

**АКТ**  
**государственной историко-культурной экспертизы**  
**научно-проектной документации на приспособление для современного**  
**использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом**  
**П. Зарембы», 1810-е гг., 1870-е гг., г. Нижний Новгород, Большая Печерская,**  
**д. 12, литеры А, А1.**

г. Москва, г. Ульяновск

30 января 2026 года

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

В соответствии с пунктом 11<sup>2</sup> указанного выше Положения экспертиза проводится экспертной комиссией.

Дата начала проведения экспертизы	16 января 2026 г.
Дата окончания проведения экспертизы	30 января 2026 г.
Место проведения экспертизы	г. Москва, г. Ульяновск
Заказчик экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «Велес НН»
Исполнители экспертизы	Хаутиев Ш.М. (г. Москва) Варюхина Л.М. (г. Ульяновск) Варюхин А.И. (г. Ульяновск)

**Сведения об экспертах**

**Председатель экспертной комиссии:**

Фамилия, имя и отчество	<b>Варюхина Ляйля Махмутовна</b>
Образование	Высшее, Казанский инженерно-строительный институт
Специальность	Архитектура, диплом В-1 425786. Повышение квалификации в 2016 г. – «Современные методы реставрации объектов культурного наследия: реконструкция, реставрация зданий и сооружений» от 23.03.2016 № ПК/16/002379. Санкт-Петербург. Повышение квалификации в 2020 г. - ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет» по дополнительной профессиональной программе «Сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия. Реставрация памятников архитектуры» от 10.04.2020 г. № 162410152743, регистрационный номер 21537
Ученая степень (звание)	Нет
Стаж работы	42 года (29 лет по профилю экспертной

	(деятельности)
Место работы и должность	Член Научно-методического экспертного Совета по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области; профессор международной Академии архитектуры в Москве, ООО «Эксперт» - эксперт
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24.04.2024 № 790</p> <p>Объекты экспертизы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</li> <li>- <b>проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</b></li> </ul>

#### Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество	<b>Хаутиев Шарпудин Маулиевич</b>
Образование	Высшее, Воронежский государственный университет, юридический факультет, 1999 г., диплом № АВС 0942814; «Балаковский институт профессиональной переподготовки и повышения квалификации», 2012 г. № ПП-И 723817(Реконструкция и реставрация памятников архитектурного наследия);Научно-исследовательский институт теории и истории архитектуры и градостроительства Российской академии архитектуры и строительных наук; Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации в 2013, Москва,

	«Градостроительная охрана памятников истории и культуры»
Специальность	Архитектор-реставратор, юрист
Ученая степень (звание)	Нет
Стаж работы	18 лет
Место работы и должность	Государственное автономное учреждение города Москвы «Специализированная дирекция объектов культурного наследия» (ГАУ «Спецдирекция ОКН»), эксперт
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 №3493:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- 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;</li> <li>- проекты зон охраны объекта культурного наследия;</li> <li>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия;</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</li> <li><i>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</i></li> </ul>

**Член экспертной комиссии:**

Фамилия, имя и отчество	Варюхин Александр Иванович
-------------------------	----------------------------

Образование	Высшее. Казанский инженерно–строительный институт
Специальность	Архитектура, диплом В-І 425785 Повышение квалификации в 2020 г. – ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет» по дополнительной профессиональной программе «Сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия. Реставрация памятников архитектуры» от 10.04.2020 № 162410152742, регистрационный номер 21536
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	46 лет (25 лет по профилю экспертной деятельности)
Место работы и должность	Самозанятый эксперт. Член Научно-методического экспертного Совета при Управлении по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области, Профессор международной академии архитектуры в Москве.
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24.04.2024 № 790 Объекты экспертизы: <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</li> <li>- <b>проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</b></li> </ul>

**Эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы в соответствии с п. 20 «д», и обеспечивают выполнение**

**пункта 18 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.**

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

### **Отношения экспертов и Заказчика экспертизы**

Эксперты:

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

### **Основание для проведения экспертизы**

- Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530;
- Закон Нижегородской области от 2 февраля 2016 года № 14-З «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Нижегородской области» (действ. ред.);
- Решение Исполнительного комитета Горьковского областного Совета народных депутатов от 18 декабря 1989 г. №471 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры местного значения» (в редакции постановления Законодательного Собрания Нижегородской области от 22.04.97г. № 84; совместного постановления Администрации Нижегородской области, администрации города Нижнего Новгорода от 19.12.97 №35/79; постановления и.о. губернатора области от 11.12.98 №329)

### **Объект экспертизы**

Научно-проектная документация на приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом П. Зарембы», 1810-е гг., 1870-е гг. г. Нижний Новгород, Большая Печерская, д. 12, литеры А, А1, шифр 1.24-БП12.

