

**Акт**  
**государственной историко-культурной экспертизы**  
**проекта зон охраны**  
**объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область,**  
**г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52)**

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», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 и Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации 12 сентября 2015 г. № 972 в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972».

|  |   |
|--|---|
| Дата начала проведения экспертизы          | 15.10.2025  |
| Дата окончания проведения экспертизы       | 21.12.2025  |
| Место проведения экспертизы                | г. Нижний Новгород  |
| Заказчик экспертизы                        | Общество с ограниченной ответственностью «Асгард»<br>(ООО «Асгард») ИНН<br>5260174946, КПП 526001001<br>ОГРН 1065260102489,<br>603000, Нижегородская область, город<br>Нижний Новгород, ул. Гоголя, д. 47,<br>помещ. чп 2 |
| Заказчик разработки проектной документации | ООО «ТЦ «Покровка-55»   |

**Сведения об экспертах:**

**Председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии:**

|  |   |
|--|---|
| <b>Фамилия, имя, отчество</b>  | <b>Зеленова Светлана Валерьевна</b>   |
| Образование  | Высшее (Горьковский инженерно-строительный институт им. В.П. Чкалова)   |
| Специальность  | Архитектура.<br>Второе высшее образование по специальности «Государственное и муниципальное управление» (квалификация «Менеджер»).<br>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 (по специальности «Теория и история архитектуры, реставрация и реконструкция историко-архитектурного наследия»)  |
| Стаж работы  | 43 года, в том числе в сфере охраны объектов культурного наследия – 30 лет  |
| Место работы, должность  | Самозанятая, член Российского отделения ИКОМОС, ветеран труда Нижегородской области   |
| Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы | Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 03.06.2025 № 1003. Объекты экспертизы:<br>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;<br>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;<br>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;<br>- документы, обосновывающие изменение категории объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия, границ терриитории объекта культурного наследия;<br>- 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;<br>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;<br><b>- проекты зон охраны объекта культурного наследия;</b><br>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия в случае, предусмотренным пунктом 5 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>№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> |
|--|---|

### **Члены экспертной комиссии:**

|   |  |
|---|--|
| <b>Фамилия, имя, отчество</b>   | <b>Бахарева Наталия Николаевна</b>   |
| Образование   | Высшее   |
| Специальность   | <p>Архитектура (Горьковский инженерно-строительный институт им. В.П. Чкалова).</p> <p>Второе высшее образование по специальности «Государственное и муниципальное управление», квалификация «Менеджер» (Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского)</p>   |
| Ученая степень (звание)   | Кандидат философских наук (специальность «Теория и история культуры»)  |
| Стаж работы   | 42 год, в том числе в сфере охраны объектов культурного наследия – 35 лет  |
| Место работы, должность   | Самозанятая, ветеран труда Нижегородской области   |
| Реквизиты решения<br>Министерства культуры Российской Федерации об аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы | <p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 18.06.2025 № 1055. Объекты экспертизы:</p> <p>выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</p> <p>документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</p> <p>документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия;</p> <p>проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</p> <p><b><u>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</u></b></p> <p>документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия;</p> <p>документация, обосновывающая установление требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места;<br>документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия. |
|--|--|

|  |   |
|--|---|
| <b>Фамилия, имя, отчество</b>  | <b>Агафонова Ирина Святославовна</b>  |
| Образование  | Высшее (Горьковский инженерно-строительный институт им. В.П. Чкалова)   |
| Специальность  | Архитектура<br>Архитектор высшей категории (направление – проектные работы по реставрации и консервации объектов культурного наследия)<br>Приказ МК РФ о присвоении категории № 1788 от 12.10.2018.   |
| Ученая степень (звание)  | нет   |
| Стаж работы  | 42 года в сфере реставрации и охраны объектов культурного наследия  |
| Место работы, должность  | ООО Научно-исследовательское предприятие «Этнос», директор  |
| Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы | Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.05.2025 № 927. Объекты экспертизы:<br>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;<br>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;<br>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;<br>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия;<br>- 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;<br>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;<br>- <b>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</b><br>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия в случае, предусмотренным пунктом 5 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;<br>- разделы об обеспечении сохранности объекта |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия;</li> <li>- документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия</li> </ul> |
|--|--|

Экспертиза проведена на основании договоров между ООО «Асгард» и экспертами от 15.10.2025 г. № 995-АГ/СП3, № 995-АГ/СП2, № 995-АГ/СП1.

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

Мы, нижеподписавшиеся, комиссия экспертов в составе: Зеленова Светлана Валерьевна, Агафонова Ирина Святославовна, Бахарева Наталия Николаевна признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы и за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, установленных ст. 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530.

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

## Объект экспертизы

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52) (далее - проект зон охраны, проектная документация, проект).

## Цель экспертизы

В соответствии со статьей 28 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" государственная историко-культурная экспертиза указанной проектной документации проведена в целях установления соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: установления границ территорий зон охраны, ограничений использования земельных участков и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52).

## Заказчик разработки проектной документации

ООО «ТЦ «Покровка-55»

## Проектная организация

Общество с ограниченной ответственностью «Асгард» (ООО «Асгард») (ИНН 5260174946, КПП 526001001, ОГРН 1065260102489, юр. адрес: 603000, Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Гоголя, д. 47, помещ. чп 2).

Авторский коллектив:

Шумилкин А.С., главный архитектор ООО «Асгард», кандидат архитектуры, архитектор-реставратор высшей категории - научное руководство проектом;

Жукова Е.Н., главный архитектор ООО «Асгард», архитектор-реставратор I категории - научное руководство проектом;

Згонник А.С. , главный градостроитель проекта - автор проекта;

Половинкин А.С., историк, научный сотрудник -архивные исследования.

## Перечень документов, представленных заявителем

Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52), разработанный в 2025 году ООО «Асгард» на основании договора от 15.10.2025 № 995-АГ, представлен на экспертизу в электронном виде в следующем составе:

## СОСТАВ НАУЧНО-ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

| <b>Номер<br/>Раздел</b> | <b>Шифр<br/>раздела</b> | <b>Подраздел/<br/>Книга</b> | <b>Наименование стадии в составе<br/>раздела</b>   | <b>При<br/>м.</b> |
|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|--|-------------------|
| <b>Раздел<br/>1</b>     |                         |                             | <b>Предварительные работы (ПР)</b>   |                   |
|                         | 995-АГ/<br>ПР           |                             | Исходно-разрешительная<br>документация   |                   |
| <b>Раздел<br/>2</b>     |                         |                             | <b>Историко-культурные<br/>исследования (материалы по<br/>обоснованию) (ИС)</b>  |                   |
|                         | 995-АГ/<br>ИС           | Подраздел 1                 | Общие положения  |                   |
|                         | 995-АГ/<br>ИС           | Подраздел 2                 | Историко-архивные и<br>библиографические исследования  |                   |
|                         | 995-АГ/<br>ИС           | Подраздел 3                 | Анализ ранее разработанных<br>проектов зон охраны объекта<br>культурного наследия  |                   |
|                         | 995-АГ/<br>ИС           | Подраздел 4                 | Историко-градостроительные и<br>историко-архитектурные<br>исследования   |                   |
|                         | 995-АГ/<br>ИС           | Подраздел 5                 | Ландшафтно-визуальный анализ   |                   |
|                         | 995-АГ/<br>ИС           | Подраздел 6                 | Обоснование проектных<br>предложений по границам зон<br>охраны объекта культурного<br>наследия, ограничений<br>использования земельных участков<br>и их частей и требований к<br>градостроительным регламентам в<br>границах зоны охраны |                   |
| <b>Раздел<br/>3</b>     |                         |                             | <b>Проект зон охраны (итоговая<br/>часть) (ПЗО)</b>  |                   |
|                         | 995-<br>АГ/ПЗО          |                             | Описание границ проектируемых<br>зон охраны объекта культурного<br>наследия регионального значения<br>«Дом М.И. Сизовой»,<br>расположенного в указанной зоне<br><br>Основной чертеж (карта (схема)<br>границ зон охраны объекта          |                   |

| <b>Номер<br/>Раздел</b> | <b>Шифр<br/>раздела</b> | <b>Подраздел/<br/>Книга</b> | <b>Наименование стадии в составе<br/>раздела</b>   | <b>При<br/>м.</b> |
|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|--|-------------------|
|                         |                         |                             | культурного наследия)<br>Проекты ограничений<br>использования земельных участков<br>и их частей и требований к<br>градостроительным регламентам в<br>границах зон охраны объекта<br>культурного наследия<br>регионального значения «Дом М.И.<br>Сизовой» |                   |

**Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы**

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

Отношения эксперта и заказчика экспертизы

В соответствии с требованиям п. 5 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530, эксперт

- не имеет родственных связей с заказчиком экспертизы (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 состоит в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком;
- не владеет ценностями бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика;
- не заинтересована в результатах исследований и решениях, вытекающим из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

**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 «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52) на предмет:

соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия,

ограничениям использования земельных участков и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта 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;

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

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

проводены консультации с разработчиками проекта;

откорректированы границы проектируемых зон охраны объекта культурного наследия, 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**

В настоящее время улица Большая Покровская (в советский период времени – улица Свердлова) является одной из старейших улиц в Нижнем Новгороде, которая начинается от площади Минина и Пожарского (бывшая Благовещенская) и оканчивается на площади Лядова (бывшая Монастырская). Общее направление улицы было задано проходившей здесь дорогой на Москву, которая на картах именовалась Большой столбовой дорогой. В дальнейшем линии улицы корректировались многочисленными регулярными планами городской застройки.

