

А К Т

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Дом И.М. Грибкова», начало XX в. (г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., 21-22 (литер М) (по уточненным сведениям Верхне- Волжская наб., 21))

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

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза (далее – экспертиза) проведена экспертной комиссией (Приложение № 3) в период с «04» августа 2025 года по «15» августа 2025 года на основании договоров с экспертами.

2. Место проведения экспертизы.

г. Нижний Новгород, г. Уфа, г. Санкт-Петербург

3. Заказчик экспертизы.

Общество с ограниченной ответственностью «ГородЪ» (ООО «ГородЪ»), 197110, г. Санкт-Петербург, Б. Разночинная ул., д.14, лит. А, офис 505, ИНН 7801536815.

4. Фамилия, имя и отчество (при наличии), образование, специальность, ученая степень (звание) (при наличии), стаж работы, место работы и должность эксперта:

Председатель экспертной комиссии:	
Фамилия, имя, отчество	Мельников Александр Геннадиевич
Образование	высшее, Московский университет потребительской кооперации, юридический факультет, 2003 г., диплом ДВС 1655031; ФГБОУ ВО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет», магистр архитектуры, 2024 г., диплом 105224 1641043

Специальность	юрист, магистр архитектуры
Ученая степень (звание)	нет
Место работы и должность	Государственное автономное учреждение Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области», директор
Стаж работы	14 лет
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов	Приказ Минкультуры России от 18 июня 2025 г. № 1055.
Объекты экспертизы	<ul style="list-style-type: none"> • выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в единый государственный Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; • документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; • документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; • документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия; • документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; • проекты зон охраны объекта культурного наследия; • проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; • документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 34.1 Федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; • разделы об обеспечении сохранности объекта 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,

	<p>мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 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"> • документация, обосновывающая установление требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места; • документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия; • документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.
Ответственный секретарь экспертной комиссии:	
Фамилия, имя, отчество	Зайцева Дарья Александровна
Образование	Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина. 1999 г.
Специальность	искусствовед
Ученая степень (звание)	
Место работы и должность	ООО "Коневские Реставрационные Мастерские" должность – искусствовед
Стаж работы	23 года
Реквизиты аттестации	Приказ МК РФ № 2483 от 24.08.2023 г., приказ МК РФ № 1156 от 27.06.2025 г.
Объекты экспертизы	<ul style="list-style-type: none"> • выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; • документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; • документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; • документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным

	<p>объектам культурного наследия народов Российской Федерации, либо объектам всемирного культурного и природного наследия;</p> <ul style="list-style-type: none"> • проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; • проекты зон охраны объекта культурного наследия; • документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия; • документация, обосновывающая установление требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места; • документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия; • документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.
Член экспертной комиссии:	
Фамилия, имя, отчество	Абдулгужин Дим Иделович
Образование	<p>Высшее, Башкирский государственный университет, диплом №БВС0610561.</p> <p>Высшее, Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования Академия экономической безопасности Министерства внутренних дел Российской Федерации, диплом № ВСВ 0314699</p>
Специальность	Историк. Преподаватель истории по специальности «История» «Финансы и кредит»
Ученая степень (звание)	
Стаж работы	25 лет
Место работы и должность	Государственное бюджетное учреждение Научно-производственный центр по охране и использованию недвижимых объектов культурного наследия Республики Башкортостан (ГБУ НПЦ РБ), заместитель директора
Реквизиты аттестации	Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 26.05.2025 от № 927 г.
Объекты экспертизы	<ul style="list-style-type: none"> • документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия;

	<ul style="list-style-type: none"> • проекты зон охраны объекта культурного наследия; • документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; • документация, обосновывающая установление требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места; • документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия
--	--

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

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в акте государственной историко-культурной экспертизы, и за соблюдение принципов проведения историко-культурной экспертизы, установленных ст. 29 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530.

Комиссия экспертов в составе: Мельникова Александра Геннадиевича, Зайцевой Дарьи Александровны, Абдулгузина Дима Иделовича, настоящим подтверждаем, что мы несём ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации, содержание которого нам известно и понятно.

Отношения экспертов и Заказчика экспертизы.

Эксперты:

- не имеют родственных связей с Заказчиком экспертизы (далее - Заказчик) (его должностными лицами, работниками);
- не состоят в трудовых отношениях с Заказчиком;

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

Нормативные правовые акты, обосновывающие решения экспертизы:

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (действующая редакция);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации № 190-ФЗ от 30.12.2004 (действующая редакция);
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (действующая редакция);
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (действующая редакция);
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 «Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 03.10.2011 № 954 «Об утверждении Положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Закон Нижегородской области от 02.02.2016 № 14-З «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Нижегородской области» (действующая редакция).

6. Цели и объекты экспертизы:

6.1. Цель экспертизы:

Определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.М. Грибкова», начало XX в., расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., 21-22 (литер М) (по уточненным сведениям Верхне-Волжская наб., 21), ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей в границах зон охраны объекта культурного наследия и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.

6.2. Объект проведения экспертизы:

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Дом И.М. Грибкова», начало XX в. (г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., 21-22 (литер М) (по уточненным сведениям Верхне-Волжская наб., 21)), разработан ООО «ГородЪ» в 2025 г.

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно (при значительном количестве документов их перечень приводится в приложении с соответствующим примечанием в тексте заключения):

7.1. Перечень документов, представленных заказчиком:

- Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Дом И.М. Грибкова», начало XX в. (г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., 21-22 (литер М) (по уточненным сведениям Верхне-Волжская наб., 21)), разработан ООО «ГородЪ» в 2025 г. по заказу ООО «Волжские рассветы», в составе: Раздел 1. Предварительные работы; Раздел 2. Историко-культурные исследования (Материалы по обоснованию); Раздел 3. Проект зон охраны (Итоговая часть).

7.2. Перечень документов, полученных экспертом самостоятельно:

В соответствии с договором на проведение государственной историко-культурной экспертизы сбор документов (сведений), указанных в пункте 15 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, осуществляется заказчиком.

8. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результат государственной историко-культурной экспертизы (если имеются): обстоятельств, повлиявших на процесс проведения и результаты государственной историко-культурной экспертизы, **не имеется.**

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

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 № 1936), законом Нижегородской области от 02.02.2016 № 14-З «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Нижегородской области».

