.П. Малиновский, русский и советский архитектор, государственный деятель (24 апреля (6 мая) 1869, Нижний Новгород — 1 января 1943, Москва). Краткая биографическая справка

Малиновский Павел Петрович родился в семье отставного солдата-кантониста. Окончил Петербургский институт гражданских инженеров (1892 г.) и был командирован на государственную службу архитектором

в Петербургский порт. Однако в связи с отказом принять присягу «на верность престолу», был уволен и выслан из столицы в город Кологрив Костромской губернии.

В 1893 году вернулся в Нижний Новгород и устроился архитектором в городскую управу. Занимался работами по реконструкции Дмитриевской башни Кремля, принял участие в строительстве ряда сооружений на Всероссийской выставке 1896 года в Нижнем Новгороде. Первой крупной самостоятельной работой Малиновского стало проектирование здания электростанции, которое одновременно использовалось как вестибюль Похвалинского фуникулера.

В 1900–1904 гг. по его проекту в Сормове возводится Спасо-Преображенский собор. Из других его архитектурных работ следует в первую очередь отметить исследуемые клуб инженеров и служащих Сормовского завода (впоследствии Дом пионеров Сормовского района, ныне МБОУ ДОД ДЮОЦ «Сормово») и жилой дом для сотрудников завода, расположенный рядом с клубом, а также называемый «Народный дом» на Острожской площади (1903 г.), впоследствии перестроенный под здание Горьковского театра оперы и балета.

В 1908 году переехал в Москву. После Октябрьской революции Народный комиссар имущества РСФСР с марта по июль 1918 года. Возглавлял комиссию Моссовета по охране памятников искусства и старины, работал гражданским комиссаром Кремля. С 1921 года работал в Госплане, затем в различных строительных организациях, возглавлял Управление городского и сельского строительства Комитета государственных сооружений.

В конце 1920-х – начале 1930-х годов состоял в комиссии по стандартизации Совета Труда и Обороны, где занимался выработкой общесоюзных норм и технических условий строительного проектирования. Похоронен в Москве.

3. Характеристика историко-градостроительной среды объекта культурного наследия. Сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, объектах, обладающих признаками объектов культурного наследия, исторически ценных градоформирующих объектах, расположенных в границах исследования. Результаты ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения.

В ходе выполнения проектных работ авторами проекта была исследована территория, сопряженная с объектом культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А)).

В границах исследуемой территории, в непосредственной близости от объекта культурного наследия «Комплекс зданий АО «Сормово»» расположен объект культурного наследия «Дом «Стахановцев» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 168

(литера А)). Построенный в 1939 году «Дом «Стахановцев» (арх. И. Нейман) представляет собой пятиэтажный жилой дом, стилистически относящийся к периоду советской классики. Здание Г-образное в плане, его протяженный восточный фасад выходит на красную линию улицы Коминтерна, как и восточный фасад «Здания Второго Сормовского общественного собрания» (улица Коминтерна, 166 (литера А)). Южный фасад «Дома «Стахановцев», также протяженный, формирует пространство сквера, расположенного между ним и северными фасадами зданий, составляющих объект культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»». «Дом «Стахановцев», таким образом, находится в прямой визуальной связи с исследуемым объектом.

На противоположной стороне магистральной улицы Коминтерна находится «Гостиница «Сормовская» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Коминтерна ул., 117 (литера А)), построенная в 1938 году (арх. А.А. Яковлев-ст., проект — 1934 г.), также имеющая также статус объекта культурного наследия регионального значения.

Оба здания («Дом «Стахановцев»» и «Гостиница «Сормовская»») не входят в границы проектируемых зон охраны. Визуальная сохранность этих объектов обеспечивается установленными зонами охраны («Дом «Стахановцев»») и защитной зоной объекта культурного наследия «Гостиница «Сормовская»», составляющей 100 метров от утвержденных границ территории объекта культурного наследия в соответствии со статьей 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

К востоку от указанных объектов культурного наследия на улице Щербакова находится объект культурного наследия регионального значения «Спасо-Преображенский собор», зоны охраны которого утверждены постановлением Правительства Нижегородской области от 29.01.2009 № 19. Визуально собор отсечен от исследуемого объекта культурного наследия протяженным многоквартирным жилым домом № 115 по улице Коминтерна.

Вместе эти памятники составили своеобразный архитектурный кластер, который и сегодня является визитной карточкой Сормово.

В границах проектируемых зон охраны иные объекты культурного наследия отсутствуют, также отсутствуют выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия.

В ходе исследований в границах проектирования авторами проекта выявлены ценные объекты историко-градостроительной среды — два крупных протяженных пятиэтажных здания советского периода, расположенные параллельно улице Коминтерна и формирующие западную границу обширной незастроенной площади, на которой объект культурного наследия «Комплекс зданий АО «Сормово»» занимает островное положение.

На незастроенной территории находятся озелененные участки скверов, по ней проходят дороги (ул. Культуры, ул. Ефремова, продолжение ул. Щербакова), пешеходные связи, имеются площадки, малые архитектурные формы. Центром архитектурной композиции сквера, расположенного к западу

от объекта исследования, можно назвать поставленный в 2019 году памятник основателю Сормовского завода Д.Е. Бенардаки. Фигуру установили в честь 170-летнего юбилея «Красного Сормова» и 220-летия со дня рождения Д.Е. Бенардаки. Памятник выполнен из бронзы и гранита, вес всей композиции составляет более тонны, высота – около трех метров. Дмитрий Егорович Бенардаки являлся промышленником, крупным винным откупщиком, владельцем чугуноплавильных и железоделательных заводов, судовладельцем, золотопромышленником и основателем Сормовского завода.