Одно из первых письменных упоминаний об улице содержится в писцовой книге Нижнего Новгорода 1621-1622 годов, где она описана как: «От

Нового острогу и от Никольских острожных ворот идучи к городу, улица Никольская Большая». Только спустя некоторое время улица получит новое наименование, Большая Покровская улица, по возведенной на ней церкви Покрова Пресвятой Богородицы.

В XVII – первой половине XVIII веков улица была населена преимущественно простыми посадскими людьми, с соответствующими их положению постройками. Современное направление Большой Покровской улицы, ориентированной на Дмитриевскую башню кремля, было задано первым регулярным планом города 1770 года, но в натуре улица была окончательно пробита лишь к началу 1790-х годов. В этот период времени застройка улицы носила свободный характер и перемежалась с достаточно обширными пустопорожними участками, планировочная структура улицы оставалась неурегулированной.

С конца XVIII - начала XIX веков на улице начинают возводиться каменные дома. Дом Костроминых (дом № 4) - одна из наиболее ранних каменных построек, сохранившихся до нашего времени, позднее дом был реконструирован. Уже к середине XIX века улица стала одной из самых оживленных улиц верхней части города, застроенной каменными домами, в настоящее время сохранилось ее описание нижегородским краеведом и историком Н.И. Храмцовским: «Она (Большая Покровская улица) переходит через Покровскую дамбу и Новую площадь и оканчивается близ Крестовоздвиженского монастыря; с нее идут вправо: Осыпная улица, Лыков съезд; переулки Болотов, Мышкин, Малая Покровская и несколько так называемых новых улиц; влево – улицы Осыпная и Дворянская, переулки Грузинский и Холодный, Ковалихинская осыпь, Новая Петропавловская улица и другие. ... На протяжении Большой Покровки находятся три церкви: Никольская, Покровская и Лютеранская. ... Из примечательных зданий, кроме домов общественного и Бугрова, на Покровке находятся еще следующие: на правой стороне другой дом, принадлежащий городскому обществу, дом Дворянского собрания и дом почетного гражданина В.К. Мичурина. ... Из прочих каменных домов Большой Покровки замечательны по архитектуре своей находящиеся на правой стороне улицы два трехэтажных дома, принадлежащие Никольской церкви, дома купца Кемарского, господ Юсупова и Баженова, на левой – дома почетной гражданки Галкиной и купца Лопашева». Стоит отметить, что в этот период времени красная линия улицы окончательно сформировалась, однако на значительном протяжении Большой Покровской улицы ее застройка оставалась достаточно разряженной. Однако уже к 1890-м годам все пустые места по красной линии улицы оказались застроенными.

Следующий этап градостроительных преобразований улицы связан со строительством нового здания городского театра и оформлением вокруг него Театральной площади, конфигурация которой была официально закреплена к 1910-м годам. Также в начале XX века на улице было выстроено два масштабных здания: в 1901-1904 годах по проекту архитектора В.П. Цейдлера в начале улицы было выстроено новое здание городской думы, в 1913 году, в

часть 300-летия дома Романовых, на серединном отрезке улицы по проекту архитектора В.А.Покровского было возведено здание Государственного банка.

В советский период времени на Большой Покровской улице (в советское время получившая новое название – улица Свердлова) были снесены Никольская Верхнепосадская церковь, на ее месте была возведена гостиница «Интурист» (позднее – «Москва», 1933-1935 годы, архитекторы А.З. Гринберг, М.Т. Смурров), которая также была снесена в постсоветский период. Позднее, было снесено здание Покровской церкви, на ее месте был возведен жилой пятиэтажный дом (1951-1953 годы, архитектор Л.Б. Рождественская), а также здание лютеранской кирхи, на участке которой был выстроен кинотеатр «Октябрь» (1963-1964 годы, архитектор Л.Б. Рождественская).

В 1930 - 1950-х годах на Большой Покровской улице и прилегающих к ней улицах возводятся многоэтажные крупномасштабные дома, в том числе здание Общества Красного Креста (1929-1932 годы, архитекторы К.Д. Блохина и Ф.П. Шелоумова). Позднее застройка улицы была дополнена рядом многоэтажных жилых зданий, в том числе пятиэтажным домом с проездом по оси улицы Грузинской (1951-1953 годы, архитектор Л.Б.Рождественская), выстроенный у здания Госбанка, а также домом №9 (1952 год, архитектор В.Н.Рымаренко), который объединил два ранее существующих двухэтажных дома XIX века в единый объем.

2 июня 1983 года горисполком принял решение «О переустройстве улицы Свердлова в пешеходно-торговую улицу». В 1994 году была проведена работа по подготовке «Архитектурно-планировочного задания на реконструкцию и благоустройство улицы Большой Покровской и прилегающих кварталов». В 2006 году проект благоустройства пешеходной улицы был завершен, в 2007 году была завершена его реализация (авторы архитекторы: Ю.Н. Карцев, С.Ф. Хвиль, А.П. Пузанов, Т.М. Исаичикова; главный инженер проектов Н.Г. Финникова).

Угол Большой и Малой Покровской с четной стороны оформляет современное здание торгового центра «Итал-люкс», в конце 1990-х - 2000-е годы пристроенный вплотную к объекту исследования - бывшему доходному дому макарьевской мещанки Матрены Ивановны Сизовой (д. 52 по ул.Большой Покровской). Это здание было построено на месте снесенного здания торговой лавки усадьбы М.И. Сизовой.

Напротив доходного дома М.И. Сизовой в 1910 году начал строить свой особняк пароходчик Дмитрий Никанорович Колчин. После смерти Д.Н. Колчина в 1916 году недостроенное здание (д. 57 по ул.Большой Покровской) перешло в городское управление. В 1999 году здание было реконструировано. В нем были восполнены элементы, предусмотренные первоначальным проектом: балкон на третьем этаже, створки ворот, парапетные решетки. Был надстроен мансардный этаж, появились черепичная кровля и керамическая плитка на фасаде. В настоящее время здесь находится ювелирный салон «Византия».

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

Исследуемый участок территории расположен в нагорной части г. Нижнего Новгорода, в исторической и центральной части города на ул. Большая Покровская, вблизи пл. им. М. Горького.

В первой половине XIX века современные домовладения с домами №№50,52 по улице Большой Покровской составляли единую городскую усадьбу. На фиксационном плане города 1848-1853 годов на территории усадьбы были отражены деревянные дом и флигель, которые были возведены здесь в первой четверти XIX века. К середине 1850-х годов усадебное место было разделено на две части. Большая его часть, выходящая на пересечение улиц Большой и Малой Покровской, перешла во владение купеческой жене Марье Ивановне Латышевой. В сентябре 1856 года она представила в Нижегородскую губернскую строительную и дорожную комиссию «фасад и план на исправление существующего деревянного на каменном этаже дома и пристройку вновь каменной лавки». Проект, который был составлен городовым архитектором Ужумедским-Грицевичем в течение 1856 года был реализован.

Через два года М.И. Латышева заказала проект «на пристройку к существующему дому деревянного второго этажа над каменною лавкою». По этому чертежу предполагалось сломать фронтон над домом, объединив его вместе с надстройкой над лавкой общей вальмовой крышей. Архитектурный облик надстройки полностью повторял внешний вид дома. Однако эти работы выполнены не были, в начале 1860-х годов М.И. Латышева продала свой участок со всем находящимся на нем строением, землею и садом нижегородскому цеховому Ильину Степану Александровичу.