Членами экспертной комиссии проведено организационное заседание, на котором избраны председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии, определен порядок работы экспертной комиссии (Приложение № 3);

В ходе настоящей государственной историко-культурной экспертизы, на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации, проведен анализ текстовой и графической частей представленной в разделах документации.

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

- анализ представленных заказчиком проекта зон охраны, материалов и документации на соответствие нормативным правовым актам в сфере

государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений, обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их историко-градостроительной среде и научной обоснованности предлагаемых проектных решений;

- рассмотрение и анализ материалов, содержащих сведения об объектах культурного наследия, имеющихся в открытом доступе;
- проведены рабочие консультации с разработчиков проекта;
- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов.

Указанные исследования проведены с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализов, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы и не противоречит нормам законодательства Российской Федерации в области сохранения объектов культурного наследия, архитектуры и градостроительства, землепользования.

Результаты проведенных исследований оформлены в виде настоящего акта государственной историко-культурной экспертизы.

10. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований (при значительном объеме информации факты и сведения излагаются в приложении с соответствующим примечанием в тексте заключения)

10.1. Общие сведения.

Объект культурного наследия «Дом И.М. Грибкова», начало XX в., расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., 21-22 (литер М) (по уточненным сведениям Верхне-Волжская наб., 21), состоит на государственной охране согласно постановления Администрации Нижегородской области от 08.02.2000 № 33 «Об объявлении находящихся на территории г. Нижнего Новгорода объектов, имеющих историческую, научную и художественную ценность, памятниками истории и культуры местного (областного) значения».

Объект культурного наследия «Дом И.М. Грибкова», начало XX в. включен в единый реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (ЕГРОКН) как объект культурного наследия регионального значения под номером 521410064310005 приказом

Министерства культуры Российской Федерации от 03.07.2015 № 948-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.М. Грибкова», начало XX в., расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Верхне-Волжская наб., д. 21 в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации». Категория историко-культурного значения: памятник регионального значения. Общая видовая принадлежность: памятник градостроительства и архитектуры.

Местоположение объекта (адрес): г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., 21-22 (литер М) (по уточненным сведениям Верхне-Волжская наб., 21).

Дата создания: по сведениям в ЕГРОКН – начало XX в., по сведениям в исторической справке проекта — главное здание (Дом И.М. Грибкова) построено в 1882-1884 гг. по проекту архитектора Н.Д. Григорьева.

Границы территории объекта культурного наследия установлены приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 23.07.2025 № 128 «О внесении изменений в приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 30.03.2017 № 57».

Предмет охраны объекта культурного наследия утвержден приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 23.06.2025 № 107 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.М. Грибкова» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., д. 21)».

Зоны охраны объекта культурного наследия установлены постановлением Правительства Нижегородской области от 14.07.2017 № 521 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на Верхне-Волжской наб., 21 в г. Нижнем Новгороде, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в утвержденных границах».

Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.М. Грибкова», начало XX в., расположен в пределах квартала между улицами: Верхне-Волжская набережная, Казанский съезд, улица Минина и улица Фрунзе (кадастровый номер квартала: 52:18:0060102), на территории исторического центра города «Старый Нижний Новгород», граница которого была утверждена

решением Нижегородского областного совета народных депутатов от 30.11.1993 № 370-м «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода» (с изм., внесенными решением Нижегородского областного суда от 26.06.2006 по делу № А43-8725/2006-26-288).

Согласно Правилам землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденным приказом Департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 № 07-01-06/22 (действ. ред.), северо-западная часть квартала – Территориальная зона ТОИ – Зона многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест; юго-восточная часть квартала – Территориальная зона ТОсп-л – Зона лечебно-оздоровительных учреждений, г. Нижний Новгород, городской округ город Нижний Новгород, Нижегородская область.

В настоящее время, на сопряженной с границей проектирования рассматриваемого проекта территории, разрабатывается проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Больница Красного Креста, построенная в 1910-1911 гг. на средства М.М.Рукавишникова. Здесь работал хирург Куняев Аркадий Николаевич. 1. Здание больницы. 2. Ограда с воротами».

10.2. Краткие исторические сведения (сведения о времени возникновения объекта, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий).

Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.М. Грибкова» расположен на берегу реки Волги на Верхне-Волжской набережной в историческом центре Нижнего Новгорода. Набережная расположена вдоль Волжского откоса от площади Минина и Пожарского до Сенной площади. Квартал между улицами Верхне-Волжская набережная, Казанский съезд, улица Минина (бывшая Жуковская) и улица Фрунзе (бывшая Кизеветтерская) начал застраиваться в XVIII веке.

В конце XIX - начале XX века на набережной были возведены объекты культурного наследия – Усадьба С.М. Рукавишникова, Особняк Каменской, Дом Н.В. Кабачинского, Дом И.М. Грибкова и Больница Красного Креста. В XX веке застройку набережной дополнили здания советского периода.

Главное здание (лицевой дом) построено в период с 1882 по 1884 гг. по проекту архитектора Н.Д. Григорьева в стиле эклектики, лицевым фасадом обращено на Верхне-Волжскую набережную, во дворе возведено одноэтажное здание служб и устроен сад.

В 1884 г., по проекту архитектора И.К. Кострюкова, во дворе возведён двухэтажный флигель. По проекту 1886 г. одноэтажное здание служб было увеличено до 2-х этажей. Фасад дворового флигеля и служб были декорированы в едином стиле. В 1891 г., по проекту архитектора Н.Д. Григорьева, над воротным проездом был устроен антресольный этаж с окном.

В начале XX в. фасад был перестроен в стиле модерн. В левом ризалите на уровне второго этажа устроен эркер с оконными проёмами на три стороны. Над ризалитами устроены аттики, над карнизом устроена металлическая кованая решётка.

В начале 1932 года «Дом И.М. Грибкова» был передан во владение больнице общества Красного Креста, располагающейся на соседнем участке с 1908 г.