Сопряженная с объектом культурного наследия «Комплекс зданий АО «Сормово»» незастроенная территория является видовой зоной данного объекта культурного наследия. Она ограничена: с восточной стороны - проезжей частью и застройкой нечетной стороны улицы Коминтерна; с южной - многоквартирным жилым домом № 2 по ул. Культуры; с западной - домами № 2 и № 4 по улице Ефремова - ценными объектами историко-градостроительной среды, с севера - протяженным южным крылом «Дома «Стахановцев»».

Дом № 2 по улице Ефремова представляет собой крупный кирпичный оштукатуренный пятиэтажный жилой дом с проездной аркой посередине, в котором также находится центральная городская детская библиотека им. А.М. Горького, выстроенный в 1954 году в стилистике послевоенного периода советской классики.



Дом № 4 по улице Ефремова — кирпичный оштукатуренный пятиэтажный жилой дом, датируемый 1967 годом, однако имеющий в своей архитектуре черты стиля советской классики 1950-х гг.



В рамках муниципальной программы «Формирование комфортной городской среды города Нижнего Новгорода», на территории сквера по ул. Ефремова ведется комплексное благоустройство общественной территории. Согласно приложению к конкурсной документации, подрядчик обязан выполнить устройство покрытий из тротуарной плитки, установить бортовой камень, дорожные бордюры, высадить деревья и кустарники (липа, барбарис), устроить газоны из готовых рулонных заготовок, установить скамейки, тротуарные светильники для подсветки дорожек и уличные фонари. Согласно экспликации, в сквере появится амфитеатр, площадки для тихого отдыха, скульптуры, скульптура «Пятак», арт-объект, велопарковка, информационные таблички, урны и скамейки. Кроме того, здесь появятся автобусный и трамвайный остановочные комплексы, и городские часы. Проектировщиком является ФГБУВО «ННГАСУ». На момент исследования выполнена только часть работ и работы по благоустройству территории продолжаются.

4. Сведения о ранее разработанных проектах зон охраны объектов культурного наследия

Исследуемая территория была изучена в рамках подготовки проектов зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»» (г. Нижний Новгород, ул. Коминтерна, 166 (Литер А), ул. Ефремова, 1 (Литер А)) и «Дом «Стахановцев»» (г. Нижний Новгород, ул. Коминтерна, 168 (литера А)), разработанных ООО «Асгард» в 2021 году.

Постановлением Правительства Нижегородской области от 29.12.2023 № 1179 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на улицах Ефремова и Коминтерна в г. Нижнем Новгороде, утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон» утверждены зоны охраны объектов культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»» (г. Нижний Новгород, ул. Коминтерна, 166 (Литер А), ул. Ефремова, 1 (Литер А)) и «Дом «Стахановцев»» (г. Нижний Новгород, ул. Коминтерна, 168 (литера А)).

Для объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»» утверждена охранная зона, состоящая из четырех территориально разделенных участков. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности не предусмотрена.

Установленная охранная зона объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»» нуждается в корректировке в связи с вновь проведенными исследованиями градостроительной ситуации и окружающей застройки и в целях уточнения состава, границ зон охраны и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны с учетом кадастрового деления и землепользования, которые учитывались в ранее разработанном проекте не в полном объеме.

5. Сведения документов территориального планирования. Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий.

В настоящее время развитие городских территорий регламентируется следующими документами:

Генеральный план города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.03.2010 года № 22 «О генеральном плане города Нижнего Новгорода» (с изменениями от 23.11.2023 № 07-07-06/07).

Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода от 30.03.2018 № 07-01-06/22, утвержденные приказом Департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области «Об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода» (с изм., утвержденными приказом Министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.08.2023 № 07-01-03/78).

В соответствии с Генеральным планом города Нижнего Новгорода исследуемая территория, сопряженная с объектом культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»» (г. Нижний Новгород, ул. Коминтерна, 166 (Литер А), ул. Ефремова, 1 (Литер А)) входит в границы функциональных зон:

О-2 – «Зона многофункциональной общественной застройки местного значения»;

с севера: Жсм - «Жилая – общественная многоквартирная»;

с востока: О-1 – «Зона многофункциональной застройки городского центра и городских подцентров за пределами исторического района»; Жсм - «Зона смешанной функционально – «жилая – общественная многоквартирная»»;

с юга: Рзс - «Зоны скверов, бульваров»; Жсм - «Зона смешанной функционально – «жилая – общественная многоквартирная»; Осп-у – «Зоны учебно-образовательных учреждений»;

- с запада: Рзс – «Зоны скверов, бульваров»; Жсм - «Зона смешанной функционально – «жилая – общественная многоквартирная».

Согласно Правилам землепользования и застройки города Нижнего Новгорода исследуемая территория входит в границы следующих территориальных зон:

ТО-2 – «Зона многофункциональной общественной застройки местного значения – городских районов и планировочных частей» (в данной зоне расположен объект культурного наследия «Комплекс зданий АО «Сормово»»), с предельно допустимым количеством этажей – 16 этажей;

с севера: ТЖм-3 - «Зона многоквартирной высокоплотной, многоэтажной застройки», с предельно допустимым количеством этажей – 30 этажей;

с востока: ТО-1 – «Зона многофункциональной общественной застройки городского центра и городских подцентров за пределами исторического района и охранных зон объектов культурного наследия» (предельные параметры

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению); ТТ - «Зона инженерно-транспортной инфраструктуры» (предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению); ТЖм-3 – «Зона многоквартирной высокоплотной, многоэтажной застройки», с предельно допустимым количеством этажей – 30 этажей;

с юга: ТР-3с – «Зона скверов, бульваров» (предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению); ТТ - «Зона инженерно-транспортной инфраструктуры» (предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению); ТЖм-3 – «Зона многоквартирной высокоплотной, многоэтажной застройки», с предельно допустимым количеством этажей – 30 этажей; ТОсп-у – «Зона учебно-образовательных учреждений» с предельно допустимым количеством этажей – 3 этажей;

с запада – ТЖм-3 – «Зона многоквартирной высокоплотной, многоэтажной застройки», с предельно допустимым количеством этажей – 30 этажей.

