

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом Е.И. Ламановой», 2-я пол. XIX в.
(г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1))

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, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 и Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации 12.09.2015 № 972 (в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 №1936) на основании договоров между заказчиком и экспертами, заключёнными в письменной форме в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

Дата начала проведения экспертизы	15.06.2026 г.
Дата окончания проведения экспертизы	22.06.2026 г.
Место проведения экспертизы	г. Нижний Новгород, г. Москва, г. Тула
Заказчик экспертизы	Государственное автономное учреждение Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области» Адрес: 603115, г. Нижний Новгород, ул. Ошарская, д. 63, ИНН: 5260305317.

Сведения об экспертах.

Председатель экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество	Малышева Анна Вячеславовна
Образование	высшее
Специальность	архитектор, архитектор-реставратор 1 категории
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	20 лет

Место работы и должность	генеральный директор ООО «Научно-проектное реставрационное предприятие «Симаргл» Индивидуальный предприниматель ИП А.В. Малышева
Ответственный секретарь экспертной комиссии:	
Фамилия, имя и отчество	Карандашова Ольга Николаевна
Образование	высшее
Специальность	архитектор, архитектор-реставратор 1 категории
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	38 лет
Место работы и должность	пенсионер
Член экспертной комиссии:	
Фамилия, имя и отчество	Дорохина Ольга Владимировна
Образование	Высшее, Горьковский инженерно-строительный институт им. В.П.Чкалова
Специальность	Городское строительство, инженер-строитель
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	40 лет
Место работы и должность	Пенсионер, председатель Тульского регионального отделения Союза реставраторов России; председатель Общественного совета при инспекции Тульской области по государственной охране объектов культурного наследия

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

Мы, нижеподписавшиеся, экспертная комиссия в составе председателя Малышевой Анны Вячеславовны, ответственного секретаря Карандашовой Ольги Николаевны и члена комиссии Дорохиной Ольги Владимировны признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 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 25.04.2024 № 530, и отвечаем за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем заключении экспертизы.

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

Отношения экспертов и Заказчика экспертизы.

Эксперты:

- не имеют родственных связей с Заказчиком экспертизы (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.

Цель экспертизы.

- установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И. Ламановой», 2-я пол. XIX в. (г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1));
- установление особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И. Ламановой», 2-я пол. XIX в. (г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1)), представленных в составе Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И. Ламановой», 2-я пол. XIX в. (г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1)).

Объект экспертизы.

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И. Ламановой», 2-я пол. XIX в. (г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1)), разработанный в 2026 гг. Государственным автономным учреждением Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области» по

договору с ООО «СтройСтандарт», шифр2026/ПЗО-34-№ 03, (далее - Проект зон охраны).

Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно.

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И. Ламановой», 2-я пол. XIX в. (г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1)), в следующем составе:

Раздел I. Предварительные работы.

Исходно-разрешительная документация.

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

Подраздел «Архивные исследования».

Подраздел «Анализ ранее разработанных проектов зон охраны».

Подраздел «Историко-архитектурные и историко-градостроительные исследования».

Подраздел «Ландшафтно-визуальный анализ».

Подраздел «Обоснование проектных предложений по границам зон охраны объекта культурного наследия, ограничений использования земельных участков и их частей, требований к градостроительным регламентам».

Раздел III. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И. Ламановой», 2-я пол. XIX в. (г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1)) (проектные предложения).

Раздел IV. Комплект для передачи сведений о зонах охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И. Ламановой», 2-я пол. XIX в. (г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1)) в Единый государственный реестр недвижимости.

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

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

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

Экспертной комиссией при проведении экспертизы было осуществлено аналитическое изучение материалов Проекта зон охраны объекта культурного наследия, в целях определения соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, а именно:

- соответствия нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений;
- обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории;
- научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

В процессе подготовки заключения экспертами была проведена следующая работа:

- рассмотрены представленные Заказчиком документы и материалы, подлежащие экспертизе;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы;
- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов; экспертами принято единое решение и сформулирован вывод экспертизы;
- оформлены результаты экспертизы в виде акта государственной историко-культурной экспертизы.

Эксперты установили, что:

- указанные исследования проведены с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализов в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы;
- иных положений и условий, необходимых для работы экспертной комиссии и проведения экспертизы не требуется.

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

Представленный на государственную историко-культурную экспертизу Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И. Ламановой», 2-я пол. XIX в. (г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1)), разработан в 2026 гг. Государственным автономным учреждением Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области»», шифр2026/ПЗО-34-№03, в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории.