В советский период на бывшем участке купца И.М. Грибкова, были снесены двухэтажный дворовой флигель и здание служб. На месте двухэтажного флигеля был возведён новый восточный флигель. Между главным зданием и восточным флигелем построено кирпичное трёхэтажное здание и новый трёхэтажный южный флигель с воротным проездом. Сад во внутреннем дворе в советский период был утрачен.

Дворовый фасад главного здания изменен: демонтирована лестничная клетка, заложены дверные проёмы, ранее ведущие из внутренних помещений на лестничную клетку, также изменено расположение оконных проёмов. К цокольному этажу возведена одноэтажная пристройка с двумя оконными проёмами. Внутренние помещения перепланированы, устроены новые проёмы в капитальных стенах. Утрачена металлическая кованая решётка с каменными столбами между аттиками. Во дворе возведены деревянные хозяйственные постройки.

В 1960-х гг. к южному и восточному флигелям со стороны двора примкнули постройки соседнего здания и склада.

В начале XXI века объект культурного наследия регионального значения «Дом И.М. Грибкова», начало XX в. находился в неудовлетворительном техническом состоянии – лицевой фасад нуждался в ремонте.

В 2021 г. проведена реставрация фасадов здания, восстановлены исторические водосточные воронки и трубы, демонтированы решётки на окнах эркера, отремонтировано металлическое ограждение перед окнами цокольного этажа, окна были полностью заложены. Фасады окрашены.

10.3. Описание современного состояния объекта.

Объект культурного наследия «Дом И.М. Грибкова», начало XX в. – расположен в историческом центре Нижнего Новгорода, является ценным образцом архитектуры нижегородского модерна. Здание является частью исторического силуэта уличного фронта Верхне-Волжской набережной и зрительно воспринимается с набережной и дворовой территории.

Современная Верхне-Волжская набережная является популярным местом для прогулок горожан и гостей города. Вдоль застройки уличного фронта набережной располагается несколько памятников и скульптур. Восточная часть набережной завершается видовой площадкой, где располагается колесо обозрения, соборная мечеть, лыжный трамплин и канатная дорога.

Согласно заключению по обследованию технического состояния объекта, проведенному ООО «Квант-Т» в период декабрь 2024 – февраль 2025 г., техническое состояние объекта ограничено-работоспособное, фасады с локальными участками разрушения отделочного слоя, трещинами и биопоражением цокольной части.

В настоящее время помещения здания объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.М. Грибкова» больницей не используются.

Вследствие перестроек, проводимых в советский период, исследуемое здание утратило свой исторический облик со стороны двора.

Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.М. Грибкова», начало XX в., сохранил свой исторический внешний облик в пределах капитальных стен главного дома с частичными утратами в декоре лицевого фасада.

11. Анализ проектной документации.

На экспертизу представлен «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Дом И.М. Грибкова», начало XX в. (г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., 21-22 (литер М) (по уточненным сведениям Верхне-Волжская наб., 21))», разработанный ООО «ГородЪ» в 2025 на основании решения Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области (письмо от 14.07.2025 № Иск-518-366085/25 «О разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия»).

Проект выполнен в соответствии со ст. 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 (в ред. постановления Правительства РФ от 27.12.2024 № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972») и с учетом рекомендаций ГОСТ Р 59124-2020.

Рассматриваемый проект зон охраны разработан в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия «Дом И.М. Грибкова» в его историко-градостроительной и природной среде на сопряженной с ним территории в пределах квартала между улицами: Верхне-Волжская набережная, Казанский съезд, улица Минина и улица Фрунзе (кадастровый номер квартала: 52:18:0060102), на территории исторического центра города «Старый Нижний Новгород», граница которого была утверждена решением Нижегородского областного совета народных депутатов от 30.11.1993 № 370-м «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода». Задачей проекта является установление границ зон охраны, ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия, обеспечивающих сохранность объекта в его историко-градостроительной и природной среде, на основании сведений, полученных в ходе проведения натурного обследования территории и историко-культурных исследований.

Проект разработан в связи с необходимостью внесения изменений в ранее утвержденный «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – Дом И. М. Грибкова (г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., 21-22 (литер М))», разработанный Государственным автономным учреждением Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области» (ГАУ НО НПЦ) в 2016 году и утвержденный постановлением Правительства Нижегородской области от 14.07.2017 № 521 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на Верхне-Волжской наб., 21 в г. Нижнем Новгороде, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в утвержденных границах», вследствие изменения границ территории объекта культурного наследия «Дом И.М. Грибкова» (приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 23.07.2025 № 128 «О внесении изменений в приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 30.03.2017 № 57»), уточнения требований к ограничениям использования земельных участков, водных объектов и их частей, а также общих принципов установления требований к градостроительным регламентам в границах зоны охраны на основании постановления Правительства РФ от 12.11.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (в редакции постановления Правительства РФ от 27.12.2024 № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972»), уточнения состава и содержания научно-проектной документации с учетом рекомендаций ГОСТ Р 59124-2020 , уточнения и дополнений историко-архивных данных.

На основании Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ статья 34 в целях внесения изменений в утвержденный проект зон охраны разрабатывается новый проект зон охраны.

Согласно ст. 34. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются

зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Рассматриваемым проектом даны предложения по установлению границ зон охраны и ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах этих зон, с обоснованием данных предложений в границах зон охраны на территории, сопряженной с объектом культурного наследия.

Проект выполнен на актуализированной геоподоснове с использованием последних данных ЕГРН в местной системе координат (МСК-52 зона 2), применяемой в Нижегородской области для проведения кадастровых работ и ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Рассматриваемый настоящей экспертизой проект включает:

Раздел 1. Предварительные работы;

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

Раздел 3. Проект зон охраны (Итоговая часть).

Раздел 1 Предварительные работы включает: основание для разработки проекта, цель и задачи проекта, исходно-разрешительную и учетную документацию, план расположения объекта культурного наследия, схему землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости). Собранная в данном разделе исходно-разрешительная и учетная документация легла в основу рассматриваемого проекта зон охраны, представлена в необходимом для проектирования объеме. Приведены нормативно-правовые акты.