Установленные градостроительные регламенты подлежат корректировке и уточнению с учетом зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А)).

В пределах территории исследования установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

6. Характеристика и состав проектной документации

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А)) представлен в следующем составе:

Раздел 1. Предварительные работы;

Раздел 2. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию);

Раздел 3. Обоснование предлагаемых проектом состава и границ зон охраны объекта культурного наследия;

Раздел 4. Проект зон охраны объекта культурного наследия (утверждаемая часть);

Раздел 5. Комплект для передачи сведений о зонах охраны объекта культурного наследия в государственный кадастр недвижимости (кадастровую палату).

Раздел 1 «Предварительные работы» включает в себя исходные данные, касающиеся исследуемой территории (документы нормативно-правового и информационного характера, собранные в уполномоченных органах

государственной власти и местного самоуправления в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, архитектуры и градостроительства) и материалы предварительных исследований, в том числе сведения об актуальной градостроительной документации и сведения о зонах с особыми условиями использования территории. В составе раздела 1 содержатся сведения о разработанных ранее проектах зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»» (г. Нижний Новгород, ул. Коминтерна, 166 (Литер А), ул. Ефремова, 1 (Литер А)) и «Дом «Стахановцев»» (г. Нижний Новгород, ул. Коминтерна, 168 (литера А)), на основании которых было принято постановление Правительства Нижегородской области от 29.12.2023 № 1179 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на улицах Ефремова и Коминтерна в г. Нижнем Новгороде, утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон».

Также в разделе представлены основания для разработки рассматриваемого проекта зон охраны - письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 17.04.2026 Исх-518-208041/26 «Решение о разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия», в котором указано об утвержденном предмете охраны рассматриваемого объекта культурного наследия, что является основанием для изменения утвержденных зон охраны.¹

В разделе 2 «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)» содержатся:

материалы историко-архивных и историко-библиографических исследований - историческая справка по объекту культурного наследия сопряженной с ним территории; историко-культурная характеристика исследуемого объекта культурного наследия; в составе приложений — копии архивных чертежей и фотографий, а также материалы проектных проработок 2008-2011 гг. по реставрации и реконструкции здания бывшего Второго Сормовского общественного собрания (ООО НИП «ЭТНОС» и ООО «ТМА Туманина С.Л.), фрагмент проекта благоустройства сквера по улице Ефремова, выполненного архитектурной мастерской ННГАСУ в 2018 году;

материалы натурных исследований, в т.ч. фотофиксация объекта культурного наследия и окружающей историко-градостроительной среды, ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения, включающий, в т.ч. развертки по улицам Коминтерна и Ефремова;

графические приложения: карта (схема) историко-культурного (историко-архитектурного) опорного плана; карта (схема) историко-культурного (историко-градостроительного) опорного плана; карта (схема) фотофиксации, совмещенная со схемой ландшафтно-визуального анализа; развертка по улице Коминтерна; развертка по улице Щербакова; графическое сечение.

¹ В соответствии с пунктом 30 Положения о зонах охраны.

Раздел 3 является результирующей частью раздела 2 и содержит обоснование предлагаемых проектом состава и границ зон охраны объекта культурного наследия.

Раздел 4 является итоговой (утверждаемой) частью проекта зон охраны объекта культурного наследия и содержит:

графическое приложение: Основной чертеж: Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия;

ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия.

Согласно ГОСТ Р 59124-2020 выполнен раздел 5: Комплект для передачи сведений о зонах охраны объекта культурного наследия в государственный кадастр недвижимости (кадастровую палату). В составе раздела содержатся текстовое и графическое описания местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия (в виде карт (схем) границ), перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости.

Экспертная комиссия отмечает, что состав и объем исходно-разрешительных, исследовательских и проектных материалов может быть признан достаточным. Представленная на экспертизу проектная документация содержит информацию о принятых проектных решениях и их обоснования. Проект в целом отвечает поставленным задачам, обладает необходимой информативностью, что позволяет принять обоснованные решения относительно предлагаемых проектом границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А)).

Рассматриваемым проектом зон охраны объекта культурного наследия на основе проведенных исследований с учетом существующей градостроительной ситуации предлагается установить следующий состав зон охраны объекта культурного наследия:

- охранная зона объекта культурного наследия ОЗ;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2.

Основной чертеж: Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия и проектируемые ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия приводятся в приложениях 1, 2 к настоящему акту.

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

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

2. Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (в действующей редакции) .

3. Земельный Кодекс Российской Федерации 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (в действующей редакции).

4. Федеральный закон от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ «О землеустройстве» (в действующей редакции).

5. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2004 № 530 (в действующей редакции).

6. Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 (в действующей редакции).

7. 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).

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

9. 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».

10. Решение Исполнительного комитета Горьковского областного Совета народных депутатов от 18.12.1989 № 471 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры местного значения».

11. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 06.11.2015 № 14593-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий «АО Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1095 гг.

(Нижегородская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

12. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 06.11.2015 № 14918-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», 1901-1903 гг., входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий «АО Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1095 гг. (Нижегородская область), в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

13. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 13.11.2015 № 17488-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Здание Второго Сормовского общественного собрания», 1904-1905 гг., входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий «АО Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1095 гг. (Нижегородская область), в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

14. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 15.09.2021 № 238 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в г. Нижнем Новгороде».

15. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 10.07.2025 № 112 «О внесении изменений в приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 15.09.2021 № 238».

16. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 21.11.2024 № 252 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Ефремова, 1 (литер А)), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»»

17. Постановление Правительства Нижегородской области от 29.12.2023 № 1179 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на улицах Ефремова и Коминтерна в г. Нижнем Новгороде, утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон».

18. Постановление Правительства Нижегородской области от 29.01.2009 № 19 «Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения - Спасо-Преображенского собора, крестильни и дома причта Спасо-Преображенского собора на ул. Щербакова в г. Нижнем Новгороде, границы их зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, режимов использования земель и градостроительных регламентов в утвержденных границах».

19. Паспорт объекта культурного наследия «Комплекс зданий АО «Сормово». Здание Второго Сормовского общественного собрания», 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Коминтерна, 166 (литер А)) от 16.05.2017.

20. Паспорт и учетная карточка объекта культурного наследия «Комплекс зданий АО «Сормово». Здание Второго Сормовского общественного собрания (клуб инженеров и служащих сормовского завода)», 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Коминтерна, 166 (литер А)) от 12.08.2007.

21. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 19.05.2017 № 87 об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия «Комплекс зданий АО «Сормово». Здание Второго Сормовского общественного собрания».

22. Паспорт объекта культурного наследия «Комплекс зданий АО «Сормово». 2. Жилой дом», 1901-1903 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Коминтерна, 166 (литер А)) от 11.12.2015.

23. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 15.12.2015 № 110 об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия «Комплекс зданий АО «Сормово». 2. Жилой дом (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Ефремова, 1 (литер А)).

24. Генеральный план города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.03.2010 № 22 «О генеральном плане города Нижнего Новгорода» (с изм. и доп.).

25. Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденные постановлением Городской Думы города Нижнего Новгорода от 15 ноября 2005 года № 89 «Об утверждении Правил землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде» (с изм. и доп.).

26. Нижний Новгород: Иллюстрированный каталог объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения, расположенных на территории Нижнего Новгорода. - Н. Новгород, 2019. Кн.3. Ч. 2. С. 118-121.

27. Материалы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

<https://нижнийновгород.рф/rayon/9/page/o-rajone/istoria>;

https://nn.aif.ru/society/details/staroe_novoe_sormovo_kak_byvshaya_derevnya_stala_rodinoy_parohodov;

<https://dzen.ru/a/XnHctzdfsh1BcEL1>;

https://ru.wikipedia.org/wiki/Сормовский_район;

https://ru.wikipedia.org/wiki/Малиновский,_Павел_Петрович;

<https://nspd.gov.ru/map>.

28. Документы и материалы, представленные заказчиком.

Обоснования вывода экспертизы

1. Соответствие экспертируемой работы требованиям нормативных правовых актов

В соответствии с пунктом 4 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации являются зонами с особыми условиями использования территорий.

Согласно части 1 статьи 34 Федерального закона № 73-ФЗ в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Частью 2 статьи 34 Федерального закона № 73-ФЗ даны определения зон охраны объекта культурного наследия:

охранная зона объекта культурного наследия - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений;

зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

В соответствии с пунктом 8 Положения о зонах охраны, «Проекты зон охраны, объединенных зон охраны (проектные предложения) представляют собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем) границ зон охраны, объединенных зон охраны, содержащую графическое описание местоположения границ зон охраны, объединенных зон охраны, границ территорий объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны, объединенных зон охраны, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости,

описание ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей».

Положением о зонах охраны установлены ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей и требования к градостроительным регламентам для каждого из видов устанавливаемых зон охраны (пункты 9, 10, 11 Положения о зонах охраны).

В соответствии с пунктом 30 Положения о зонах охраны «Изменение зон охраны, объединенных зон охраны, их границ, состава, ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны, объединенных зон охраны осуществляется путем разработки и утверждения нового проекта зон охраны (за исключением случаев исправления технической ошибки) в порядке, установленном настоящим Положением, по основаниям, предусмотренным абзацами третьим, четвертым и седьмым настоящего пункта».

Абзац 4 указанного выше пункта гласит: «изменения (утверждения) предмета охраны объекта культурного наследия в части облика и объемно-планировочных решений объекта культурного наследия...».

Указанные нормы и требования положены в основу рассматриваемого проекта. Предлагаемые проектом границы, ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах проектируемых зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А)) соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Терминология и структура научно-проектной документации в целом соответствует ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования».

2. Научная обоснованность предлагаемых проектных решений

В соответствии с Положением о зонах охраны разработка проектов зон охраны объектов культурного наследия осуществляется на основе материалов историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных и иных историко-культурных исследований, натурных исследований, а также с использованием сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. Состав и содержание материалов по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия определяются на основании историко-культурных исследований.

Пунктом 6 Положения о зонах охраны охарактеризованы материалы историко-культурных исследований, формирующиеся на основании историко-культурного опорного плана населенного пункта или его фрагмента, сведений об объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории предполагаемого проектирования зон охраны, материалы ранее разработанных

проектов зон охраны объектов культурного наследия, материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения и иные материалы, необходимые для обоснования и разработки проекта зон охраны объектов культурного наследия.

В рассматриваемой проектной документации в соответствии с Положением о зонах охраны содержатся необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию проекта.

Авторами проекта собраны исходные данные (копии нормативных правовых актов, регламентирующих градостроительных документов и др., касающихся исследуемой территории и расположенных на ней объектов культурного наследия), проведен анализ документации по градостроительному зонированию рассматриваемой территории. На основе историко-культурных исследований объекта культурного наследия и сопряженной с ним территории, ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения и с учетом существующей градостроительной ситуации даются обоснования предлагаемых проектом границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А))».