Решение о разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия принято управлением государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 30.04.2026 г. № Исх-518-239158/26 с учетом утверждения предмета охраны приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 29.04.2026 № 127.

При разработке Проекта Разработчиком учитывались сведения из Единого

государственного реестра недвижимости, документов территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования.

Сведения и данные об объекте культурного наследия из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Наименование объекта: «Дом Е.И. Ламановой»;

Местонахождение (адрес) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1);

Время возникновения или дата создания объекта, даты основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) даты связанных с ним исторических событий: 2-я пол. XIX в.;

Категория историко-культурного значения: регионального значения;

Вид объекта: памятник;

Сведения об органе государственной власти, принявшем решение об отнесении объекта к памятникам истории и культуры, номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении объекта к памятникам истории и культуры: Решение Исполнительного комитета Горьковского областного Совета народных депутатов от 18.12.1989 № 471 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры местного значения»;

Регистрационный номер объекта в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: 521510316040005.

Сведения о наличии или об отсутствии утверждённых границ территории объекта культурного наследия: границы установлены на основании Приказа Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 07 мая 2019 г. № 128 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в г. Нижнем Новгороде».

На основании Постановления Правительства Нижегородской области от 14.09.2023 № 834 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на ул. Большой Печерской в г. Нижнем Новгороде, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон» установлены зоны охраны Объекта и утверждены требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон.

Паспорт объекта культурного наследия разработан в 2013 г.

Предмет охраны утвержден Приказом Управления государственной охраны

объектов культурного наследия Нижегородской области от 29.04.2026 № 127 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И. Ламановой» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1))».

Краткая характеристика материалов по обоснованию.

При подготовке материалов по обоснованию разработчиками была проведена следующая работа:

- историко-архивные изыскания;
- натурные исследования территории, в ходе которых была выполнена фотофиксация с оптимальных и наилучших точек восприятия объекта культурного наследия и его окружения;
- анализ данных историко-архивных изысканий и натурных исследований с наложением на современную топографическую основу;
- анализ нормативно-правовой базы градостроительного регулирования в границах рассматриваемой территории.

Историко-культурные исследования содержат исчерпывающие текстовые, графические и фотографические материалы.

Графическая часть раздела представлена следующими чертежами:

- Историко-культурный опорный план;
- Схема ландшафтно-визуального анализа;
- Схема фотофиксации;
- Схема зон охраны объекта культурного наследия.

Также представлены выкопировки из документов градостроительного зонирования и территориального планирования.

Анализ материалов ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия

Границы зон охраны Объекта утверждены Постановлением Правительства Нижегородской области от 14.09.2023 № 834 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на ул. Большой Печерской в г. Нижнем Новгороде, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон».

Разработчиками Проекта предложено изменить границы зон охраны объекта культурного наследия, а также изменить предельно разрешенную высотность нового строительства в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности на основании следующих факторов.

Градостроительная ситуация квартала, ограниченного улицами Большая

Печерская, Семашко, Ульянова, Нестерова, в границах которого расположен объект культурного наследия регионального значения «Дом Е.И. Ламановой», видоизменяется в условиях развития городских территорий, что требует более дифференцированного подхода к установлению ограничений по регулированию хозяйственной деятельности на таких территориях.

Несмотря на насыщенность данной территории объектами историко-градостроительной среды, выходящими на красные линии улиц, застройка квартала представлена разновременным строительством жилых и общественных зданий и сооружений. В северной части квартала – улица Большая Печерская – прослеживается наибольшая сохранность ценной исторической застройки, включая расположенные здесь объекты культурного наследия, относящиеся к XIX в. (2-3 эт.). В восточной части квартала – по ул. Семашко, 9 – в 2012 г. выстроено здание, совмещающее жилые и общественные функции (2-7 эт.). Совмещающее жилые и общественные функции здание было построено и в западной части квартала в 2016 г. – ул. Нестерова, 22 (2-10 эт.). Для указанных объектов характерны разноплановый уровень объемов строительства; объемы строительства в два этажа, выходящие на красные линии застройки квартала; высотные объемы строительства, стремящиеся вглубь квартала, создавая фоновую плановость историческим объектам. Южная часть квартала представлена ценными объектами историко-градостроительной среды и объектами культурного наследия регионального значения.