Раздел 2. Историко-культурные исследования (Материалы по обоснованию) – Материалы, обосновывающие итоговую (утверждаемую) часть проекта зон охраны включают: основные термины и определения, историко-архивные и библиографические исследования, связанные с поиском и изучением документальных свидетельств исторического развития рассматриваемой территории, проанализирована и обобщена полученная информация, приведены основные сведения, содержащиеся в литературных источниках, архивных материалах, на интернет-ресурсах. Анализ ранее разработанного «Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – Дом И. М. Грибкова (г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., 21-22 (литер М))», анализ современной градостроительной

ситуации, историко-культурный (историко-градостроительный и историко-архитектурный) опорный план, ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.М. Грибкова», начало XX в., застройки квартала и ландшафтного окружения, графическое определение предельно допустимой высоты внутриквартальной застройки, материалы фотофиксации, обоснование изменений, внесенных в утвержденный проект зон охраны, проектные предложения по установлению состава и границ зон охраны объекта культурного наследия, ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах проектируемых зон, каталог кадастровой информации о земельных участках, расположенных в границах зон охраны.

По результатам проведенных историко-культурных исследований была составлена историческая справка со списком источников, представлен иконографический материал, включающий карты, планы XVIII-XX вв., исторические фотографии.

Авторами проекта проанализирован ранее разработанный «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – Дом И. М. Грибкова (г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., 21-22 (литер М))». Выявлено, что за последние годы, прошедшие после утверждения границ зон охраны, на территориях, сопряженных с объектом культурного наследия регионального значения «Дом И.М. Грибкова», начало XX в., были внесены значительные изменения в исходную документацию и нормативно правовые акты, касающиеся требований к установлению зон охраны, изменена граница территории объекта культурного наследия, что повлекло за собой необходимость корректировки утвержденных зон охраны. Экспертная комиссия установила, что изменение границ и состава зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.М. Грибкова», начало XX в., произведено вследствие изменения границы территории объекта культурного наследия в соответствии с постановлением Правительства РФ от 12.11.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (в редакции постановления Правительства РФ от 27.12.2024 № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972») и с учетом рекомендаций ГОСТ Р

59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования».

На основании проведенных историко-культурных исследований и анализа современной градостроительной ситуации территории, сопряженной с объектом культурного наследия, авторами проекта разработан историко-культурный опорный план (историко-градостроительный и историко-архитектурный), на котором отображены рассматриваемый объект с границами территории, иные объекты культурного наследия, с обозначением границ защитной зоны, возникшей в результате изменения границ территории объекта культурного наследия, утвержденные границы зон охраны, элементы исторической планировочной структуры и утраченная историческая застройка (по плану губернского города Нижнего Новгорода 1859 г.), объекты застройки, земельные участки, прошедшие регистрацию в ЕГРН. Графическая часть историко-культурного опорного плана выполнена на актуальной электронной подоснове, с учетом сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

В рамках ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.М. Грибкова», начало XX в., застройки квартала и ландшафтного окружения в проекте оценено современное состояние ландшафтно-композиционной структуры рассматриваемой территории и визуальное восприятие объекта культурного наследия в контексте окружающей градостроительной среды, определено, что наиболее сохранившейся исторической средой объекта культурного наследия является территория Верхне-Волжской набережной, а также определено отсутствие сохранившегося ценного природного ландшафта на территории, сопряженной с объектом культурного наследия регионального значения «Дом И.М. Грибкова», начало XX в. На карте (схеме) ландшафтно-визуального анализа отражены объекты культурного наследия, элементы ландшафтно-композиционной структуры, включающие бассейн видимости объектов культурного наследия, видовые точки, трассы основного композиционно-видового раскрытия, зеленые насаждения; исторически ценные градоформирующие объекты, рядовые объекты историко-градостроительной среды, объекты современной застройки, диссонирующие объекты, улицы и дороги, земельные участки, прошедшие регистрацию в ЕГРН. Материалы данных исследований стали основанием для определения основных точек

визуального восприятия объекта культурного наследия, а также для представленного в данном разделе графического определения предельно допустимой высоты внутриквартальной застройки. Представленная в проекте фотофиксация включает современные фотографии объекта, рассматриваемой территории и схему основных видовых точек.

Проведенное в процессе разработки проекта зон охраны натурное обследование и историко-культурные исследования рассматриваемой территории отражают текущую ситуацию и признаны экспертной комиссией достаточными для принятия необходимых решений.

По мнению членов экспертной комиссии проект зон охраны разработан в объеме, необходимом и достаточном для обоснования проектных решений и вывода государственной историко-культурной экспертизы, так как содержит:

- сведения об объекте культурного наследия, в отношении которого разработан проект зон охраны, приведенные в исходно-разрешительной документации;
- историко-культурные исследования, в т.ч. историческую справку и иконографические материалы (исторические иллюстрации);
- историко-культурный опорный план территории, на которой расположен объект культурного наследия, в отношении которого разработан проект зон охраны;
- ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, застройки квартала и ландшафтного окружения с оценкой современного состояния ландшафтно-композиционной структуры рассматриваемой территории и анализом визуального восприятия объекта культурного наследия в контексте окружающей градостроительной среды;
- обоснования изменений, вносимых в утвержденный проект зон охраны.

Проектные предложения включают: предложения по установлению границ зон охраны и ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах проектируемых зон охраны объекта культурного наследия, карту (Схему) проектируемых зон охраны объекта культурного наследия. Представлен каталог кадастровой информации о земельных участках, расположенных в границах зон охраны.

Экспертной комиссией проанализированы предложения проекта по установлению границ зон охраны, ограничений использования земельных

участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах предлагаемых зон охраны объекта культурного наследия. Материалы рассматриваемого проекта основаны на следующих принципах: сохранение традиционных приемов формирования историко-градостроительной среды объекта; обеспечение сохранения и восстановления условий зрительного восприятия объекта культурного наследия в системе городских пространств; а также с учетом: утвержденных границ территории объекта культурного наследия; линий градостроительного регулирования; границ территориальных подзон.

Раздел 3. Проект зон охраны (Итоговая часть) – включает границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.М. Грибкова», начало XX в., расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., дом 21-22 (литер М) (по уточненным сведениям Верхне-Волжская наб., 21), и ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей, требования к градостроительным регламентам в границах проектируемых зон охраны объекта культурного наследия.

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия» (ст. 34, п. 1).

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия «Дом И.М. Грибкова» в его исторической среде на сопряженной с ним территории, проектом устанавливаются зоны охраны – охранный зона (ОЗ) и зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).