### **Цель экспертизы**

Определение соответствия научно-проектной документации на приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом П. Зарембы», 1810-е гг., 1870-е гг. г. Нижний Новгород, Большая Печерская, д. 12, литеры А, А1, шифр 1.24-БП12., требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

### **Перечень документов, представленных Заказчиком экспертизы**

Научно-проектная документация на приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом П. Зарембы», 1810-е гг.,

1870-е гг. г. Нижний Новгород, Большая Печерская, д. 12, литеры А, А1, шифр 1.24-БП12 (далее – *Проектная документация, Проект*), представлена в электронном виде в составе:

1/24-БП12-ПР Раздел 1. Предварительные работы

Раздел 2. Комплексные научные исследования

2.1 1/24-БП12-ИС Книга 1. Историко-архивные и библиографические исследования

2.2 1/24-БП12-ОЧ Книга 2. Обмерные чертежи

2.3 1/24-БП12-ИИ Книга 3. Инженерно-технические исследования

Раздел 3. Проект реставрации и приспособления

Часть I. Эскизный проект

3.1.1 1/24-БП12-ЭП.ПЗ Книга 1. Пояснительная записка

3.1.2 1/24-БП12-ЭП.АР Книга 2. Архитектурные решения

3.1.3 1/24-БП12-ЭП.КР Книга 3. Конструктивные решения

Часть II. Проект

3.2.1 1/24-БП12-ПЗ Книга 1. Пояснительная записка

3.2.2 1/24-БП12-АР Книга 2. Архитектурные решения

3.2.3 1/24-БП12-КР Книга 3. Конструктивные решения

Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений

3.2.4 1/24-БП12-ИОС1 Книга 5.1. Система электроснабжения

3.2.5 1/24-БП12-ИОС2 Книга 5.2. Система водоснабжения

3.2.6 1/24-БП12-ИОС3 Книга 5.3. Система водоотведения

3.2.7 1/24-БП12-ИОС4 Книга 5.4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети

3.2.8 1/24-БП12-ИОС5.1 Книга 5.5.1. Сети связи

3.2.9 1/24-БП12-ИОС5.2 Книга 5.5.2. Автоматическая установка охранной сигнализации

3.2.10 1/24-БП12-ИОС5.3 Книга 5.5.3. Система контроля и управления доступом

3.2.11 1/24-БП12-ИОС5.4 Книга 5.5.4. Автоматическая установка пожарной сигнализации, система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Автоматизация инженерных систем здания при пожаре

3.2.12 1/24-БП12-ИОС6 Книга 5.6. Система газоснабжения

3.2.13 1/24-БП12-ПОР Книга 7. Проект организации реставрации.

#### **Разработчик Проекта:**

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

#### **Авторский коллектив:**

- Якишин С.В. ГИП (аттест .№1852 от 28.11.19) Общее руководство
- Свищева Н.П. ГАП (аттест. №1788от 12.10.18) Общее руководство, разработка исследовательской документации
- Копылов А.Н. Инженер (аттест. №244 от 26.02.21) Разработка исследовательской документации
- Шабашов А.В. Инженер (аттест. №769 от 19.05.22) Разработка исследовательской документации.

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

Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия

(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 21.08.2023 г. № 182;

Приказ №210 от 22.09.2025 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом П. Зарембы», 1810-е гг., 1870-е гг. г. Нижний Новгород, Большая Печерская, д. 12, литеры А, А1

Паспорт объекта культурного наследия от 27.02. 2014 г.;

Чертежи БТИ;

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МК РФ 04026 от 13 февраля 2017 г.;

Постановление от 28.12.2018 г. №911 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на улицах Большая Печерская, Минина, Нестерова, Семашко в г. Нижнем Новгороде, и утверждения требований к градостроительным регламентам в границах данных зон»;

Технический отчет (акт технического состояния объекта культурного наследия регионального значения «Дом П. Зарембы», 1810-е гг., 1870-е гг. г. Нижний Новгород, Большая Печерская, д. 12, литеры А, А1) от 21.03. 2024 г.

Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности подвального этажа объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 21.03.2024 г.;

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

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

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

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

### **Сведения о проведенных исследованиях**

Экспертной комиссией:

- рассмотрены представленные Заявителем (Заказчиком) документы, подлежащие экспертизе;

- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по Объекту экспертизы, принятого от Заявителя (Заказчика) в целях определения соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, реставрационным нормам и правилам;

- осуществлено обсуждение результатов, проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов, принято, единое решение и сформулирован вывод экспертизы;

- оформлены результаты экспертизы (проведенных исследований) в виде Акта государственно историко-культурной экспертизы.

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

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

### **Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований**

Научно-проектная документация на приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом П. Зарембы», 1810-е гг., 1870-е гг. г. Нижний Новгород, Большая Печерская, д. 12, литеры А, А1. шифр 1.24-БП12 разработана в рамках договора №1/24-БП12, заключенного между Заказчиком – ООО «РесСтрой» и Исполнителем – ООО «Велес НН» (Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры народов Российской Федерации № 04026 от 13 февраля 2017 г.)

Проект выполнен в соответствии с

- заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 08.07.2025 г. № 76-р;

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

В процессе экспертизы использованы сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Дом П. Зарембы», 1810-е гг., 1870-е гг. г. Нижний Новгород, Большая Печерская, д. 12, литеры А, А1 (далее – *ОКН, Объект культурного наследия, Объект, Памятник*), содержащиеся в проектной документации, едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, дополнительно собранных материалах.

### **Общие сведения об Объекте**

- **Объект культурного наследия регионального значения «Дом П. Зарембы», 1810-е гг., 1870-е гг. г. Нижний Новгород, Большая Печерская, д. 12, литеры А, А1** поставлен на государственную охрану Решением Исполнительного комитета Горьковского областного Совета народных депутатов "О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры местного значения" № 471 от 18. 12.1989г.

Пунктом 3 статьи 64 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» отнесен к объектам культурного наследия регионального значения, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – *Реестр*) с последующей регистрацией в нем в соответствии с требованиями нормативных правовых актов.

- **Объект культурного наследия зарегистрирован в Реестре под номером 521510315800005.**

- **Вид объекта** – памятник.

- **Общая видовая принадлежность** – памятник градостроительства и архитектуры.

- **Дата создания** – 1810-е гг., 1870-е гг.

- **Границы территории** объекта культурного наследия утверждены приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 23.08.2018 г. № 251 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия, расположенных в г. Нижнем Новгороде».

- **Границы зон охраны** утверждены постановлением Правительства Нижегородской области от 28.12.2018 г. № 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».

- **Охранное обязательство выдано** Управлением государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области

- **Предмет охраны** объекта: утвержден приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 22.09.2025 г. № 210:

#### **Градостроительные характеристики:**

- Местоположение здания по красной линии четной стороны улицы Большой Печерской в квартале в границах улиц Большой Печерской, Нестерова, Семашко и Минина, расположенного в северо-восточной части исторической территории Старый Нижний Новгород.

#### **Объемно-пространственные характеристики:**

- Общее объемно-пространственное решение здания (высота наружных стен от цоколя до венчающего карниза, длина главного южного и бокового восточного фасадов, уклон вальмовой крыши)

- Высотные отметки венчающего карниза и конька крыши (от низа выступающей части цоколя)

#### **Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов:**

- Композиция, стилистика и общее архитектурное решение главного южного и бокового восточного фасадов

- Пропорции главного южного, восточного фасадов и их частей (от цоколя до венчающего карниза)

- Облик и архитектурные формы деталей декора фасадов

#### **Южный (главный уличный) фасад**

- симметричное решение фасада в 7 световых осей;
- венчающий карниз с фризовым поясом, декорированным сухариками и кронштейнами;
- расположение и габариты прямоугольных оконных проемов;
- рамочные профилированные наличники с ушками и прямолинейными сандриками на кронштейнах;
- профилированные прямоугольные подоконные ниши;
- висячие лопатки с треугольными завершениями, выделяющие крайние световые оси;
- подоконный профилированный пояс;

#### **Восточный фасад**

- ассиметричное решение фасада в 6 световых осей;
- венчающий карниз с фризовым поясом, декорированным сухариками и кронштейнами;
- расположение и габариты прямоугольных оконных проемов первого этажа (оси света (оси света 1-6);
- расположение и габариты прямоугольных оконных проемов антресольного этажа (оси света 3-6);
- рамочные профилированные наличники с ушками и прямолинейными сандриками на кронштейнах (оси света 1-2);
- рамочные профилированные наличники (оси света 3-6);
- профилированные прямоугольные подоконные ниши (оси света 1-2);
- висячие лопатки с треугольными завершениями по углам фасада;
- подоконный профилированный пояс;

#### **Западный фасад**

- ассиметричное решение фасада;
- венчающий карниз с гладким фризовым поясом;
- расположение и габариты первоначальных прямоугольных оконных проемов;

- рамочные профилированные наличники с ушками и прямолинейными сандриками сдвоенных окон в центральной части фасада;
- прямоугольные рамочные профилированные наличники одинарных окон;
- висячая лопатка с треугольным завершением на южном углу фасада;
- подоконный профилированный пояс;

Материал заполнение оконных проемов – дерево;

Вид отделки фасадов – оштукатуренная и окрашенная поверхность.