При разработке рассматриваемого проекта зон охраны объекта культурного наследия использованы материалы архива ООО Научно-исследовательское предприятие «ЭТНОС» и ООО «ТМА Туманина С.Л.», на основе которых составлена историческая справка по объекту исследования; использован фрагмент проекта благоустройства сквера по улице Ефремова, выполненного архитектурной мастерской ННГАСУ в 2018 год. Материалы по обоснованию состава и границ зон охраны объекта культурного наследия включают в себя также историко-градостроительную характеристику сопряженной территории, ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения.

Результатом историко-архивных изысканий и натурного исследования территории стал историко-культурный опорный план в составе двух чертежей - историко-архитектурный и историко-градостроительный опорные планы. Результаты ландшафтно-визуального анализа наглядно проиллюстрированы развертками по улицам и сечениями, что позволяет определить основные параметры объектов, находящихся в непосредственной визуальной и композиционной связи с объектами культурного наследия.

На основе проведенных историко-культурных исследований и ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения, с учетом существующей градостроительной ситуации и землеустройства, а также имеющихся нормативных правовых документов даются обоснования

состава и границ проектируемых зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А))».

3. Обеспечение сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде

В соответствии с требованиями Федерального закона № 73-ФЗ «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А))» разработан в целях применения специальных мер, направленных на сохранение объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, а также на сохранение его ценных видовых и композиционных связей. При определении и уточнении состава и границ зон охраны объекта культурного наследия основной задачей являлось сохранение роли объекта культурного наследия в сложившемся градостроительном окружении.

В ходе разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия была обследована территория, сопряженная с объектом культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А))».

Границы историко-культурных исследований были определены на основании зоны видимости и зоны наилучшего зрительного восприятия исследуемого объекта, его объемно-пространственных и архитектурно-художественных характеристик, особенностей сложившейся градостроительной ситуации, а также зоны композиционно-пространственного влияния.

Для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, его композиционной роли на сопряженной с ним территории, на основании проведенных историко-культурных исследований, анализа действующей градостроительной документации и ландшафтно-визуального анализа композиционных связей исследуемого объекта, окружающей застройки и ландшафтного окружения рассматриваемым проектом зон охраны объекта культурного наследия предлагается установить зоны охраны в следующем составе:

- охранная зона объекта культурного наследия ОЗ;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2.

Зона охраняемого природного ландшафта данным проектом не предусматривается в связи с отсутствием в границах исследования естественной природной среды.

Охранная зона объекта культурного наследия определена в соответствии с композиционно-пространственным восприятием объекта культурного наследия, историко-культурными исследованиями, на основе анализа

действующей градостроительной документации и перспектив развития исследуемой территории в целях сохранения условий визуального восприятия архитектурного ансамбля «Комплекс зданий АО «Сормово»».

Охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ) состоит из одного участка и охватывает озелененную территорию сквера, окружающую со всех сторон исследуемый объект культурного наследия, с включением элементов благоустройства и инженерным сооружением (трансформаторная подстанция). Внутренние границы охранной зоны проходят по границам территории объекта культурного наследия, установленным приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 15.09.2021 № 238 (в ред. приказа УГО ОКН НО от 10.07.2025 № 112).

Предлагаемая проектом охранная зона обеспечивает сохранение параметров историко-градостроительной среды, в том числе ценных объектов историко-градостроительной среды (домов № 2 и № 4 по улице Ефремова), а также сохранение открытого пространства, окружающего рассматриваемый ансамбль.

Для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом окружении, проектом предлагается установить ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия, в том числе запрещение строительства объектов капитального строительства, требования по благоустройству территории, условия реконструкции ценных объектов историко-градостроительной среды (домов № 2 и № 4 по улице Ефремова), ограничения по рекламным конструкциям и др.

Предлагаемая проектом территория зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) охватывает небольшой участок, занятый объектами капитального и некапитального строительства и примыкающий к южной границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия «Дом «Стахановцев»», установленной постановлением Правительства Нижегородской области от 29.12.2023 № 1179 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на улицах Ефремова и Коминтерна в г. Нижнем Новгороде, утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон». Данные объекты не адаптированы к историко-градостроительной среде, диссонируют по отношению к ней и нуждаются в реконструкции. Включение их и их земельных участков в зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности позволит адаптировать к историко-градостроительной среде объекты капитального строительства путем установления требований и ограничений по новому строительству и реконструкции. Проектные границы ЗРЗ-1 учитывают кадастровые границы соответствующих земельных участков.

Проектом предлагается установить ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным

регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1, которые регламентируют строительство, капитальный ремонт и реконструкцию объектов капитального строительства и их частей, в том числе ограничение высоты объектов капитального строительства до 13 метров от существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций, стилистическая направленность архитектуры – контекстуализм с элементами историзма или нейтральная; силуэт – нейтральный; цветовые решения фасадов – неяркие, приглушенные пастельные тона, нейтральные по отношению к объекту культурного наследия «Комплекс зданий АО «Сормово»» и объектам историко-градостроительной среды.

Предлагаемая проектом территория зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 располагается с юга и запада от объекта культурного наследия и примыкает к границам охранной зоны объекта культурного наследия и зоне регулирования застройки ЗРЗ-1, предлагаемых рассматриваемым проектом.

Данная зона состоит из одного участка и охватывает часть территории кварталов, застройка которых является непосредственным окружением объекта культурного наследия и является ценной историко-градостроительной средой, в данных границах расположены объекты капитального строительства и ценные объекты историко-градостроительной среды (ул. Ефремова, 2, 4), а также свободные от застройки пространства с озеленением и дворовыми территориями.