В 1863 году он представил чертеж «на постройку каменной одноэтажной лавки и на фундаменте деревянной лавки с жилыми комнатами». Согласно этому чертежу на пересечении улицы Большой Покровской и Ковалихинской набережной (современная улица Звездинка) была выстроена деревянная одноэтажная лавка на два раствора, а с левой стороны дома, в симметрию с существующей каменной лавкой, была возведена такая же каменная лавка в один раствор.

Всплеск строительной активности на участке пришелся на начало XX века и был связан с именем новой владелицы – макарьевской мещанкой Матреной Ивановной Сизовой. Стоит отметить, что в начале XX века в застройке Большой Покровской улицы ощутимо проявляется новое архитектурное направление – модерн. В этом архитектурном стиле на улице было выстроено двенадцать зданий.

Первоначально, Нижегородская городская управа утвердила «чертеж на каменную одноэтажную пристройку и переустройство магазинов в существующем одноэтажном таковом же флигеле Матрене Ивановне Сизовой по Большой Покровской улице». По этому проекту, составленному

гражданским инженером Сергеем Александровичем Левковым, предполагалось разобрать второй деревянный этаж дома, надстроить оставшийся каменный первый этаж дома и одноэтажной каменной лавки высоким глухим парапетом, выполнить большие витрины, растесав и перебив при этом существующие оконные и дверные проемы.

Однако данный проект реализован не был, а у владелицы возникло желание вместо реконструкции старых строений возвести на участке новый каменный трехэтажный дом с магазином в первом этаже. Проект на новое строительство также был разработан С.А. Левковым и утвержден городской управой. В настоящее время чертежи на строительство дома не обнаружены. Строительство дома велось в течение 1904-1905 годов (по другим данным, в течение 1907-1908 годов). 10 апреля 1909 года недвижимое имущество М.И. Сизовой, заключающееся «в каменном трехэтажном доме с таковой же пристройкой по улице Большой Покровской, деревянном двухэтажном с каменным жилым подвальным помещением доме и каменном двухэтажном флигеле по улице Звездинка» вследствие капитальной их перестройки было переоценено с 3822 рублей до 20817 рублей.

В 1909-1910 годах усадьба М.И. Сизовой переходит во владение костромскому мещанину Александру Иосифовичу Викенгейзеру, при котором были расширены оконные проемы магазина в первом этаже. Позднее, в конце 1910-х годов усадьба перешла к Хохлову Алексею Александровичу, который устроил в первом этаже дома помещение для кинематографа «Талисия».

В 1921 году был разработан план переустройства здания для театра миниатюр. До 1999 года в первом этаже дома располагались магазины различного профиля, в связи с чем произошло изменение архитектурного облика первого этажа. Помещение второго и третьего этажей использовались под жилье. В течение 1997-1998 годов жители были расселены, помещения стали использоваться под офисы.

Дом является ярким образцом провинциального модерна. Его уличный фасад, отличающийся богатой архитектурной пластикой, хорошо сохранился и в полной мере отражает художественные воззрения и творческие искания 1900-х годов.

Акцентом в ассиметричном уличном фасаде служит выступающий одноосный ризалит с лестничной клеткой и выходом. Рисунок аттика, поднимающегося выше карниза, имеет активный силуэт и рисунок в виде пучка изогнутых листьев. Двухосный ризалит, отмеченный лучковым аттиком, расположен по девятиосному фасаду справа. Прямоугольные окна второго и третьего этажей одного размера. Между ризалитами окна второго и третьего этажей имеют дугообразного очертания пояски – «бровки», расположенные волнообразно на разной высоте. Пилоны ризалитов верхней части дополнены характерными для модерна декоративными элементами в виде трех вертикальных полос с каплевидным завершением. На парапете между столбиками частично сохранились металлические решетки с растительным орнаментом. Большие плоскости окон-витрин в пластичных обрамлениях

наличников на первом этаже дополняют внешний облик дома.

Главный фасад Объекта исследования выходит на ул. Большая Покровская и располагается по исторической красной линии улицы, формирует фронт застройки улицы, является одним из ее исторических, архитектурным и градостроительных акцентов.

### **3. Учетные сведения по объекту культурного наследия**



Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52).

Исследуемый объект культурного наследия поставлен на государственную охрану на основании Постановления и.о. губернатора области от 11.12.98 № 329 «О внесении изменений и дополнений в решение Горьковского исполкома областного Совета народных депутатов от 18.12.89 № 471 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры местного значения», со следующими сведениями:

- наименование: «Дом Сизовой», 1907 - 1909.;
- местонахождение (адрес): Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Покровская ул., 52 (литеры А, А1);
- категория историко-культурного значения: местного значения;
- вид объекта – памятник архитектуры.

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 30 ноября 2017 г. №127378-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг. (Нижегородская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» сведения об объекте культурного наследия внесены в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

- наименование: «Дом М.И. Сизовой»;
- местонахождение (адрес): – Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52;
- время возникновения (датировка): 1907-1909 гг.;
- документ о принятии 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" (Постановления и.о. губернатора области от 11.12.98 № 329 «О внесении изменений и дополнений в решение Горьковского исполкома областного Совета народных депутатов от 18.12.89 № 471 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры местного значения»);
- категория историко-культурного значения: регионального значения;
- вид объекта – памятник;
- общая видовая принадлежность – памятник градостроительства и архитектуры;

Регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия народов Российской Федерации: 521411161300005.

Предмет охраны объекта культурного наследия: не разработан, не утвержден.

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52) утверждены Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 16.09.2019 №268 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в г. Нижнем Новгороде»;

Границы защитной зоны объекта культурного наследия не утверждены. В настоящее время в соответствии с п. 3 статьи 34.1 Федерального Закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» 73-ФЗ от 25 июня 2002 действует защитная зона

объекта культурного наследия на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника. В границах защитной зоны памятника «в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменениями их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52), режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам ранее не разрабатывались и не утверждались.

Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52) находится в границах:

исторической территории «Старый Нижний Новгород», установленных решением Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30.11.1993 № 370-м «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода»;

охраняемого культурного слоя г. Нижнего Новгорода, установленных решением Нижегородского областного Совета народных депутатов от 14.07.1992 № 210-м «О расширении границ охраняемого культурного слоя г. Нижнего Новгорода».

По данным Единого государственного реестра недвижимости объект культурного наследия регионального наследия «Дом М.И. Сизовой» находится на земельном кадастровом участке 52:18:0060057:84 (разрешенное использование: под торговый центр).

Сам Объект исследования не зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости как объект недвижимости.

#### **4. Сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, объектах, обладающих признаками объектов культурного наследия, исторически ценных градоформирующих объектах, расположенных в границах исследования**

В градостроительном окружении объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52) расположены следующие объекты культурного наследия:

объект культурного наследия федерального значения «Памятник А.М. Горькому», 1952 г., скульптор В.И. Мухина, архитекторы А.И Лебедев и П.П. Штеллер, бронза, гранит, (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. М. Горького, литер 1);

объекты культурного наследия регионального значения:

- «Усадьба М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Звездинка, д. 10б (литер Б));
- «Дом связи», 1933-1936 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Покровская ул., 56 (литеры А, А1, А2, А3));
- «Сквер им. А.М. Горького», 1951 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, Максима Горького пл.);
- «Жилой дом», 1953 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Максима Горького, д. 2);
- «Городское начальное училище имени императора Александра II (Александровское)», 1901-1903 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Маслякова ул., 1 (литера А));
- «Доходный дом Кривицкого», 1890 г., (Нижегородская область, город Нижний Новгород, на пересечении пл. Горького, ул. Маслякова, 4/2 (литер А));
- «Дом, в котором жил Алексей Максимович Горький», 1898 -1900 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Горького, 82 (литер Б));
- «Дом, в котором жил «в людях» Алексей Максимович Горький», 1880-1881 гг., 1883 г., 1884 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Звездинка, 5б (литеры А, А1, А2, А3));
- «Дом, в котором в 1853-1858 гг. жил музыкальный критик Улыбышев Александр Дмитриевич» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении Большой Покровской ул., Малой Покровской ул., 59/2 (литеры А, А1));
- «Дом В.С. Смирнова (левое крыло)», 1822 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Малая Покровская, 4 (литер А));
- «Дом Ф.К. Добровольского (правое крыло)», 1880-е гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Малая Покровская, 4 (литер А1));
- «Дом А.А. Худякова», начало XX в., (Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Малая Покровская, 8);
- «Дом А.И. Башкировой», 1905-1907 гг., 1909 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Малая Покровская ул., 10 (литер Б));
- «Место, где находилась гостиница Никанорова, в которой в 1893 г. состоялась первая встреча Владимира Ильича Ленина с нижегородскими марксистами. На этом месте установлена стела с бронзовым горельефом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Большой Покровской, ул. Малой Покровской);
- «Горельеф «Ленин и нижегородские марксисты», 1971 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, угол улиц Свердлова и Воробьева);
- «Дом Д.Н. Колчина», 1915-1916 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 57 (литер А));
- «Административное здание», 1937 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Малая Покровская ул., 1 (литера А));
- «Здание, где в 1918-1922 гг. размещалась Нижегородская губернская чрезвычайная комиссия по борьбе с контрреволюцией и саботажем», (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Малая Покровская, дом 3);

«Флигель», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Звездинка, д. 10б (литер Б));

«Усадьба И.Я. Равкинд», 1830-е гг., 1903 г., 1904-1906 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 42 (литеры А, Б)).

Выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, в границах исследования отсутствуют.

В границах исследования территории, сопряженной с объектом культурного наследия «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., расположен ряд исторически ценных градоформирующих объектов - нежилых зданий, расположенных по адресам:

г. Нижний Новгород, ул. Звездинка, 5а (литера Б), 12, 12а (литера Д1), 14;

г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 42 (литера В), 44, 44 (литера Б), 44б (литера В, Д), 46, 48 (литера А, А1, А2), 50 в (литера В), 50ж (литера Ж).

### **5. Сведения об утвержденных зонах охраны объектов культурного наследия и иных зонах с особыми условиями использования территории**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52) был разработан в 2024 году Обществом с ограниченной ответственностью «Асгард» с положительным заключением государственной историко-культурной экспертизы (эксперты С.В. Зеленова, И.С. Агафонова, Н.Н. Бахарева). Письмом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 11.06.25г. № 518-305182/25 в связи с тем, что с 1 марта 2025 года вступили в силу изменения в Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации 12 сентября 2015 г. № 972 в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972», проект зон охраны необходимо привести в соответствие данным нормативным правовым актом, а также получить положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы.

Объект исследования находится в плотном окружении утвержденных зон охраны объектов культурного наследия, которые расположены в непосредственной близости от объекта культурного наследия «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52) на сопряженной с ним территории.

Постановлением Правительства Нижегородской области от 13 января 2017 года № 4 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на ул. Большая Покровская и ул. Малая Покровская в г. Нижнем Новгороде, особых режимах

использования земель и требований к градостроительным регламентам в утвержденных границах» утверждены зоны охраны для следующих объектов культурного наследия, расположенных в границах исследования:

- «Дом Д.Н.Колчина», 1915 - 1916 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 57 (литер А));
- «Административное здание», 1937 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Малая Покровская ул., 1 (литера А));
- «Дом, в котором в 1853-1858 гг. жил музыкальный критик Улыбышев Александр Дмитриевич», дата создания (возникновения) не определена, (г. Нижний Новгород, на пересечении Большой Покровской ул., Малой Покровской ул., 59/2 (литеры А, А1));
- «Дом В.С.Смирнова (левое крыло)», 1822 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Малая Покровская, 4 (литер А));
- «Дом декабристов Белавиных», начало XIX века, (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 40 (литер Б));
- «Торговый флигель О.Н.Каменевой», 1914 - 1916 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 40 (литер А));
- «Доходный дом М.Д.Лизякиной-Н.П.Краснощекова», 1866-1867 гг., 1880-1883 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Покровская ул., 49 (литеры А, А1, А2));
- «Дом причта лютеранской церкви», 1832-1833 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Покровская ул., 51 (литеры А, А1));
- «Здание женского епархиального училища, где работала с 1866 по 1873 гг. путешественница-исследователь Азии Потанина (Лаврская) Александра Викторовна», дата создания (возникновения) не определена, (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 30);
- «Здание, где располагалось Нижегородское общественное собрание, связанное с именами многих деятелей музыкальной культуры. Здесь 2(15) ноября 1917 г. была провозглашена советская власть в Нижегородской губернии», ноябрь 1917 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 39 (литер А));
- «Здание Владимира реального училища, построенного в 1885 году. Здесь учились революционер Ванеев Анатолий Александрович, геолог Урванцев Николай Николаевич, писатель Рукавишников Иван Сергеевич. С 1918 г. в здании размещаются факультеты университета, в котором преподавали историк Архангельский Сергей Иванович, геохимик Белов Николай Васильевич, биолог Четвериков Сергей Сергеевич и др.», 1885 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 37 (литеры А, А2)).

Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Сквер им. А.М. Горького» утверждены Постановлением Правительства Нижегородской области от 10 декабря года 2020 № 1020 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на ул. Горького и пл. Максима Горького в г. Нижнем Новгороде и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон».

В границы исследования также вошел фрагмент единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЕЗРЗ-3), утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 30 июня 2021 года № 570 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на улицах Ильинской, Малой Покровской в г. Нижнем Новгороде, утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данной зоны».

У всех перечисленных объектов культурного наследия утверждены границы территории.

Кроме того, в границах исследования действуют защитные зоны ряда объектов культурного наследия регионального значения.

Для объектов культурного наследия регионального значения «Место, где находилась гостиница Никанорова, в которой в 1893 г. состоялась первая встреча Владимира Ильича Ленина с нижегородскими марксистами. На этом месте установлена стела с бронзовым горельефом», «Усадьба И.Я. Равкинд», «Городское начальное училище имени императора Александра II (Александровское)» границы защитных зон утверждены приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 27 сентября 2019 года № 222 «Об утверждении описания местоположения границ защитных зон объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в г. Нижнем Новгороде, режима использования земель в границах защитных зон объектов культурного наследия».

В соответствии с пунктом 4 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются для памятников, расположенных в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятников:

«Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52);

«Усадьба М.И. Сизовой», 1907 - 1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Звездинка, д. 10б (литер Б));

«Дом, в котором жил «в людях» Алексей Максимович Горький», 1880-1881 гг., 1883 г., 1884 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Звездинка, 5б (литеры А, А1, А2, А3));

«Дом, в котором жил Алексей Максимович Горький», 1898 -1900 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Горького, 82 (литер Б));

«Жилой дом», 1953 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Максима Горького, д. 2);

«Доходный дом Кривицкого», 1890 г., (Нижегородская область, город Нижний Новгород, на пересечении пл. Горького, ул. Маслякова, 4/2 (литер А));

- «Дом связи», 1933-1936 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Покровская ул., 56 (литеры А, А1, А2, А3)).

Графические сведения о зонах охраны и защитных зонах объектов культурного наследия отражены на историко-культурном опорном плане, разработанном авторами проекта.

## **6. Характеристика историко-градостроительной среды объекта культурного наследия и 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 «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52).

Объект исследования «Дом М.И. Сизовой» - единичный объект культурного наследия регионального значения в соответствии с нормативным правовым актом о постановке его на государственную охрану (Постановление и.о. губернатора области от 11.12.98 № 329 «О внесении изменений и дополнений в решение Горьковского исполкома областного Совета народных депутатов от 18.12.89 № 471 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры местного значения». В то же время согласно историческим сведениям «Дом М.И. Сизовой» является главным домом усадьбы М.И. Сизовой, остальные элементы которой поставлены на государственную охрану другим нормативным правовым документом («Усадьба М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Звездинка, д. 10б (литер Б).

Здание расположено на одной из центральных улиц города - Большой Покровской в ряду брандмауэрной застройки: главный фасад выходит на ул. Большую Покровскую. Здание является одним из элементов застройки, определяющих облик исторической улицы.

Ближайшее окружение Объекта исследования – это здания позднего периода застройки, определенные настоящим проектом как «здания современной застройки, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды» (ул. Звездинка 8, 10/52), но не являющиеся диссонирующими по отношению к историко-градостроительной среде района исследования, а также «здание современной застройки, адаптированное к характеру исторической градостроительной среды и обладающие выраженными стилевыми характеристиками» (ул. Большая Покровская, 50).