### **Краткие исторические и общие сведения об объекте культурного наследия**

Исследуемое домовладение является фрагментом застройки квартала в границах улиц Большой Печерской (в советский период времени переименованной в честь профессионального революционера М.Н. Лядова) – Нестерова (ранее – Большничной) – Семашко (ранее - Мартыновской) – Минина (ранее – Жуковской, Университетской), расположенного в северо-восточной части исторической территории «Старый Нижний Новгород».

Современное направление улиц было задано первым регулярным планом города 1770 года. Весь район «околоградия» (за линией бывшего Малого острога) получал четкую планировку с прямоугольными кварталами, застраивать которые разрешалось деревянными зданиями по «образцовым» фасадам. С запада, между остатками средневековых укреплений и исследуемым кварталом, предполагалось разбить большую прямоугольную площадь, что не было реализовано в натуре.

Формирование квартала в основном завершилось к концу XVIII века. Как следует из фиксационного плана города 1799 года, наиболее плотная застройка в это время концентрировалась вдоль красных линий Большой Печерской и будущей Мартыновской улиц, на Жуковскую улицу выходили усадебные «огородные местами» и пустоши. Такая структура квартала (с прилегавшей к нему небольшой площадью с театром) была закреплена планом 1824 года.

Некоторые изменения предполагалось осуществить в соответствии с новым генеральным планом 1839 года: площадь у западной границы квартала ликвидировалась, а сам квартал должен был получить сплошную периметральную застройку, состоящую из небольших и приблизительно равных по площади «усадебных мест» с главными домами по красным линиям улиц. Внутrikвартальное пространство отводилось под сады и огорода. Такая регламентация, вызванная «геометрической рациональностью» самого плана, была неисполнима на практике, поскольку исходила из примерного равенства земельных наделов «обывателей», чего не было достигнуто.

Как следует из фиксационного плана города 1848-1853 годов (лист съемки 1852 и 1853 годов), застройка по-прежнему концентрировалась вдоль основной магистрали – Большой Печерской улицы, а на Жуковскую в основном выходили «садовые» и «огородные места». На протяжении последующего времени происходило уплотнение застройки с заменой деревянных жилых и хозяйственных строений на каменные.

Сложившаяся структура квартала сохранялась до начала 1950-х годов. В соответствии с ПДП центральной части города Горького, разработанного в 1948-1953 годах Ленгипрогором, улица Нестерова должна была стать частью новой расширенной магистрали – Октябрьского бульвара, что не было осуществлено на практике. С начала 1950-х годов новая застройка велась на свободных участках вдоль улицы Минина. В постсоветский период времени начинается новое строительство в глубине квартала. Фронт исторической застройки вдоль Большой Печерской улицы в значительной степени сохранился, хотя и находится в значительно деградированном состоянии.

Строительная история исследуемого домовладения прослеживается с 1813 года, когда коллежская секретарша П.С. Заремба приобрела у купца А.А. Трушеникова участок на Большой Печерской улице. Новая владелица осуществляет строительство, в результате которого возводится ныне существующий одноэтажный деревянный дом с антресольным

этажом в дворовой части, отмеченный как уже существующий в 1818 году. Автор проекта здания не установлен. Судя по фиксационному плану 1848-1853 годов, почти квадратный в плане дом располагался у правой границы усадьбы. Вход в здание размещался с северной (дворовой) стороны.

В последующем усадьба неоднократно меняла своих владельцев. По-видимому, планировка дома и декор фасадов были изменены во второй половине XIX века. Возможно, это произошло уже в конце 1860-х годов, когда активное новое строительство на усадьбе предпринял тогдашний ее владелец – потомственный почетный гражданин Ф.С. Волков. Во всяком случае, именно тогда с восточной стороны дома пристраивается второй входной тамбур.