Проектом предлагается установить ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2, которые регламентируют строительство, капитальный ремонт и реконструкцию объектов капитального строительства и их частей, в том числе ограничение высоты объектов капитального строительства до 20 метров от существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций, стилистическая направленность архитектуры – контекстуализм с элементами историзма или нейтральная; силуэт – нейтральный; цветовые решения фасадов – неяркие, приглушенные пастельные тона, нейтральные по отношению к объекту культурного наследия «Комплекс зданий АО «Сормово»» и объектам историко-градостроительной среды.

Экспертная комиссия соглашается с выводами авторов проекта и подтверждает обоснованность предлагаемых проектом состава зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А)), границ и режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах устанавливаемых зон охраны.

Детально проанализировав все пункты предлагаемых проектом ограничений использования земельных участков и их частей и требований

к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А)), экспертная комиссия отмечает, что они соответствуют требованиям действующего законодательства об объектах культурного наследия. Предлагаемые проектом ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам направлены на обеспечение сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, на поддержание визуальных и композиционных связей объекта культурного наследия и сохранение его роли в объемно-пространственной структуре Сормовского района г. Нижнего Новгорода.

Вывод экспертизы:

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А)), соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**).

Дата подписания акта ГИКЭ квалифицированными электронными подписями экспертов: 14.05.2026.

Приложения:

1. Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А)).

2. Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А)).

К настоящему акту прилагаются:

1. Протокол 1 организационного заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 23.04.2026.

2. Протокол 2 итогового заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 14.05.2026.

Председатель экспертной комиссии

Н.Н. Бахарева

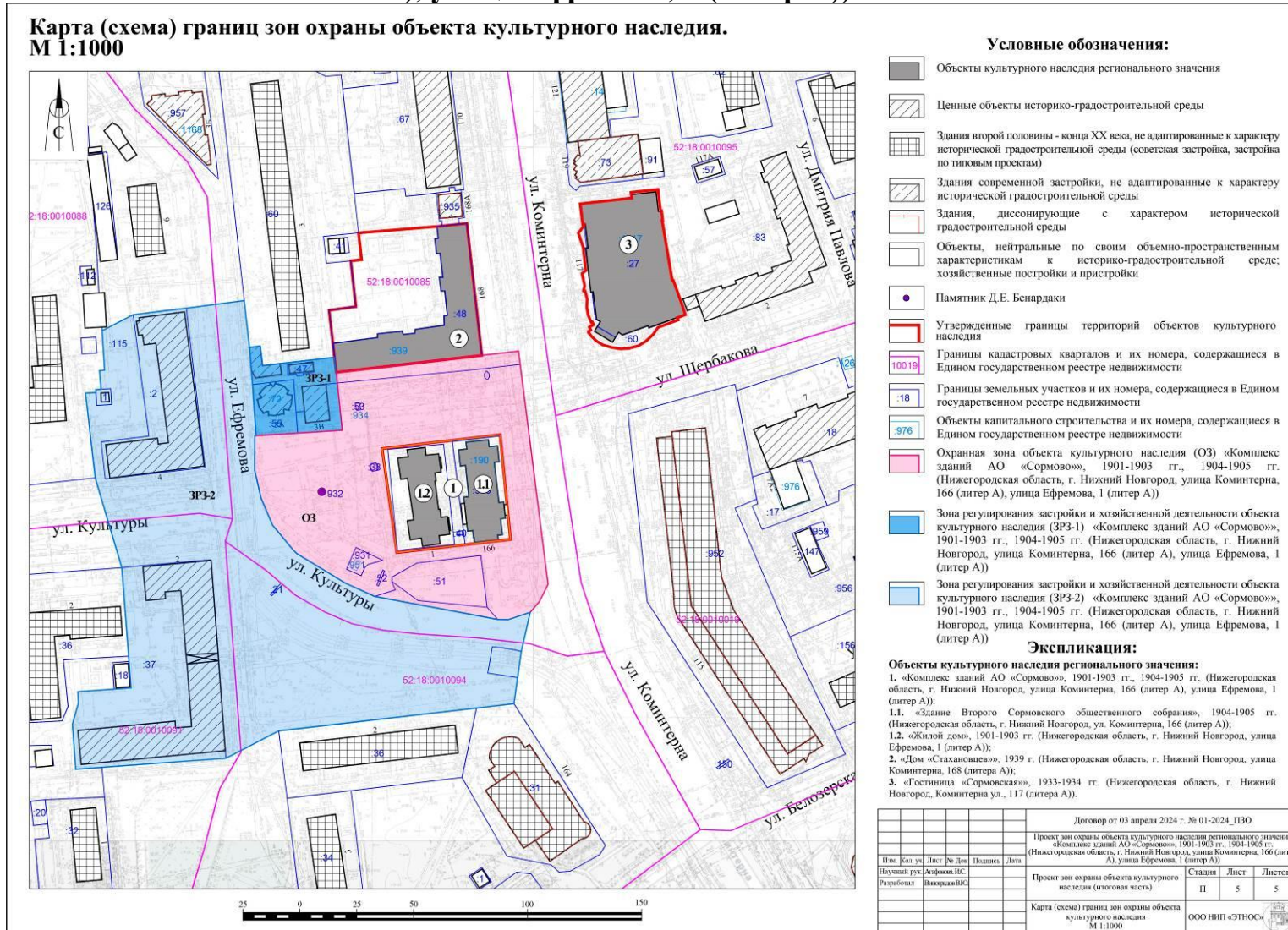
Ответственный секретарь экспертной комиссии

О.Ю. Шильдина

Член экспертной комиссии

С.В. Зеленова

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А))



**Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг.
(Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А))**

Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ).