В целом, рассматривая историко-градостроительную среду Объекта исследования в границах проектирования, можно сделать вывод о ее утрате, поскольку подлинных объектов капитального строительства периода строительства Объекта исследования не сохранилось, тем не менее сохранились общие принципы и характеристики застройки, расположенные в непосредственной близости от Объекта исследования:

- сохранились исторические линии застройки ул. Большая Покровская и ул. Звездинка;
- сохранился принцип брандмауэрной застройки улицы Большая

Покровская;

- сохранились основные исторические направления улиц Большая Покровская, Звездинка);
- здания современной застройки, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды с выраженными стилевыми признаками, определенные настоящим проектом, сомасштабны Объекту исследования среде (ул. Звездинка 8);
- трансформанты позднейшего периода, адаптированы по своим высотным и стилистическим характеристикам к Объекту исследования (ул.Звездинка,10/52, ул. Большая Покровская, 50);
- отсутствуют трансформанты позднейшего периода, искажающие визуальное восприятие совокупности градостроительных и ландшафтных элементов градостроительной среды вблизи Объекта исследования (дисгармоничные объекты капитального строительства).

Авторами проект сделан вывод: историко-градостроительная среда вблизи Объекта исследования не сохранилась в контексте своей аутентичности и подлинности, но позднейшие трансформанты, в целом, соответствуют общим принципам формирования историко-градостроительной среды и не являются диссонирующими элементами застройки района исследования.

В целях выявления значимых направлений и основных точек визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительном окружении авторами проекта проведено натурное исследование территории и выполнена градостроительная фотофиксация.

Ландшафтно-визуальным анализом композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения выявлены зоны видимости объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52).

Данные исследования выполнены для получения исчерпывающих данных о потенциальном характере видового раскрытия Объекта исследования, его роли в градостроительном облике и объемно-пространственном формировании городского пространства г. Нижнего Новгорода в районе пересечения улиц Большая Покровская и Звездинка, а также его композиционно-видовом влиянии на прилегающие территории.

В ходе детального анализа были выявлены все случаи раскрытия объекта культурного наследия, определена художественная ценность и соподчиненность содержащих его видов.

Объект исследования располагается в квартале, ограниченном улицами Большая Покровская, Звездинка, Студеная и пер. Холодный – центральной части города Нижнего Новгорода.

Объект исследования находится на ровном участке по ул. Большая Покровская, является одним из элементов фронта застройки улицы, ее историческим, градостроительным и архитектурным акцентом.

В градостроительном отношении Объект исследования фиксирует исторические линии застройки ул. Большая Покровская – Объект исследования участвует в формировании фронта застройки улицы.

Ландшафтно-визуальным анализом композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения исследованы потенциальные зоны видимости Объекта исследования.

Установлено, что основной зоной видимости Объекта исследования является ул. Большая Покровская, откуда открывается основной вид на главный фасад Объекта исследования, частично перекресток ул. Большая Покровская и ул. Звездинка.

Значимые направления визуального восприятия Объекта исследования выявлены с ул. Большой Покровской и соответствуют точкам фотофиксации, что отражено в графической части ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения.

Бассейн видимости Объекта исследования достаточно локален: включает в себя «визуальную ось» ул. Большая Покровская, частично перекресток ул. Большая Покровская и ул. Звездинка.

Проектом определены основные линейные направления, где визуальное восприятие Объекта исследования – фрагментарное, и относится к дальним точкам визуального восприятия, которые обеспечивают обзор на Объект исследования частично.

В основном, бассейн видимости Объекта исследования ограничен из-за плотности окружающей застройки, включающей, в том числе, здания современной застройки, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды (ул. Звездинка 8, 10/52), и здания современной застройки, адаптированные к характеру исторической градостроительной среды и обладающие выраженными стилевыми характеристиками (ул. Большая Покровская, 50).

Система визуальных связей Объекта исследования с элементами историко-градостроительной среды и композиционными элементами структуры территории исследования с течением времени частично изменилась: некогда малоэтажная застройка жилыми домами сменилась на современные здания средней и повышенной этажности, увеличилась плотность застройки за счет территорий приусадебных участков. Современная застройка в окружении Объекта исследования носит фоновый характер, не является диссонирующей и адаптирована к объекту культурного наследия «Дом М.И. Сизовой». Сохранились исторические линии застройки квартала.

В зоне формирования вида, влияющего на визуальное восприятие Объекта исследования в градостроительном окружении, находятся здания – ул. Звездинка 8, 10/52, определенные настоящим проектом как «здания современной застройки, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды», и здание ул. Большая Покровская, 50,

определенное настоящим проектом как «здание современной застройки, адаптированные к характеру исторической градостроительной среды и обладающие выраженными стилевыми характеристиками».

Авторами проект сделан вывод: Объект исследования благодаря своему градостроительному положению участвует в формировании фронта застройки ул. Большая Покровская, является элементом сохранившейся исторической застройки квартала, сохраняя ее историческую идентичность и самобытность.

## **7. Актуальная градостроительная документация**

В настоящее время градостроительное развитие территории регламентируется следующими нормативными правовыми актами:

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.);

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.).

Согласно данным Генерального плана города Нижнего Новгорода, предлагаемые проектом границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой» располагаются в функциональной зоне ОИ – «Зоны многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест».

Согласно данным «Карты градостроительного зонирования» Правил землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, предлагаемые проектом границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой» располагаются в функциональной зоне ТОИ – «Зона многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест».

## **8. Характеристика и состав проектной документации**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52) представлен на экспертизу в электронном виде в следующем составе:

Раздел 1. Предварительные работы;

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

Раздел 3. Проект зон охраны (итоговая часть).

Раздел 1 «Предварительные работы» включает в себя исходные данные, касающиеся исследуемой территории (материалы нормативно-правового и информационного характера, собранные в уполномоченных органах государственной власти Нижегородской области и органах местного самоуправления в сфере государственной охраны объектов культурного

наследия, архитектуры и градостроительства); сведения об актуальной градостроительной документации и сведения о зонах с особыми условиями использования территории; учетные сведения объекта культурного наследия.

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

материалы историко-архивных и историко-библиографических исследований с приложениями;

исторические сведения о градостроительном развитии территории, объекте культурного наследия и объектах окружающей историко-градостроительной среды;

материалы натурных исследований, в т.ч. фотофиксацию объекта культурного наследия и объектов окружающей историко-градостроительной среды;

материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения;

историко-культурный опорный план;

схему фотофиксации;

схему ландшафтно-визуального анализа;

развертку по ул. Малая Покровская – ул. Звездинка;

выводы на основании историко-культурных исследований и предложения по составу зон охраны объекта культурного наследия.

Раздел 3 проекта зон охраны объекта культурного наследия содержит: состав зон охраны объекта культурного наследия; текстовые описания границ и таблицы поворотных точек границ зон охраны, карты (схемы) границ зон охраны объекта культурного наследия (основной чертеж и чертеж с характерными (поворотными) точками границ), проект ограничений использования земельных участков и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объектов культурного наследия.

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. 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 «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52).

Рассматриваемым проектом зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52) на основе проведенных исследований с учетом сложившейся градостроительной ситуации предлагается установить следующий состав зон охраны объекта культурного наследия:

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ, участки 1,2).

Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52) и проектируемые требования к градостроительным регламентам и ограничения использования земельных участков и их частей в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности приводятся в приложениях 1, 2 к настоящему акту.

#### **Перечень документов и материалов, использованных при проведении экспертизы**

1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
2. Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ.
3. Земельный Кодекс Российской Федерации 25 октября 2001 года № 136-ФЗ.
4. Федеральный закон от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ «О землеустройстве».
5. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 28.03.2025 № 405).
6. Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972»).
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. Решение Горьковского облисполкома от 18.12.89 № 471 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры местного значения» (в редакции постановления Законодательного Собрания Нижегородской области от 22.04.97 № 84; совместного постановления администрации Нижегородской области, администрации города Нижнего Новгорода от 19.12.97 № 351/79; постановления и.о. губернатора области от 11.12.98 № 329).

10. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 30 ноября 2017 г. №127378-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг. (Нижегородская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

11. Приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 16 сентября 2019 г. № 268 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в г. Нижнем Новгороде».

12. Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 14.07.1992 № 210-м «О расширении границ охраняемого культурного слоя г. Нижнего Новгорода».

13. Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30.11.1993 № 370-м «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода» (с изм. и доп. от 22.02.2007).

14. Постановление Правительства Нижегородской области от 15 августа 2011 года № 616 «Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения, расположенных в городе Нижнем Новгороде, режимов использования территорий в утвержденных границах».

15. Решение Городской Думы города Нижнего Новгорода Нижегородской области от 29 мая 2013 года № 75 «О внесении изменений в Перечень озелененных территорий общего пользования города Нижнего Новгорода, утвержденный решением городской Думы города Нижнего Новгорода от 20.06.2012 № 106».

16. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 29 марта 2016 г. № 79 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия, расположенных в г. Нижнем Новгороде».

17. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 25.05.2016 № 128 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия, расположенных на улицах Ильинская и Малая Покровская в г. Нижнем Новгороде».

18. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 05.09.2016 № 209 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия,

расположенных на улицах Большая Покровская и Малая Покровская в г. Нижнем Новгороде»

19. Постановление Правительства Нижегородской области от 13.01.2017 № 4 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на ул. Большая Покровская и ул. Малая Покровская в г. Нижнем Новгороде, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в утвержденных границах».

20. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 03.11.2017 № 256 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в г. Нижнем Новгороде».

21. Приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 31.07.2018 № 222 «Об утверждении описания местоположения границ защитных зон объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в г. Нижнем Новгороде, режима использования земель в границах защитных зон объектов культурного наследия» (с изменениями от 31.03.2023).

22. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 16 сентября 2019 г. № 268 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в г. Нижнем Новгороде».

23. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 1 марта 2019 года № 57 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в г. Нижнем Новгороде».

24. Постановление Правительства Нижегородской области от 10.12.2020 № 1020 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на ул. Горького и пл. Максима Горького в г. Нижнем Новгороде и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон».

25. Постановление Правительства Нижегородской области от 30.06.2021 № 570 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на улицах Ильинской, Малой Покровской в г. Нижнем Новгороде, утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данной зоны».

26. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 28 апреля 2022 г. № 155 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия, расположенных в г. Нижнем Новгороде».

27. Письмо управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 27.08.2025 г. № Исх-518-448820/25 «О разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия в г.Н.Новгороде»

28. 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.).

29. 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.).

30. Документы и материалы, представленные заказчиком.

### **Обоснования вывода экспертизы**

#### **1. Соответствие проекта зон охраны объекта культурного наследия требованиям нормативных правовых актов**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52) разработан ООО «Асгард» (Лицензия МКРФ 01462 от 12 февраля 2014 г.) во исполнение договора от 01.09.2025 г. № 995-АГ.

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 от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ) в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная 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.

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52). Шифр: 995-АГ/ПР, подлежащий экспертизе, разработан на основании решения Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 27.08.2025 г. № Исх-518-448820/25 «О разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия в г.Н.Новгороде» в соответствии с пунктом 16 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации 12 сентября 2015 г. № 972 в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972».

В соответствии с Положением о зонах охраны проект зон охраны объекта культурного наследия представляет собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем) границ, содержащую описание границ проектируемых зон и границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в указанных зонах, проекты требований к градостроительным регламентам и ограничениям использования земельных участков и их частей в границах территории объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

Положением о зонах охраны установлены требования к ограничениям использования земель и требованиям к градостроительным регламентам для каждого из видов устанавливаемых зон охраны (пункты 9, 10, 11 указанного Положения).

Указанные нормы и требования положены в основу рассматриваемого Проекта. Предлагаемые проектом требования к градостроительным регламентам и ограничениям использования земельных участков и их частей в границах проектируемой территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52) соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Терминология и структура научно-проектной документации в основном 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

необходимых историко-культурных исследований, данных государственного кадастра недвижимости и материалов по обоснованию проектов зон охраны объектов культурного наследия.

Пунктом 5 Положения о зонах охраны охарактеризованы материалы историко-культурных исследований, формирующиеся 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 объектов культурного наследия определяются пунктом 6 (пп. а, б) Положения о зонах охраны, которые описывают:

а) материалы историко-культурных исследований, формируемые на основании:

результатов историко-архитектурных и историко-градостроительных исследований;

историко-культурного опорного плана исторического поселения, в границах которого находится объект культурного наследия либо группа объектов культурного наследия, или фрагмента указанного плана;

сведений об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны, объединенных зонах охраны, расположенных на территориях устанавливаемой или изменяемой зоны охраны, объединенной зоны охраны, в отношении которых проводятся историко-культурные исследования, предусмотренных для ведения единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и перечней выявленных объектов культурного наследия, с указанием реквизитов решений, которыми установлены территории и зоны охраны, объединенные зоны охраны объектов культурного наследия;

анализа документов и сведений, имеющихся в отношении установленных зон охраны, объединенных зон охраны, в случае принятия решения об изменении зоны охраны:

историко-архивных и библиографических материалов;

архивных планов территорий объектов культурного наследия и территорий, в отношении которых установлены или устанавливаются зоны охраны, объединенные зоны охраны, и фотографических материалов;

сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости;

сведений, содержащихся в документах территориального планирования, правилах землепользования и застройки, документации по планировке территории, а также иных сведений, размещаемых в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;

сведений о видах разрешенного использования земельных участков и предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства, расположенных на территории предполагаемого проектирования зон охраны в случае, предусмотренном абзацем вторым пункта 22 настоящего Положения;

б) материалы натурных исследований, включая ландшафтно-визуальный анализ композиционных и видовых связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения, а также материалы актуальной фотофиксации.

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 территориального планирования рассматриваемой территории с использованием данных государственного кадастра недвижимости.

Материалы по обоснованию состава и границ зон охраны объекта культурного наследия включают в себя материалы историко-архивных и библиографических изысканий, в том числе исторические сведения по исследуемому объекту культурного наследия, историко-культурную характеристику объекта культурного наследия и сопряженной с ним территории, а также ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия и окружающей среды.

Границы историко-культурных исследований были определены на основании характеристики объектов исследования и особенностей сложившейся градостроительной ситуации. Исследования выполнены для получения данных о характере видового раскрытия памятника и его роли в облике центральной части города Нижнего Новгорода. В ходе детального анализа были выявлены сектора видового раскрытия памятника, определена художественная ценность и соподчиненность его визуального восприятия. В состав материалов натурных исследований входит фотофиксация объекта культурного наследия с основных видовых точек, а также объектов архитектурно-градостроительной среды.

Результатом исторических исследований и натурного обследования территории стали материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия и историко-культурный опорный план, которые позволили дать оценку застройке и планировочной структуре окружающей объект исследования территории с точки зрения их историко-культурной ценности.

Историко-культурный опорный план содержит сведения об объекте культурного наследия регионального значения, средовой застройке, утраченных исторических объектах, исторических градостроительных направлениях, озелененной территории и др. сведения.

На основе историко-культурных исследований объектов культурного наследия и сопряженной с ними территории, ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия и окружающей застройки, при учете существующей градостроительной ситуации, современного землепользования и имеющихся нормативных правовых документов согласно пункту 6 (пп. в) Положения о зонах охраны Авторами проекта даются предложения по определению состава и границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52), ограничений использования земельных участков и их частей, требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны рассматриваемого объекта культурного наследия.

Историко-архивные изыскания осуществлены в Центральном архиве Нижегородской области (ЦАНО) и архиве Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области.

Результатом историко-архивных исследований и натурного исследования территории стал историко-культурный опорный план и материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения, которые позволили дать оценку окружающей застройке и планировочной структуре территории с точки зрения их историко-культурной ценности.

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 «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52).

### **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 «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52) 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 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 авторами проекта была обследована территория, сопряженная с объектами культурного наследия: «Усадьба М.И. Сизовой», 1907 - 1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Звездинка, д. 10б (литер Б));

«Дом связи», 1933-1936 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Покровская ул., 56 (литеры А, А1, А2, А3)).

Границы историко-культурных исследований были определены на основании зоны наилучшего зрительного восприятия, характеристик исследуемого объекта, особенностей сложившейся градостроительной ситуации, а также зоны композиционно-пространственного влияния объекта культурного наследия.

Для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, его композиционной роли на сопряженной с ним территории, на основании проведенных историко-культурных исследований, анализа сложившейся градостроительной ситуации и действующей градостроительной документации, 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:

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2).

Зоны охраны установлены 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 исключения негативного влияния нового капитального строительства при визуальном восприятии объекта культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2) установлена с учетом результатов ландшафтно-визуального анализа окружающей территории, материалов ранее разработанных историко-культурных исследований, а также градостроительной документации: данных карт функционального зонирования (Генеральный план города Нижнего Новгорода и Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода), на основе анализа перспектив развития исследуемой территории.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2) объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой» проходят следующим образом:

- границы ЗРЗ-1: проходят по границам земельного кадастрового участка 52:18:0060057:32;

В границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1, предлагаемой настоящим проектом, входят земли, занятые зданием повышенной этажности (4 этажа), отнесенного настоящим проектом к «зданиям современной застройки, не адаптированных к характеру исторической градостроительной среды», но не являющегося диссонирующими элементом по отношению к Объекту исследования (ул. Звездинка, 8).