Охранный зона (ОЗ) включает в себя территорию общего пользования – часть Верхне-Волжской набережной между улицей Фрунзе и Казанским съездом, ограниченную с севера границами территорий объектов культурного наследия «Александровский сад» и достопримечательное место «Нижегородский откос», с юга границей территории объекта культурного наследия «Дом И.М. Грибкова» и границами земельных участков

с кадастровыми номерами 52:18:0060102:19 (дом № 19 по Верхне-Волжской набережной) и 52:18:0060102:5 (дом № 20 по Верхне-Волжской набережной), с запада прямой линией в створе западной границы земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060102:19 (дом № 19 по Верхне-Волжской набережной), с востока прямой линией в створе восточной границы территории объекта культурного наследия «Дом И.М. Грибкова». Границы ОЗ представляют собой замкнутый контур.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) включает в себя территорию, ограниченную с севера Верхне-Волжской набережной, границами территорий объектов культурного наследия «Дом И.М. Грибкова» и «Больница Красного Креста, построенная в 1910-1911 гг. на средства М.М. Рукавишникова. Здесь работал хирург Куняев Аркадий Николаевич. 1. Здание больницы. 2. Ограда с воротами», с юга улицей Минина, с запада улицей Фрунзе, с востока внутриквартальным проездом, расположенным к западу от корпусов больницы №№ 2, 3. Границы ЗРЗ представляют собой замкнутый контур.

Границы зон охраны объекта культурного наследия отображены на общей карте (схеме) зон охраны объекта культурного наследия, а также на карте (схеме) границ охранной зоны (ОЗ), карте (схеме) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) с описанием местоположения границ зон охраны.

Описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ) и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности включает: таблицу 1 с местоположением и площадью зон охраны, таблицу 2 с текстовым описанием прохождения границ зон охраны объекта культурного наследия от точки до точки и таблицу 3 – Сведения о характерных точках границ зон охраны в системе координат МСК-52 зона 2.

Карты (Схемы) границ охранной зоны (ОЗ) и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) с обозначением характерных (поворотных) точек выполнены на актуализированной геоподоснове с использованием последних данных ЕГРН в местной системе координат (МСК-52 зона 2), применяемой в Нижегородской области для проведения кадастровых работ и ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны

объекта культурного наследия представлены в текстовой форме для охранной зоны (ОЗ) и для зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) (Приложение № 2).

Материалы проекта оформлены в соответствии с действующим законодательством.

12. Перечень документов и материалов, полученных и собранных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы (при значительном количестве документов и литературы их перечень приводится в приложении с соответствующим примечанием в тексте заключения).

12.1. Перечень нормативных и законодательных документов и материалов:

- 1) Письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 14.07.2025 № Исх-518-366085/25 «О разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия»;
- 2) Техническое задание (Приложение к договору № 25-04/25-01 от 20.05.2025);
- 3) Постановление Администрации Нижегородской области от 08.02.2000 № 33 «Об объявлении находящихся на территории г. Нижнего Новгорода объектов, имеющих историческую, научную и художественную ценность, памятниками истории и культуры местного (областного) значения» (с изм. на 30.01.2002);
- 4) Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 03.07.2015 № 948-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.М. Грибкова», начало XX в. (Нижегородская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- 5) Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 30.03.2017 № 57 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в г. Нижнем Новгороде»;
- 6) Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 23.07.2025 № 128 «О внесении изменений

в приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 30.03.2017 № 57»;

7) Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 23.06.2025 № 107 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.М. Грибкова» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., д. 21)»;

8) Постановление Правительства Нижегородской области от 14.07.2017 № 521 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на Верхне-Волжской наб., 21 в г. Нижнем Новгороде, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в утвержденных границах»;

9) Решение Нижегородского областного совета народных депутатов от 30.11.1993 № 370-м «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода» (с изм., внесенными решением Нижегородского областного суда от 26.06.2006 по делу № А43-8725/2006-26-288);

10) Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 17.10.2022 № 424 «Об утверждении границы и режима использования территории объекта культурного (археологического) наследия федерального значения «Культурный слой города», расположенного в г. Нижнем Новгороде»;

11) Сведения из единого государственного реестра объектов культурного наследия;

12.2. Перечень использованной литературы:

- 1) Гаранина Л.Ф. Город Горький. Путеводитель. – Горький. 1964 г.
- 2) Елисеева А.И. Родной город. Памятные места, события, имена. – Горький. 1979 г.
- 3) Орельская О.В., Петряев С.В. Набережные Нижнего Новгорода. Правобережье. – Н. Новгород. 2021 г.
- 4) По улицам родного города: Альбом-путеводитель. – Н. Новгород. 2021 г.
- 5) Филатов Н.Ф. Нижний Новгород. Архитектура XIV-начала XX в. – Н. Новгород. 1994 г.
- 6) Храмцовский Н.И. Краткий очерк истории и описание Нижнего Новгорода. – Н. Новгород. 2014 г.

7) Техническое заключение по результатам обследования здания объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.М. Грибкова», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Верхне-Волжская наб., д. 21/22 (литера М), шифр: № 240927/01К-ТО, ООО «Квант-Т», 2025 г.

12.3. Перечень архивных материалов:

Центральный архив Нижегородской области (ГКУ ЦАНО):

- 1) ЦАНО. Ф. 30. Оп. 36. Д. 1609.
- 2) ЦАНО. Ф. 30. Оп. 36. Д. 1610.
- 3) ЦАНО. Ф. 30. Оп. 36. Д. 1611.
- 4) ЦАНО. Ф. 30. Оп. 36. Д. 1614.
- 5) ЦАНО. Ф. Р-3116. Оп. 1. Предисловие к фонду.

Государственный архив аудиовизуальной документации Нижегородской области (ГКУ ГАрхАДНО):

- 6) ГАрхАДНО. Фотодокументы. Оп.12. Ед. хр. 810.

Государственный архив специальной документации Нижегородской области (ГКУ ГАСДНО):

- 7) ГАСДНО. Ф. Р-70. Оп. 1. Д. 201.

12.4. Электронные ресурсы:

- 1) <https://gerontnn.ru/about-us/istoriya/> (Городская клиническая больница № 3).
- 2) <http://www.etomesto.ru> (Планы и карты).
- 3) <https://pastvu.com> (PastVu – ретроспектива среды обитания человечества).