Исследуемая территория в целом сохранила свой усадебный характер. По красным линиям в настоящее время располагаются «главные» дома, в том числе, объект культурного наследия «Дом Е.И. Ламановой» (ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1)). Расположенные поблизости, по красным линиям, постройки позднего периода (ул. Большая Печерская, 17) адаптированы к характеру историко-градостроительной среды, поддерживают исторический масштаб застройки. При этом градостроительная ситуация второй линии застройки улицы Большая Печерская, где первоначально за «главными» домами находились флигели, служебные и хозяйственные постройки (согласно плана Нижнего Новгорода 1859 г.), претерпела значительные изменения – постройки были частично утрачены или демонтированы (ул. Большая Печерская, 19А). Со временем на внутриквартальной территории образовались незастроенные участки, нуждающиеся в дальнейшем развитии градостроительной среды.

Все вышеперечисленное послужило основанием для Разработчика проекта откорректировать установленные границы зон охраны объекта культурного наследия, а также требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон, в том числе, изменить предельно разрешенную высотность нового строительства в границах зоны регулирования застройки и

хозяйственной деятельности на внутриквартальной территории.

На основании проведенных историко-культурных исследований, включающих в себя историко-архивные, архитектурно-градостроительные изыскания и с учетом особенностей окружающей архитектурно-градостроительной и природной среды, Разработчиками Проекта предложены к установлению зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения в следующем составе:

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1, включающая один регламентный участок (ЗРЗ-1-1);

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2, включающая один регламентный участок (ЗРЗ-2-1).

Состав и конфигурация зон охраны объекта культурного наследия обусловлены следующими факторами:

- градостроительное положение объекта культурного наследия;
- объемно-пространственная структура объекта культурного наследия;
- особенности зрительного восприятия объекта культурного наследия (ландшафтно-визуальный анализ);
- границы современного землепользования;
- особенности перспективного развития территории;
- границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И. Ламановой» (ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1));
- ранее утвержденные границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И. Ламановой» (ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1)).

Краткая характеристика Проекта зон охраны (проектные предложения).

Материалы итоговой части Проекта подготовлены Разработчиком с учетом положений федерального законодательства по установлению зон с особыми условиями использования территории.

Разработчиком Проекта дано описание границ зон охраны. Координаты границ зон охраны Объекта культурного наследия определены картометрическим методом.

Предлагаемые настоящим Проектом ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам предложены исходя из требований Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 (в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 №1936). Режимы использования земель и

требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны, разработанные в Проекте, направлены на обеспечение сохранности объекта культурного наследия в его историко- градостроительной среде.

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

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

2. Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

3. Земельный Кодекс Российской Федерации 25.10.2001 № 136-ФЗ.

4. Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «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».

5. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 07 октября 2015 г. № 2129-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И.Ламановой», 2-я пол. XIX в. (Нижегородская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

6. 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».

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

8. Решение Нижегородского областного Совета Народных Депутатов от 14.07.1992 № 210-м «О расширении границ охраняемого культурного слоя г. Нижнего Новгорода».

9. Решение Нижегородского областного Совета Народных Депутатов от 30.11.1993 № 370-м «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода».

10. Постановление Правительства Нижегородской области от 28.12.2018 № 911 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на улицах Большой Печерской, Минина, Нестерова,

Семашко в г. Нижнем Новгороде, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон».

11. Постановление Правительства Нижегородской области от 21.06.2019 № 396 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на улицах Большой Печерской, Минина и Семашко в г. Нижнем Новгороде, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон».

12. Постановление Правительства Нижегородской области от 14.11.2022 № 934 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на ул. Ульянова в г. Нижнем Новгороде, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон».

13. Постановление Правительства Нижегородской области от 14.09.2023 № 834 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на ул. Большой Печерской в г. Нижнем Новгороде, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон».

14. Постановление Правительства Нижегородской области от 28.08.2024 № 506 «О внесении изменений в постановление Правительства Нижегородской области от 14.11.2022 № 934».

15. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 07.05.2019 г. № 128 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в г. Нижнем Новгороде».

16. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 29.04.2026 № 127 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И. Ламановой» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1))».

17. Генеральный план города Нижнего Новгорода (Постановление городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.03.2010 № 22).

18. Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода (Приказ департамента градостроительной деятельности и развития агломерации Нижегородской области от 30.03.2018 № 07-01-06/22).

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

20. Письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 30.04.2026 г. № Исх-518-239158/26 «О

разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия в г. Нижнем Новгороде».

Обоснования вывода экспертизы.