Исторически ценные градоформирующие объекты в границах предлагаемой настоящим проектом зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 отсутствуют.

- границы ЗРЗ-2: проходят по западным границам земельных кадастровых участков 52:18:0060057:5, 52:18:0060057:54, далее по линии

застройки ул. Большая Покровская (восточным границам охранной зоне (ОЗ-4) объекта культурного наследия регионального значения "Дом Д.Н. Колчина" (учетный номер ЕГРН: 52:18-6.122), охранной зоне (ОЗ-3) объекта культурного наследия регионального значения "Доходный дом М.Д. Лизякиной - Н.П. Краснощекова" (учетный номер ЕГРН: 52:18-6.158), далее по южным границам земельных кадастровых участков 52:18:0060057:36, 52:18:0060057:8, далее по западной границе земельного кадастрового участка 52:18:0060057:2059, далее по северной, восточной и южной границам земельного кадастрового участка 52:18:0060057:54, далее по северной границе территории Объекта исследования (территория объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой» (учетный номер ЕГРН: 52:18-8.464)).

В границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2, предлагаемой настоящим проектом, входят земли, занятые зданием средней этажности (3 этажа), отнесенного настоящим проектом к «зданиям современной застройки, адаптированным к характеру исторической градостроительной среды и обладающим выраженными стилевыми характеристиками» (ул. Большая Покровская, 50).

Исторически ценные градоформирующие объекты в границах предлагаемой настоящим проектом зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 отсутствуют.

Согласно данным Генерального плана города Нижнего Новгорода, предлагаемая настоящим проектом зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2), находится в функциональной зоне ОИ – «Зоны многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест».

Согласно данным Правил землепользования и застройки города Нижнего Новгорода земли, предлагаемая настоящим проектом зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2), находится в функциональной зоне ТОИ - «Зона многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест».

Так же предлагаемые настоящим проектом зоны охраны Объекта исследования согласно Решению Нижегородского областного Совета Народных Депутатов от 14.07.1992 № 210-м «О расширении границ охраняемого культурного слоя г. Нижнего Новгорода» находятся в границе охраняемого культурного слоя г. Нижнего Новгорода, и согласно Решению Нижегородского областного Совета Народных Депутатов от 30.11.1993 № 370-м «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода» (с изм. и доп. от 22.02.2007) находятся в границе исторической территории «Старый Нижний Новгород» с особыми правовыми режимами регулирования хозяйственной и архитектурно-градостроительной деятельности.

Настоящим Проектом предлагается установить ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах территории зон охраны объекта

культурного наследия «Дом М.И. Сизовой», определенных в рамках настоящего проекта. 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 (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2), которые регламентируют строительство, капитальный ремонт и реконструкцию объектов капитального строительства и некапитальных строений и их частей, в том числе устанавливают ограничение высоты объектов капитального строительства не выше существующих зданий, расположенных по адресу: ул.Звездинка, 8 (ЗРЗ-1), ул. Большая Покровская, 50 (ЗРЗ-2), а также другие требования, регулирующие объемно-пространственные и архитектурно-художественные решения при градостроительной реконструкции территории и ее благоустройстве.

Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия «Дом М.И. Сизовой» изложены в приложении 2 к настоящему акту.

Экспертная комиссия соглашается с выводами авторов проекта и подтверждает обоснованность предлагаемых проектом состава зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52), границ зон охраны, ограничений использования земельных участков и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах устанавливаемых зон охраны.

Детально проанализировав все пункты предлагаемых проектом требований к градостроительным регламентам и ограничениям использования земельных участков и их частей в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52), 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 исторического центра г. Нижнего Новгорода.

### **Вывод экспертизы:**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52) соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: установления границ территорий зон охраны объектов культурного наследия, ограничений использования земельных участков и их частей и требований к градостроительным регламентам в

границах территорий зон охраны объектов культурного наследия  
**(ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ).**

**Приложения:**

1. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52).
2. Требования к градостроительным регламентам и ограничениям использования земельных участков и их частей в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52).

К настоящему акту прилагаются:

1. Протокол 1 организационного заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 15.10.2025.
2. Протокол 2 итогового заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 21.12.2025.

Дата подписания акта ГИКЭ квалифицированными электронными подписями экспертов: 21.12.2025 г.

**Председатель экспертной комиссии**

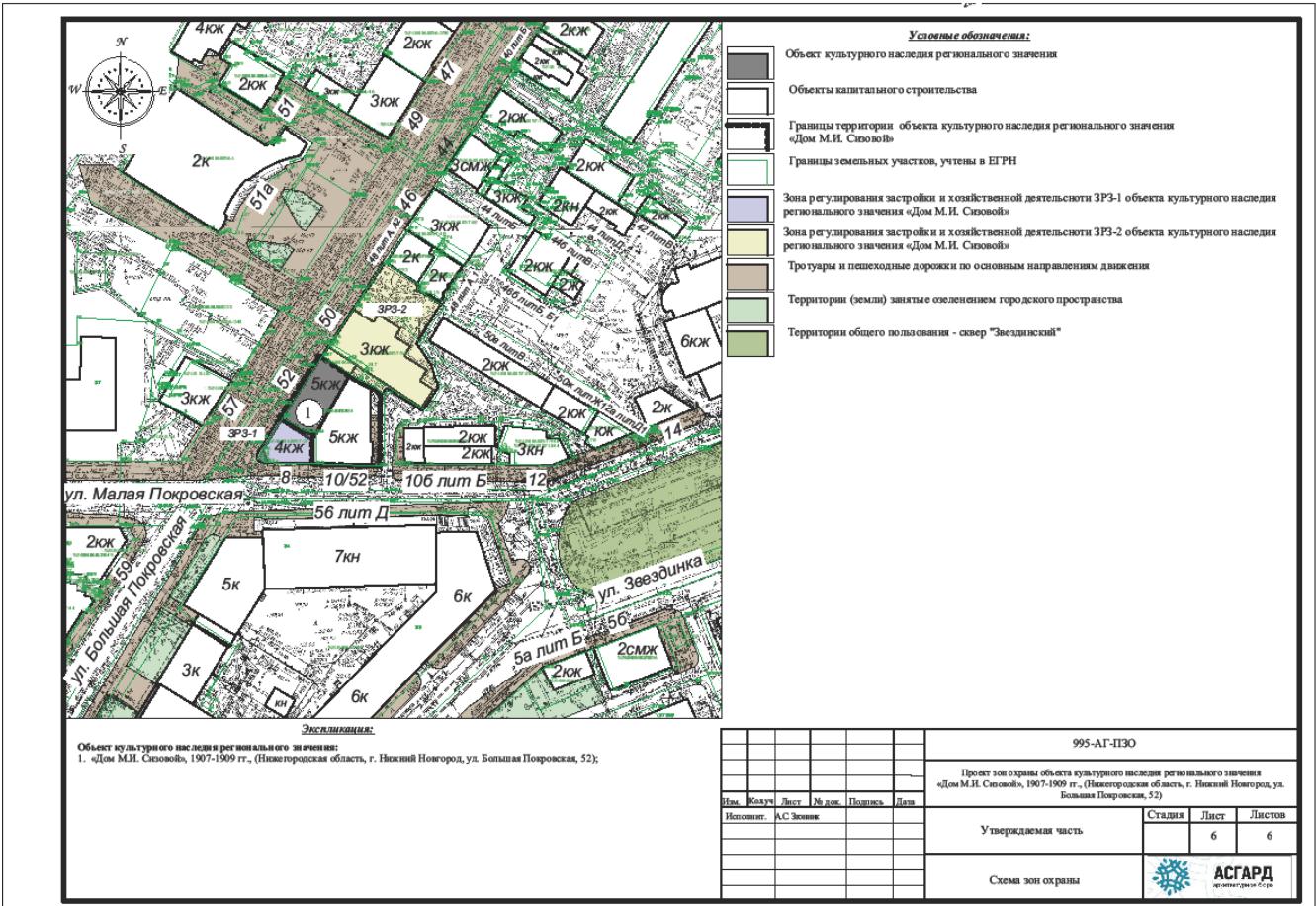
**С.В. Зеленова**

**Члены экспертной комиссии**

**И.С. Агафонова**

**Н.Н. Бахарева**

**Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52)**



Приложение 2  
к акту государственной  
историко-культурной экспертизы

**Ограничения использования земельных участков и их частей и  
требования к градостроительным регламентам и в границах зоны  
регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ  
(ЗРЗ-1, ЗРЗ-2) объекта культурного наследия регионального  
значения «Дом М.И. Сизовой» (Нижегородская область, г.  
Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52)**

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия является в соответствии со ст. 1, п. 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации (закон № 190-ФЗ от 29.12.2004 г.) зоной с особыми условиями использования территорий. В пределах данных зон в полном соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 г. «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 №1936) исходя из принципов сбалансированности, научной обоснованности и объективности, полноты и предсказуемости, определенности и реализуемости, предлагается установить ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам и в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, ограничивающие строительство и хозяйственную деятельность.