12.5. Проектные материалы, материалы исследований, прочие материалы:

- 1) Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – Дом И. М. Грибкова (г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., 21-22 (литер М)), ГАУ НО НПЦ, 2016 г.
- 2) Историко-культурные исследования по теме: «Определение предмета охраны объекта культурного регионального значения «Дом И.М. Грибкова», начало XX в., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., д. 21-22 (литер М)», ООО «ГородЪ», 2025 г.
- 3) Проект изменения границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.М. Грибкова», начало XX в., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., д. 21-22 (литер М), ООО «ГородЪ», 2025 г.

4) Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на недвижимость зданий и участков (в границах проектирования), 2024 г.

13. Обоснования вывода экспертизы.

Рассмотрев представленный на экспертизу «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Дом И.М. Грибкова», начало XX в. (г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., 21-22 (литер М) (по уточненным сведениям Верхне-Волжская наб., 21))», разработанный ООО «ГородЪ» в 2025 г. на основании решения Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области (письмо от 14.07.2025 № Исх-518-366085/25 «О разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия»), экспертная комиссия отмечает полноту состава разделов проекта, комплексный подход разработчиков к решению поставленной задачи обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории, системный характер представленных материалов, научную обоснованность предлагаемых проектных решений.

Основанием для подготовки предложений по установлению границ зон охраны, ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей, требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны, обеспечивающих сохранность объекта культурного наследия, стали результаты историко-культурных, натурных и градостроительных исследований территории, сопряженной с рассматриваемым объектом культурного наследия.

Экспертная комиссия отмечает, что состав и объем приведенных в проекте текстовых и графических материалов исследований объекта культурного наследия и окружающей его территории, достаточны для обоснования предлагаемых проектом границ зон охраны объекта культурного наследия, ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей, требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны, соответствуют Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 (в ред. постановления Правительства РФ от 27.12.2024 № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972»).

Принятые проектом решения об установлении границ зон охраны, ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей, требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и направлены на сохранение объекта культурного наследия в его исторической среде.

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Дом И.М. Грибкова», начало XX в. (г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., 21-22 (литер М) (по уточненным сведениям Верхне-Волжская наб., 21)), разработанный ООО «ГородЪ» в 2025 г., соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Экспертная комиссия считает возможным поддержать предлагаемые проектом решения в части установления границ зон охраны и ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.

14. Вывод экспертизы:

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Дом И.М. Грибкова», начало XX в. (г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., 21-22 (литер М) (по уточненным сведениям Верхне-Волжская наб., 21)), разработанный ООО «ГородЪ» в 2025 г. соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

15. Перечень приложений к акту экспертизы:

Приложение № 1. Схема зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.М. Грибкова», начало XX в., расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., 21.

Приложение № 2. Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.М. Грибкова», начало XX в., расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., 21.

Приложение № 3. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

16. Дата оформления заключения экспертизы, являющаяся датой его подписания: 15.08.2025 г.

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в электронном виде и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов:

Председатель экспертной комиссии

Мельников А. Г.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

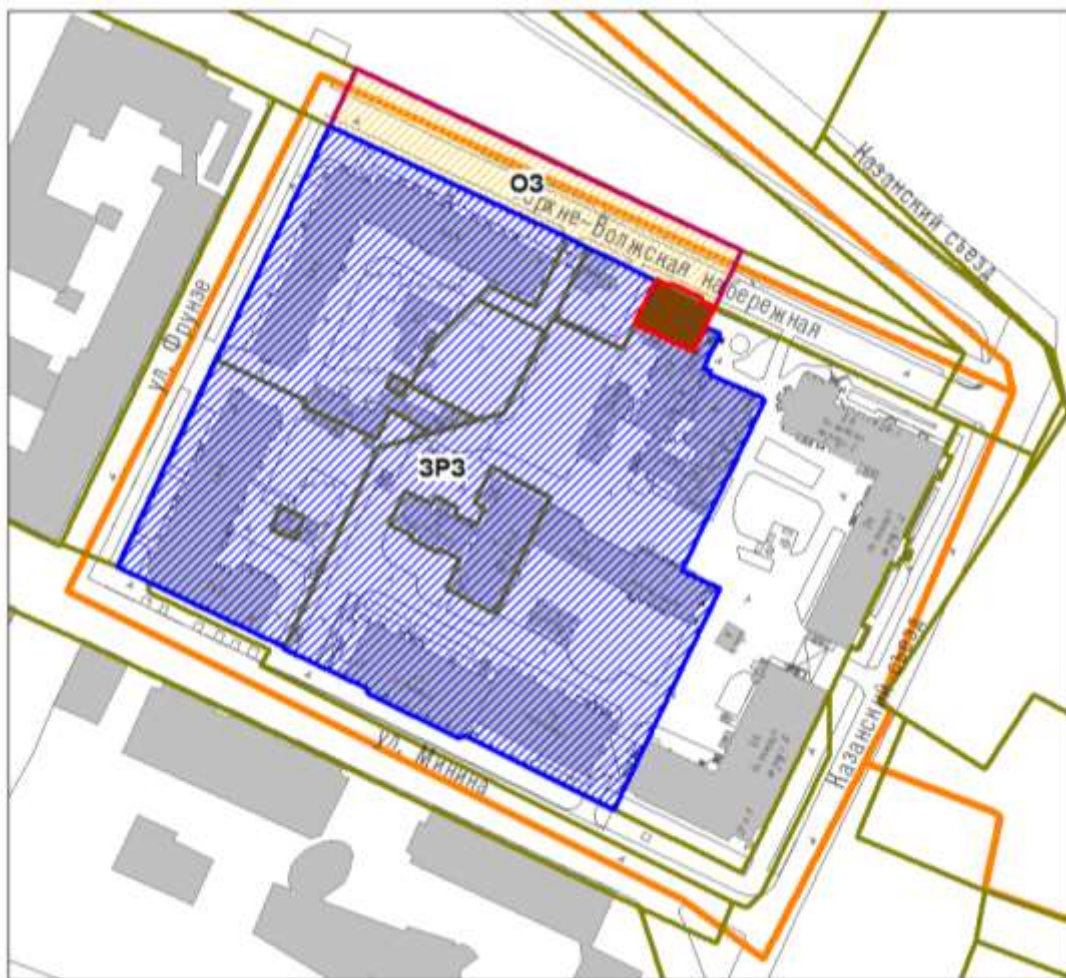
Зайцева Д. А.