Рассмотрев представленный на экспертизу Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И. Ламановой», 2-я пол. XIX в. (г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1)), разработанный в 2026 г. Государственным автономным учреждением Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области» по договору с ООО «СтройСтандарт», шифр 2026/ПЗО-34-№03, экспертная комиссия отмечает полноту состава разделов Проекта, комплексный подход Разработчика к решению поставленной задачи обеспечения сохранности объекта культурного наследия, а также системный характер представленных материалов и научную обоснованность предлагаемых проектных решений.

Проект выполнен в соответствии с требованиями законодательства в областях охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений и включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях.

Разработчиком Проекта собраны исходные данные (копии нормативных правовых актов, регламентирующих градостроительных документов и др., касающихся исследуемой территории), проведен анализ документации территориального планирования и градостроительного зонирования рассматриваемой территории, ранее разработанных утвержденных зон охраны. На основе историко-культурных исследований по объекту культурного наследия и его территории, ландшафтно-визуального анализа, при учете существующей градостроительной ситуации и имеющихся нормативных правовых документов даются обоснования предлагаемых проектом границ территорий зон охраны объекта культурного наследия.

Границы историко-культурных исследований были определены на основании зоны наилучшего зрительного восприятия, характеристики объекта исследования, особенностей сложившейся градостроительной ситуации. На основе проведенных историко-культурных исследований и ландшафтно-визуального анализа композиционных связей, при учете существующей градостроительной ситуации и имеющихся нормативных правовых документов даются обоснования состава и границ территорий зон охраны объекта культурного наследия.

Экспертная комиссия отмечает, что проведенный Разработчиком Проекта анализ историко-градостроительного, историко-культурного значения и

визуального восприятия объекта культурного наследия, сохранности историко-градостроительной среды и общей градостроительной и правовой ситуации на территории, исторически, визуально и планировочно связанной с исследуемым объектом, дал необходимые основания для проектных предложений по изменению и установлению зон охраны.

Экспертная комиссия считает, что предложенный Разработчиком состав зон охраны объекта культурного наследия, их границы, обоснованы и соответствуют требованиям Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 (в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 №1936).

Предлагаемые проектом особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах проектируемых зон охраны объекта культурного наследия, соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объекта культурного наследия. Графическое обеспечение Проекта комиссия экспертов считает достаточным.

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

ВЫВОД ЭКСПЕРТИЗЫ.

Представленный на государственную историко-культурную экспертизу Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И. Ламановой», 2-я пол. XIX в. (г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1)), разработанный в 2026 гг. Государственным автономным учреждением Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области», шифр 2026/ПЗО-34-№03, **СООТВЕТСТВУЕТ** (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

В соответствии с подпунктами «а» и «б» пункта 27 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, к настоящему заключению прилагаются:

1. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте

органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

- приложение № 1. Схема зон охраны объекта культурного наследия;
- приложение № 2. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И. Ламановой», 2-я пол. XIX в. (г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1));

2. Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И. Ламановой», 2-я пол. XIX в. (г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1));

3. Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И. Ламановой», 2-я пол. XIX в. (г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1));

4. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И. Ламановой», 2-я пол. XIX в. (г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1)), шифр 2026/ПЗО-34-№03, в электронном виде.

Председатель экспертной комиссии

А.В. Малышева

Ответственный секретарь

Экспертной комиссии

О.Н. Карандашова

Член экспертной комиссии

О.В. Дорохина

Дата оформления заключения 22.06.2026 г.

Приложение № 1 к акту государственной
историко-культурной экспертизы

**Схема границ зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом Е.И. Ламановой», 2-я пол. XIX в.
(г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1))**



Условные обозначения:

-  объекты культурного наследия регионального значения
-  объекты капитального строительства
-  граница территории объекта культурного наследия "Дом Е.И. Ламановой"
-  зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (ЗРЗ-1-1) объекта культурного наследия "Дом Е.И. Ламановой"
-  зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 (ЗРЗ-2-1) объекта культурного наследия "Дом Е.И. Ламановой"

Экспликация:

Объекты культурного наследия регионального значения

1. "Дом Е.И. Ламановой" (г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1)).