1. В границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) устанавливается:

1.1. Запрет:

1) на строительство, за исключением линейных объектов, если запрет на их строительство не установлен в соответствии с подпунктом 1 пункта 1.2 настоящего раздела, и применения специальных мер, направленных на сохранение планировочной структуры сквера;

2) на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;

3) на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия;

1.2. Запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объектов культурного наследия и их историко-градостроительной и (или) природной среды:

1) на строительство линейных объектов инженерной инфраструктуры наземным, надземным, совмещенным способами, за исключением линий электропередачи;

2) на реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, за исключением случаев, если такая реконструкция необходима для обеспечения функционирования объекта культурного наследия:

а) запрет на реконструкцию объектов капитального строительства с увеличением объемно-пространственных параметров.

3) на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки, киоски, навесы, за исключением:

а) установки мемориальных досок, вывесок, информационных табличек площадью информационного поля не более 0,6 квадратного метра;

б) установки указателей расположения туристских ресурсов и социальных объектов высотой не более 2,0 м с размерами информационного поля не более 1,2 м по высоте и 0,8 м по ширине;

в) размещения парковок, киосков, навесов на время проведения массовых мероприятий, а также для обеспечения современного использования объектов культурного наследия;

г) возведения некапитальных строений и сооружений высотой не более 3,0 м на время проведения массовых мероприятий.

4) на применение для наружной отделки фасадов объектов капитального строительства строительных материалов, архитектурных и цветовых решений, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды, а именно: (сайдинг, пластик; яркие, блестящие, контрастирующие цвета);

5) на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объектов культурного наследия и сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды. Этот запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 1 марта 2025 г., и не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров;

б) 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, или необходимы для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения:

а) размещения малых архитектурных форм (скамеек, урн и др.), мощения территории, установки отдельно стоящего осветительного оборудования в соответствии с характеристиками историко-градостроительной среды;

б) устройства пандусов и других приспособлений, обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

в) озеленения территории (деревья, кустарники, газоны, клумбы, цветники), не нарушающего условия визуального восприятия объектов культурного наследия;

г) установки произведений монументально-декоративного искусства: скульптуры, памятных знаков, иных малых архитектурно-художественных форм, соответствующих архитектурно-планировочному решению территории, высотой не более 5,0 метров;

д) применения при изготовлении элементов благоустройства и малых архитектурных форм традиционных материалов (камень, дерево, литой и кованный металл и др.);

е) устройства, ремонта, реконструкции ограждений: просматриваемых (визуально проницаемых) металлических, высотой не более 0,8 метра;

ж) сохранения и организации проездов, проходов, временных парковок, необходимых для обеспечения функционирования объектов капитального строительства;

з) применения временных ограждений для производства земляных, хозяйственных, ремонтных работ с информацией об объекте ремонта, реконструкции, реставрации;

и) установки дорожных знаков и указателей;

7) размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

2. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах охранной зоны объекта культурного наследия, устанавливаются правилами землепользования и застройки муниципального образования с учетом настоящих ограничений использования земельных участков и их частей.

Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2)

1. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ устанавливается:

1.1. Запрет:

1) на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;

2) на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия;

1.2. Запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объектов культурного наследия и их историко-градостроительной среды:

1) на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды и препятствующих сохранению и (или) восстановлению историко-градостроительной среды;

2) на строительство линейных объектов инженерной инфраструктуры, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, наземным, надземным, совмещенными способами, за исключением линий электропередач, а также на выходящих на красные линии улиц фасадах зданий;

3) на размещение рекламы, вывесок, возведение некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки, киоски, навесы, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением:

а) установки мемориальных досок, вывесок, информационных табличек площадью информационного поля не более 0,6 квадратного метра;

б) установки рекламных конструкций, указателей расположения туристских ресурсов и социальных объектов высотой не более 2,0 м с размерами информационного поля не более 1,2 м по высоте и 0,8 м по ширине;

в) размещения парковок, киосков, навесов на время проведения массовых мероприятий, а также для обеспечения современного использования объектов культурного наследия;

г) возведения некапитальных строений и сооружений высотой не более 4,0 м;

д) установки дорожных знаков и указателей;

4) на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объектов культурного наследия и сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды. Этот запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 1 марта 2025 г., и не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров.

7) размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

2. Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:	
Предельное количество этажей или предельная высота объектов капитального строительства (зданий)	Для ЗРЗ-1: 13,0 м от существующей отметки земли до максимально выступающих конструктивных элементов объектов капитального строительства (зданий).
	Для ЗРЗ-2: 20,0 м от существующей отметки земли до максимально выступающих конструктивных элементов объектов капитального строительства (зданий)

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства	
Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства	Силуэт – нейтральный (без выраженных акцентов). Запрет на применение мансардного типа крыш с переломами скатов
Требования к архитектурному облику ценных объектов историко-градостроительной среды	Для ЗРЗ-2: ремонт, реконструкция объектов капитального строительства с сохранением их исторических объемно-пространственных характеристик, композиций фасадов и архитектурно-декоративного оформления: ценных объектов историко-градостроительной среды (г. Нижний Новгород, ул. Ефремова, 2, 4). Применение строительных материалов, аналогичных существующим, без применения фрагментарной отделки фасадов зданий; без применения ярких и блестящих кровельных материалов, ярких и контрастирующих цветовых решений фасадов.
Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства	Контекстуализм с элементами историзма либо нейтральная направленность архитектуры объектов капитального строительства
Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства	Цветовые решения фасадов: неярые, приглушенные пастельные тона, нейтральные по отношению к объекту культурного наследия «Комплекс зданий АО «Сормово»» и объектам историко-градостроительной среды
Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства	Применение в отделке фасадов высококачественных материалов. Запрещается применение в отделке объектов капитального строительства конструкций и материалов, оказывающих негативное визуальное влияние на объект культурного наследия и историко-градостроительную среду, а именно: 1) фрагментарной отделки фасадов, формирующих территории

	<p>общего пользования (улицы, проезды, площади);</p> <p>2) ярких, блестящих и контрастирующих цветовых решений фасадов и кровель;</p> <p>3) нетрадиционных материалов отделки фасадов (сайдинг, пластик, навесные панели).</p>
Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и крышах объектов капитального строительства	Запрет размещения технического и инженерного оборудования на фасадах и скатных крышах объектов капитального строительства, формирующих территории общего пользования, за исключением систем обеспечения безопасности
Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства	Использование светильников направленного света для акцентного освещения фасадов

3. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, устанавливаются правилами землепользования и застройки муниципального образования с учетом настоящих ограничений использования земельных участков и их частей и требований к градостроительным регламентам.