Член экспертной комиссии

Абдулгужин Д. И.

Приложение № 1
к Акту государственной историко-культурной экспертизы

Карта (Схема) зон охраны объекта культурного наследия.
Масштаб 1 : 2 000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ:
	ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
	ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ "ДОМ И.М. ГРИБКОВА", НАЧАЛО XX В.
	Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения "ДОМ И.М. ГРИБКОВА", НАЧАЛО XX В., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. НИЖНИЙ НОВГОРОД, ВЕРХНЕ-ВОЛЖСКАЯ НАБ., 21-22 (ЛИТЕР М) (ПО УТОЧНЕННЫМ СВЕДЕНИЯМ ВЕРХНЕ-ВОЛЖСКАЯ НАБ., 21)
	ОХРАННАЯ ЗОНА (ОЗ)
	ЗОНА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ЗРЗ)
	ОБЪЕКТЫ ЗАСТРОЙКИ
	ГРАНИЦЫ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ
	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПРОШЕДШИЕ РЕГИСТРАЦИЮ В ЕГРН

**Ограничения использования земельных участков, водных объектов
и их частей, требования к градостроительным регламентам
в границах зон охраны объекта культурного наследия**

1. Охранная зона (ОЗ).

В границах охранной зоны (ОЗ) запрещено:

- а. проведение строительных работ, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;
- б. возведение новых объектов капитального строительства, за исключением строительства линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, а также сооружений и конструкций, связанных с ее эксплуатацией;
- в. строительство линейных объектов инженерной инфраструктуры нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, а именно: прокладка линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети газоснабжения, электроснабжения, телефонизации) надземным способом вдоль красных линий;
- г. осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе динамическое воздействие на грунты, создающее вибрационные нагрузки;
- д. размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия;
- е. размещение рекламных конструкций с размером информационного поля более 1,8 м по высоте и 1,2 м по ширине;
- ж. размещение временных некапитальных строений, сооружений и объектов,

- включая автостоянки, киоски, навесы, высотой более 5,0 м;
3. размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны;
 - и. проведение работ по благоустройству территории, за исключением:
 - устройства пешеходных площадок, дорожек и тротуаров с использованием в покрытии традиционных материалов (камень, гранит, брусчатка и материалы имитирующие натуральные),
 - устройства велосипедных дорожек и дорожек для обеспечения индивидуальной мобильности;
 - установки произведений монументально-декоративного искусства высотой не более 5,0 м;
 - установки опор наружного освещения высотой не более 10,0 м;
 - размещения мобильных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление, устанавливаемых на срок проведения публичных мероприятий;
 - к. размещение мест сбора и накопления отходов производства и потребления.

Примечание:

На незастраиваемой территории общего пользования градостроительный регламент не устанавливается (ГК РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025) Статья 36 п. 4.2).

2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) запрещено:

- а. использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и историческую застройку;
- б. размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия;
- в. строительство, ремонт и реконструкция объектов капитального

строительства, за исключением застройки в объемно-пространственных параметрах, не нарушающих характеристики историко-градостроительной среды и при условии, что объекты застройки не превышают предельно допустимую высоту – 27 м от уровня земли до максимально выступающих конструкций крыши без учета инженерного оборудования. Декоративные архитектурные элементы фасада при подсчете предельной высоты зданий не учитываются;

- г. применение в отделке фасадов новых и реконструируемых зданий и сооружений, а также их частей ярких и контрастирующих цветовых решений, ярких или блестящих кровельных материалов, оказывающих негативное воздействие на зрительное восприятие объекта культурного наследия;
- д. строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство не оказывает негативного воздействия на объект культурного наследия или необходимо для обеспечения его функционирования, сохранности, содержания и эксплуатации;
- е. прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей) надземным, наземным способом и по фасадам зданий;
- ж. размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений и сооружений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если это соответствует назначению объекта культурного наследия или объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения его современного использования и сохранности;
- з. размещение объектов, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия, в том числе отдельно стоящих рекламных конструкций среднего, большого формата, крышных рекламных конструкций, нестандартных рекламных конструкций;
- и. размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых

конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде. Этот запрет не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации существующих базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров.

Приложение № 3
к Акту государственной историко-культурной экспертизы

ПРОТОКОЛ № 1
организационного заседания экспертной комиссии
по проведению государственной историко-культурной экспертизы
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Дом И.М. Грибкова», начало XX в. (г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., 21-22 (литер М) (по уточненным сведениям Верхне-Волжская наб., 21)), разработанного ООО «ГородЪ» в 2025 г.
г. Нижний Новгород, г. Уфа, г. Санкт-Петербург04 августа 2025 г.

Присутствовали:

1. Мельников Александр Геннадиевич, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (аттестована приказом Минкультуры России от 18 июня 2025 г. № 1055).
2. Зайцева Дарья Александровна, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (аттестована приказом Минкультуры России от 24.08.2023 г. № 2483 и от 27.06.2025 г. № 1156).
3. Абдулгужин Дим Иделович, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (аттестована приказом Минкультуры России от 26.05.2025 от № 927 г).

Повестка дня:

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

1. Об утверждении состава экспертной комиссии.

Слушали: Зайцеву Дарью Александровну с предложением утвердить следующий состав членов экспертной комиссии: Мельников Александр Геннадиевич, Зайцева Дарья Александровна, Абдулгужин Дим Иделович.

Решили: утвердить состав членов экспертной комиссии: Мельников Александр Геннадиевич, Зайцева Дарья Александровна, Абдулгужин Дим Иделович.

Голосование: 3 человека – за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

2. О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Слушали: Зайцеву Дарью Александровну с предложением по кандидатурам.

Решили:

- председателем экспертной комиссии выбрать Мельников Александр Геннадиевич;
- ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать Зайцеву Дарью Александровну.