						2026/ПЗО-34-№03			
						Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом Е.И. Ламановой", 2-я пол. XIX в. (г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1))			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект зон охраны объекта культурного наследия	Стадия	Лист	Листов
Архитектор			Богомолова А.Е.				П	4	4
						Схема границ зон охраны. М 1:1000	ГАУНО НПЦ		

**Режимы использования земель и земельных участков и требования к
градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта
культурного наследия регионального значения
«Дом Е.И. Ламановой», 2-я пол. XIX в.
(г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1))**

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

В границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (ЗРЗ-1-1), ЗРЗ-2 (ЗРЗ-2-1) устанавливается:

1. Запрет:

- на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;
- на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

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

- 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 объекта культурного наследия;

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

- на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды. К объектам, не нарушающим характеристики историко-градостроительной среды, относятся:

1) объекты системы городской ориентирующей информации высотой не более 2,5 м;

2) строительная сетка с изображением объекта реконструкции;

3) элементы информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции, флаговые композиции);

4) вывески органов государственной власти, местного самоуправления, организаций, вывески и рекламные конструкции, предназначенные для доведения до сведения потребителей информации о наименовании изготовителя (исполнителя, продавца), месте его нахождения (адресе) и режиме работы. Вывески расположить не выше первого этажа здания, строения или сооружений с площадью информационного поля вывески не более 0,5 м². Вывески не должны закрывать архитектурные и декоративные элементы фасадов здания. Форма, цветовое решение, шрифт вывески должны соответствовать архитектурному стилю здания;

5) автостоянки, киоски, навесы на время проведения массовых мероприятий, в том числе устройство подземных гаражей, размещение автопарковок, связанных с функционированием объектов капитального строительства, расположенных в границах зон охраны, при условии отсутствия негативного влияния и причинения вреда объекту культурного наследия;

- на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объектов культурного наследия и сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды, за исключением проведения 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. В границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (ЗРЗ-1-1), ЗРЗ-2 (ЗРЗ-2-1) устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов
--

капитального строительства:	
предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	в границах: - ЗРЗ-1 (ЗРЗ-1-1) – не более 13,5 м до конька кровли при скатном ее решении (не более 2 этажей); - ЗРЗ-2 (ЗРЗ-2-1) – не более 23,0 м до максимально выступающих конструкций крыши (не более 6 этажей)
Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства	
требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства	силуэтность – нейтральная; форма крыш: - применение скатных крыш, мезонинов с углом наклона скатной крыши не больше 30°; - для ЗРЗ-2-1 допускается применение плоских крыш (с возможностью устройства парапета)
требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства	нейтральная архитектура, контекстуализм с элементами историзма
требования к цветовым решениям объектов капитального строительства	фасады и кровельные покрытия: цветовое решение нейтрального характера, с допустимым выделением декоративных элементов
требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства	- применение в отделке строительных материалов, аналогичных существующим (фасады - открытая кирпичная кладка из керамического кирпича, штукатурка, окраска, материалы, имитирующие натуральные с соответствующей фактурой; для скатной кровли - металл с фальцевым соединением, окрашенный металл); - без применения фрагментарной отделки фасадов зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды)

требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства	запрет на размещение технического и инженерного оборудования на фасадах и скатных кровлях объектов капитального строительства, формирующих территории общего пользования, за исключением систем обеспечения безопасности
требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства	использование направленных светильников для акцентного освещения фасадов

3. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия «Дом Е.И. Ламановой», устанавливаются правилами землепользования и застройки г. Нижнего Новгорода с учетом настоящих требований.

ПРОТОКОЛ № 1

Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И. Ламановой», 2-я пол. XIX в. (г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1))

15.06.2026 г.

Совещались дистанционно:

Малышева Анна Вячеславовна, образование – высшее, специальность – архитектор, архитектор-реставратор 1 категории, стаж работы – 20 лет, место работы и должность – генеральный директор ООО «Научно-проектное реставрационное предприятие «Симаргл», Индивидуальный предприниматель ИП А.В. Малышева.

Карандашова Ольга Николаевна, образование – высшее, специальность – архитектор, архитектор-реставратор 1 категории, стаж работы – 38 лет, место работы и должность – пенсионер.

Дорохина Ольга Владимировна, образование – высшее, специальность инженер-строитель, стаж работы 40 лет, место работы и должность – пенсионер, председатель Тульского регионального отделения Союза реставраторов России; председатель Общественного совета при инспекции Тульской области по государственной охране объектов культурного наследия

Повестка дня:

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

Рассмотрели:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Решили: утвердить следующий состав Экспертной комиссии: Карандашова О.Н., Малышева А.В., Дорохина О.В.

2. Избрание председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.
Кандидатуры председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии

были поставлены на голосование. Решение принято единогласно.

Решили: избрать председателем Экспертной комиссии Малышеву А.В., ответственным секретарём Экспертной комиссии – Карандашову О.Н.