ПРОТОКОЛ № 1
организационного заседания экспертной комиссии по проведению
государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий
АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний
Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А))

г. Нижний Новгород, г. Красноярск

23.04.2026

Совещались (по дистанционной связи):

Бахарева Н.Н.	эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 18.06.2025 № 1055)
Шильдина О.Ю.	эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 02.04.2026 № 626)
Зеленова С.В.	эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 03.06.2025 № 1003)

Повестка дня:

1. Об утверждении состава членов экспертной комиссии.
2. О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. О предмете и целях экспертизы.
5. Об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы
6. Об определении основных направлений работы экспертов.
7. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

1. Слушали:

Об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Решили:

Утвердить состав членов экспертной комиссии:

Бахарева Наталия Николаевна;
 Шильдина Ольга Юрьевна
 Зеленова Светлана Валерьевна.

2. Слушали:

О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

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

Решили:

Избрать председателем экспертной комиссии Бахареву Наталию Николаевну; ответственным секретарем экспертной комиссии – Шильдину Ольгу Юрьевну.

3. Слушали:

Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Решили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

1) в своей работе экспертная комиссия руководствуется статьями 29-32 Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, а также настоящим порядком;

2) работа экспертной комиссии осуществляется в форме консультаций и обсуждений, в том числе дистанционных;

3) решение экспертной комиссии принимается большинством голосов;

4) экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

протокол организационного заседания;

протокол итогового заседания.

Протоколы заседаний подписываются членами экспертной комиссии.

4. Слушали:

Об объекте и целях экспертизы:

Н.Н. Бахарева сообщила членам комиссии, что объектом экспертизы является «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А))»

Заказчик проектной документации: ООО «Вита-Капиталити» (603050, г. Нижний Новгород, ул. Василия Иванова, дом 14, корп. 9, ИНН5259116435 КПП 526301001, ОГРН 1155259000940).

Заказчик экспертизы – ООО Научно-исследовательское предприятие «ЭТНОС» (ООО НИП «ЭТНОС») (603000, г. Н. Новгород, ул. Пискунова, д. 27 тел/факс: 430-87-67, ОГРН 1025203035615, ИНН/КПП 5260018295/526001001).

Целями экспертизы являются: определение соответствия указанной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Решили:

Информацию принять к сведению.

5. Слушали:

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

Н.Н. Бахарева уведомила членов комиссии о том, что от заказчика получен в электронном виде комплект документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А))».

Решили:

Представленную документацию считать достаточной для рассмотрения экспертной комиссией.

6. Слушали:

Об определении основных направлений работы экспертов.

Решили:

Определить следующие направления работы экспертов:

Н.Н. Бахарева разрабатывают методику проведения экспертизы, проводит комплексный анализ документации по разделам и докладывает членам комиссии предварительные результаты рассмотрения.

С.В. Зеленова и О.Ю. Шильдина рассматривают разделы документации, связанные с вопросами обоснованности проектных решений и соответствия указанной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, дают замечания и предложения.

7. Слушали:

Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Решили:

Утвердить календарный план работы экспертной комиссии:

	Наименование мероприятия, повестка дня заседания	Ответственные исполнители
23.04.2026	Дистанционное заседание экспертной комиссии № 1	Н.Н. Бахарева
14.05.2026	Дистанционное заседание экспертной комиссии № 2. Оформление и подписание акта экспертизы	Н.Н. Бахарева О.Ю. Шильдина
14.05.2026	Передача заказчику акта экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), с квалифицированными электронными подписями экспертов	Н.Н. Бахарева

Председатель экспертной комиссии

Н.Н. Бахарева

Ответственный секретарь экспертной комиссии

О.Ю. Шильдина

Член экспертной комиссии

С.В. Зеленова

ПРОТОКОЛ № 2**итогового заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А))**

г. Нижний Новгород, г. Красноярск

14.05.2026

Совещались (по дистанционной связи):

- Бахарева Н.Н. эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 18.06.2025 № 1055)
- Шильдина О.Ю. эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 02.04.2026 № 626)
- Зеленова С.В. эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 03.06.2025 № 1003)

Повестка дня:

1. Итоговое рассмотрение проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А)) на предмет соответствия указанной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия. Согласование заключительных выводов.
2. Подписание экспертного заключения.
3. Принятие решения о передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

1. Слушали:

Итоговое рассмотрение проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А))» на предмет соответствия указанной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия. Согласование заключительных выводов.

Председатель экспертной комиссии Н.Н. Бахарева отметила, что во время проведения экспертизы в проектную документацию по замечаниям экспертной комиссии был внесен ряд изменений редакционного характера в целях обеспечения дальнейшего принятия на основе проекта нормативного правового акта.

Решили:

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А))» соответствует

требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

2. Подписание экспертного заключения

Н.Н. Бахарева представила акт государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий АО «Сормово»», 1901-1903 гг., 1904-1905 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Коминтерна, 166 (литер А), улица Ефремова, 1 (литер А))

Решили:

Произвести подписание 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.

3. Слушали:

О передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

Решили:

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.

Председатель экспертной комиссии

Н.Н. Бахарева

Ответственный секретарь экспертной комиссии

О.Ю. Шильдина

Член экспертной комиссии

С.В. Зеленова