**1. Ограничения использования земельных участков и их частей в  
границах зоны регулирования застройки и хозяйственной  
деятельности ЗРЗ (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2)**

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается:

1. Запрет:
  - 1.1. на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;

1.2. на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия;

1.3. прокладка, ремонт, реконструкция инженерных коммуникаций надземным способом, за исключением опор уличного освещения, с восстановлением нарушенных поверхностей.

2. Запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды:

2.1. на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды и препятствующих сохранению и (или) восстановлению историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объектов культурного наследия;

2.2. на строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объекты культурного наследия и их историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения их функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, или необходимо для обеспечения сохранности, сохранения, содержания и эксплуатации объектов культурного наследия, в том числе, наземным, надземным способом и на выходящих на красные линии улиц фасадах зданий;

2.3. на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки, киоски, навесы, которые нарушают характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды, за исключением за исключением случаев, если такое размещение соответствует назначению объектов культурного наследия, и (или) необходимо для обеспечения их современного использования, в том числе:

а) установки мемориальных досок, вывесок, информационных табличек площадью информационного поля не более 0,6 кв.м.;

б) установки рекламных и информационных конструкций (туристической и социальной направленности), надписей и обозначений с соблюдением следующих параметров: не более 1,2 м от существующей отметки земли по высоте и 0,8 м по ширине;

в) установки вывесок, предусмотренных законодательством о защите прав потребителей, размерами не более 1,0 м по горизонтали и не более 0,5 м по вертикали, с размещением не выше отметки нижнего края окон второго этажа (у одноэтажной не выше нижней отметки карниза здания), в виде отдельных объемных букв и знаков; при консольном расположении вывески - максимальный отступ от плоскости фасада не более 0,1 м;

г) размещения автостоянок, киосков, навесов на время проведения массовых мероприятий, а также для обеспечения современного использования объекта культурного наследия «Дом М.И. Сизовой»;

3. Размещение некапитальных строений, сооружений с предельными параметрами по высоте не более 3,00 м от существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций, нейтральной стилистики, не оказывающих негативного визуального влияния на объект культурного наследия «Дом М.И. Сизовой»;

4. Снос (демонтаж) по мере амортизации объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;

5. На размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны. 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.

## **2. Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2)**

| <b>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b> |  |
|---|--|
| Предельную высоту зданий, строений, сооружений  | - в границах ЗРЗ-1 не более 16,0 м до максимально выступающей конструкции;<br>- в границах ЗРЗ-2 не более 13,0 м до максимально выступающей конструкции; |
| <b>Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства</b>            |  |

|   |  |
|---|--|
| требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства                                      | - в границах ЗРЗ-1 применение скатной кровли;<br>- в границах ЗРЗ-2 применение скатной и плоской кровли с парапетом;   |
| Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства                                  | -стилистический контекстуализм с элементами историзма или нейтральная стилистика;  |
| Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства  | - применение традиционных неярких пастельных цветовых решений фасадов зданий (оттенки серого, охры, песочного, белого);<br>- кровельные покрытия – в красно-коричневых, зеленых, серых тонах;  |
| Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства | материалы отделки фасадов – штукатурка; окраска;<br>Запрещается применение в отделке объектов капитального строительства конструкций и материалов, оказывающих негативное визуальное влияние на объект культурного наследия «Дом Сизовой»:<br>1) фрагментарной отделки фасадов зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды);<br>2) ярких, блестящих и контрастирующих цветовых решений фасадов и крыш;<br>3) нетрадиционных материалов отделки фасадов (сайдинг, пластик). |
| Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях  | запрет размещения технического и инженерного оборудования на фасадах и скатных   |

|  |   |
|--|---|
| объектов капитального строительства                                | 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 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, устанавливаются правилами землепользования и застройки муниципального образования с учетом настоящих требований.

**ПРОТОКОЛ № 1**  
**организационного заседания экспертной комиссии по проведению**  
**государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны**  
**объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний**  
**Новгород, ул. Большая Покровская, 52)**

г. Нижний Новгород

15.10.2024

**Совещались (по дистанционной связи):**

|                |  |
|----------------|--|
| Агафонова И.С. | эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 26.05.2025 г. № 927); |
| Бахарева Н.Н.  | эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 18.06.2025 № 1055);   |
| Зеленова С.В.  | эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ 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:

Агафонова Ирина Святославовна;

Бахарева Наталия Николаевна;

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 и ответственным секретарем экспертной комиссии Зеленову Светлану Валерьевну.

**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 25.06.2002 № 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 15 июля 2009 года № 569, 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:

Зеленова Светлана Валерьевна сообщила членам комиссии, что объектом экспертизы является проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52), разработанный в 2025 году обществом с ограниченной ответственностью «Асгард» (ООО «Асгард»), в электронном виде.

Заказчик проектной документации: ООО «ТЦ «Покровка-55».

Заказчик экспертизы: общество с ограниченной ответственностью «Асгард» (ООО «Асгард») (ИНН 5260174946, КПП 526001001, ОГРН 1065260102489).

Целями экспертизы являются: определение соответствия указанной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: установления границ территорий зон охраны, особых режимов использования земель в границах зон охраны, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия.

**Решили:**

Информацию принять к сведению.

**5. Слушали:**

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

С.В. Зеленова уведомила членов комиссии о том, что от заказчика получен в электронном виде комплект материалов проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52).

**Решили:**

Представленную документацию считать достаточной для рассмотрения экспертной комиссией.

**6. Слушали:**

Об определении основных направлений работы экспертов.

**Решили:**

Определить следующие направления работы экспертов:

С.В. Зеленова разрабатывают методику проведения экспертизы, проводят комплексный анализ документации по разделам и докладывают членам комиссии предварительные результаты рассмотрения.

И.С. Агафонова и Н.Н. Бахарева 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:

| Дата       | Наименование мероприятия, повестка дня заседания   | Ответственные исполнители |
|------------|--|---------------------------|
| 15.10.2024 | Дистанционное заседание экспертной комиссии № 1  | С.В. Зеленова             |
| 21.12.2024 | Дистанционное заседание экспертной комиссии № 2. Оформление и подписание акта экспертизы   | С.В. Зеленова             |
| 21.12.2024 | Передача заказчику акта экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), с квалифицированными электронными подписями экспертов | С.В. Зеленова             |

**Председатель и ответственный  
секретарь экспертной комиссии**

**С.В. Зеленова**

**Члены экспертной комиссии**

**Н.Н. Бахарева**

**И.С. Агафонова**

## ПРОТОКОЛ № 2

**итогового заседания экспертной комиссии по проведению государственной  
историко-культурной экспертизы проекта зон охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний  
Новгород, ул. Большая Покровская, 52)**

г. Нижний Новгород

21.12.2025

### **Совещались (по дистанционной связи):**

|                |  |
|----------------|--|
| Агафонова И.С. | эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 26.05.2025 г. № 927); |
| Бахарева Н.Н.  | эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 18.06.2025 № 1055);   |
| Зеленова С.В.  | эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 03.06.2025 № 1003).   |

### **Повестка дня:**

1. Итоговое рассмотрение проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52) 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 «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52) на предмет соответствия указанной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия. Согласование заключительных выводов.

Председатель экспертной комиссии С.В. Зеленова 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 «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52) соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: установления границ территорий зон охраны объектов культурного наследия и режимов использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия, требований

к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия (положительное заключение).

**2. Подписание экспертного заключения**

С.В. Зеленова представила акт государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Сизовой», 1907-1909 гг., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 52).

**Решили:**

Произвести подписание акта усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов - в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 года № 569.

**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 и ответственный  
секретарь экспертной комиссии**

**С.В. Зеленова**

**Члены экспертной комиссии**

**Н.Н. Бахарева**

**И.С. Агафонова**