3. Определение порядка работы и принятие решений Экспертной комиссии.

Решили: определить следующий порядок работы и принятия решений Экспертной комиссией:

1. В своей работе Экспертная комиссия руководствуется статьями 29, 31 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим порядком.

2. Работа Экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарём Экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание Экспертной комиссии проводит и её решение 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 Положением о государственной историко-культурной экспертизе, члены Экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя Экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя Экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь Экспертной комиссии.

3. Решение Экспертной комиссии принимается большинством голосов при условии присутствия на заседании всех членов Экспертной комиссии.

4. Экспертная комиссия ведёт следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих заседаний.

Работу Экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

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

Рассмотрели проектную документацию «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И. Ламановой», 2-я пол. XIX в. (г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1))», представленную заказчиком в электронном виде.

Решили: дополнительные материалы не требуются.

5. Об утверждении календарного плана работы Экспертной комиссии.

Утвердить следующий календарный план работы Экспертной комиссии:

- 1) 15.06.2026 г. - организационное заседание Экспертной комиссии.
Ответственные исполнители: А.В. Малышева, О.Н. Карандашова, О.В. Дорохина
- 2) 15.06.2026 г. – 22.06.2026 г. – ознакомление с материалами, предоставленных Заказчиком, обработка и подготовка материалов, оформление фотофиксации, подготовка Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Ответственные исполнители: А.В. Малышева, О.Н. Карандашова, О.В. Дорохина

- 3) 22.06.2026 г. - Заседание экспертной комиссии. Оформление и подписание заключения (Акта) экспертизы. Ответственные исполнители: А.В. Малышева, О.Н. Карандашова, О.В. Дорохина

- 4) 22.06.2026 г. - Передача Заказчику 1 экземпляра (Акта) экспертизы со всеми приложенными документами и материалами. Ответственные исполнители: А.В. Малышева, О.Н. Карандашова, О.В. Дорохина

Председатель Экспертной комиссии

А.В. Малышева

Ответственный секретарь

О.Н. Карандашова

Член Экспертной комиссии

О.В. Дорохина

Протокол № 2
итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения
государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И.
Ламановой», 2-я пол. XIX в.
(г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1))

22.06.2026 г.

Совещались дистанционно:

Малышева Анна Вячеславовна – председатель Экспертной комиссии;

Карандашова Ольга Николаевна - ответственный секретарь Экспертной комиссии;

Дорохина Ольга Владимировна – член Экспертной комиссии.

Повестка дня:

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

По 1-му вопросу:

Рассмотрели: выводы каждого эксперта относительно документации, предоставленной Заказчиком.

Решили: Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И. Ламановой», 2-я пол. XIX в. (г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1)), разработанный в 2026 г. Государственным автономным учреждением Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области» в следующем составе:

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И. Ламановой», 2-я пол. XIX в. (г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1)), в следующем составе:

Раздел I. Предварительные работы.

Исходно-разрешительная документация.

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

Подраздел «Архивные исследования».

Подраздел «Анализ ранее разработанных проектов зон охраны».

Подраздел «Историко-архитектурные и историко-градостроительные исследования».

Подраздел «Ландшафтно-визуальный анализ».

Подраздел «Обоснование проектных предложений по границам зон охраны объекта культурного наследия, ограничений использования земельных участков и их частей, требований к градостроительным регламентам».

Раздел III. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И. Ламановой», 2-я пол. XIX в. (г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1)) (проектные предложения).

Раздел IV. Комплект для передачи сведений о зонах охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И. Ламановой», 2-я пол. XIX в. (г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1)) в Единый государственный реестр недвижимости,

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

Экспертная комиссия рекомендует указанную документацию к согласованию и последующему утверждению в установленном порядке.

Разногласия между членами Экспертной комиссии по заключительным выводам экспертизы отсутствуют.

По 2-му вопросу:

Решили: подписать усиленной квалифицированной электронной подписью акт государственной историко-культурной экспертизы Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.И. Ламановой», 2-я пол. XIX в. (г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 15 (литеры А, А1)) с **положительным заключением** и рекомендовать проект для утверждения в установленном порядке.

Ответственному секретарю Экспертной комиссии в течение 3 рабочих дней с даты оформления акта экспертизы направить Заказчику со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF).

Председатель Экспертной комиссии



А.В. Малышева

Ответственный секретарь



О.Н. Карандашова

Член Экспертной комиссии



О.В. Дорохина