Голосование: 3 человека – за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

3. Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Слушали: Зайцеву Дарью Александровну с предложением порядка работы.

Решили: согласиться с предложением Зайцевой Дарьи Александровны и определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

1) В своей работе экспертная комиссия руководствуется ст. 28-32 Федерального закона от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 № 530, другими федеральными законами, а также настоящим порядком.

2) Работу экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

3) Работа экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний (при необходимости допускаются дистанционные онлайн-заседания). Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание экспертной комиссии ведет и ее решения объявляет председатель экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь экспертной комиссии. В случае невозможности председателя экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п. 5, 6 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь экспертной комиссии.

4) Решение экспертной комиссии принимается большинством голосов при условии присутствия на заседании всех членов экспертной комиссии. При равенстве голосов «за» и «против» решающим является голос председателя экспертной комиссии.

5) Экспертная комиссия ведет протоколы организационного, рабочих (проводятся при необходимости), итогового заседаний. Протоколы организационного и итогового заседаний подписываются всеми членами экспертной комиссии, остальные протоколы подписываются председателем и ответственным секретарем экспертной комиссии.

Голосование: 3 человека – за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

4. Об определении основных направлений работы экспертов.

Слушали: Зайцеву Дарью Александровну с предложениями по направлениям работы экспертов.

Решили: определить следующие направления работы экспертов:

1) Мельников Александр Геннадиевич проводит комплексный анализ данных (документов, материалов, информации);

2) Абдулгужин Дим Иделович проверяет соответствие проектных решений требованиям государственной охраны объекта культурного наследия;

3) Зайцева Дарья Александровна проводит анализ проектных решений

4) Всеми членами комиссии проводится обсуждение предварительных результатов рассмотрений документации с позиции научно-методического соответствия, по содержанию документации, материалов экспертных заключений членов комиссии.

Голосование: 3 человека – за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

5. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали: Зайцеву Дарью Александровну с предложением по календарному плану работы.

Решили: Согласиться с предложением и утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы – с «04» августа 2025 года по «15» августа 2025 года:

- «04» августа 2025 года – организационное заседание экспертной комиссии;

- с «05» августа 2025 года по «14» августа 2025 года – проведение комплексного анализа данных (документов, материалов, информации), проектных решений, проверка соответствия

проектных решений требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, составление Акта государственной историко-культурной экспертизы;

- «15» августа 2025 года – итоговое заседание экспертной комиссии по оформлению, подписанию и передаче заказчику заключения – Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Ответственные исполнители: Мельников Александр Геннадиевич, Зайцева Дарья Александровна, Абдулгужин Дим Иделович

Голосование: 3 человека – за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

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

Слушали: Зайцеву Дарью Александровну, которая уведомила членов комиссии о том, что от заказчика получен комплект материалов в составе:

- Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Дом И.М. Грибкова», начало XX в. (г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., 21-22 (литер М) (по уточненным сведениям Верхне-Волжская наб., 21)), разработан ООО «ГородЪ» в 2025 г., в составе: Раздел 1. Предварительные работы; Раздел 2. Историко-культурные исследования (Материалы по обоснованию); Раздел 3. Проект зон охраны (Итоговая часть).

Решили: Запрашивать у заказчика дополнительные материалы в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

Голосование: 3 человека – за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

Председатель
экспертной комиссии

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

Член экспертной комиссии

Мельников А. Г.

Зайцева Д. А.

Абдулгужин Д. И.

ПРОТОКОЛ № 2
заседания экспертной комиссии
по проведению государственной историко-культурной экспертизы
 проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Дом И.М. Грибкова», начало XX в. (г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., 21-22 (литер М) (по уточненным сведениям Верхне-Волжская наб., 21)), разработанного ООО «ГородЪ» в 2025 г.

г. Нижний Новгород, г. Уфа, г. Санкт-Петербург

15 августа 2025 г.

Присутствовали:

1. Председатель экспертной комиссии Мельников Александр Геннадиевич, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 18 июня 2025 г. № 1055).
2. Ответственный секретарь экспертной комиссии Зайцева Дарья Александровна, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24.08.2023 г. № 2483 и от 27.06.2025 г. № 1156).
3. Член экспертной комиссии Абдулгужин Дим Иделович, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.05.2025 от № 927 г).

Повестка дня:

1. Итоговое рассмотрение предложений экспертов и согласование выводов заключения по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Дом И.М. Грибкова», начало XX в. (г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., 21-22 (литер М) (по уточненным сведениям Верхне-Волжская наб., 21)), разработанного ООО «ГородЪ» в 2025 г.
2. Принятие решения о подписании в электронном виде и передаче заказчику электронной версии заключения в виде Акта по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы.
 Ответственные исполнители: Мельников Александр Геннадиевич, Зайцева Дарья Александровна, Абдулгужин Дим Иделович.

1. Об итоговом рассмотрении предложений экспертов и согласовании выводов заключения по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Слушали: Мельникова Александра Геннадиевича, Зайцеву Дарью Александровну, Абдулгужина Дима Иделовича с предложениями по заключению экспертизы. Эксперты отметили, что предоставленный на экспертизу проект в целом соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Решили: После обмена мнениями согласованы выводы заключения. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Дом И.М. Грибкова», начало XX в. (г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., 21-22 (литер М) (по уточненным сведениям Верхне-Волжская наб., 21)), разработанный ООО «ГородЪ» в 2025 г., в т.ч. установление границ зон охраны объекта культурного наследия, ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Голосование: 3 человека – за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

2. О принятии решения о подписании в электронном виде и передаче заказчику электронной версии заключения в виде Акта по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы.

Слушали: Зайцеву Дарью Александровну представила заключение экспертизы, оформленное в виде Акта по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы, в электронном виде.

Решили: Подписать заключение в электронном виде усиленными квалифицированными электронными подписями и передать заказчику в формате переносимого документа (PDF) и sig Акт по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Дом И.М. Грибкова», начало XX в. (г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., 21-22 (литер М) (по уточненным сведениям Верхне-Волжская наб., 21)), разработанного ООО «ГородЪ» в 2025 г.

Голосование: 3 человека – за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

Председатель
экспертной комиссии

Мельников А. Г.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

Зайцева Д. А.

Член экспертной комиссии

Абдулгужин Д. И.