Главный (южный) фасад дома имел семь окон, крайние из которых были выделены висячими лопатками с треугольной формой окончаниями под подоконной тягой. Все окна прямоугольной формы имели рамочные профилированные наличники с ушками. Над окнами находились в виде карнизов на кронштейнах. Под окнами располагались горизонтальные вытянутые накладки. Западный фасад был аналогичен южному, но его декор был несколько упрощен. Еще более просто был декорирован восточный фасад, на котором располагалось сдвоенное окно. Дворовый фасад почти не имел декора.

В 1918 году домовладение было национализировано (муниципализировано) и отдано под жилые квартиры, в связи с чем внутренняя структура здания была частично изменена (добавлены перегородки, переделаны двери), вновь пробиты оконные проемы. К концу 1940-х годов утрачен входной тамбур с восточной стороны дома. Главный фасад сохранял свой облик, на других имелись утраты. Решением Горьковского облисполкома от 18 декабря 1989 года №471 дом был взят на охрану как памятник градостроительства и архитектуры регионального значения. В 1990 году была выполнена его паспортизация. В 2005 году здание сильно пострадало в результате пожара и до настоящего времени находится в руинированном состоянии.

### **Описание технического состояния Памятника**

Основанием для проведения исследования ОКН РЗ «Дом П. Зарембы», 1810-е гг., 1870-е гг. г. Нижний Новгород, Большая Печерская, д. 12, литеры А, А1, является договор № 1/24\_БП12 от 22.02.2024 г. между ООО «Велес НН» (Исполнитель) и ООО «РесСтрой» (Заказчик).

В целом общее состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника оценивается как аварийное. Большая часть конструкций утрачена, на сохранившихся конструкциях имеются участки разрушений и биоповреждений наружных архитектурных элементов.

- Фундаменты под стены здания – ленточные, выполнены из глиняного кирпича. По внешним признакам установлено, что фундаменты здания имеют неравномерные осадки по причине деформаций грунтового основания, а также имеются локальные участки деструкции и разрушения кирпичной кладки ленточного фундамента. Техническое состояние фундаментов здания оценивается как аварийное.

- Цоколь является непосредственным продолжением фундаментов здания и выполнен из глиняного кирпича. На цоколе здания имеются повсеместные биоповреждения, участки разрушения кирпичной кладки цокольной части, в том числе разрушения кладки под срубом наружных стен здания. Фундаменты здания имеют участки разрушения кирпичной кладки цокольной части, в том числе разрушения кладки фундаментов под срубом наружных стен здания. Техническое состояние сохранившейся кладки и отделки цоколя в целом оценивается как аварийное с руинированными участками. Отмостка отсутствует.

- Наружные стены здания выше уровня цоколя выполнены из бревенчатого сруба, толщиной 220-270 мм, обшитого обрезной доской толщиной 30 мм и оштукатуренного по металлической сетке с толщиной штукатурного слоя 50 мм. В настоящее время наружные стены 2-го этажа частично находятся в руинированном состоянии. Обнаружены участки

необратимого гниения и разрушения стен из сруба, участки повсеместного замачивания и биоповреждений конструкции стен. В уровне 2-го этажа имеются дефекты деревянных конструкций, вызванные огневым воздействием при пожаре, вплоть до полного разрушения отдельных элементов. Вследствие разрушения внутренних несущих стен, нарушена пространственная жесткость здания, и внешние стены имеют значительные крены относительно вертикальной плоскости. Техническое состояние сохранившихся стен здания оценивается как аварийное с руинированными участками.

- Крыша (стропила, обрешётка, кровля, водосточные желоба и трубы): Отсутствует.
- Главы, шатры, их конструкция и покрытие: Отсутствуют.
- Внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах): имеются значительные утраты декоративных элементов здания, на данный момент сохранилась малая часть декоративных элементов здания в уровне 1-го этажа главного фасада, которая в свою очередь имеет повсеместные разрушения. Состояние сохранившегося внешнего декоративного убранства оценивается как неудовлетворительное.
- В целом общее состояние внутренних архитектурных и конструктивных элементов памятника оценивается как аварийное с руинированными участками. Основная часть внутренних архитектурных и конструктивных элементов памятника утрачена, а сохранившаяся часть имеет значительные дефекты
- Перекрытия здания плоские деревянные, по несущим деревянным балкам. Перекрытия здания находятся в руинированном состоянии.
  - Полы: Отсутствуют
  - Внутренние стены и перегородки здания являются элементами бревенчатого сруба толщиной 220 мм и оштукатурены по дранке. Техническое состояние внутренних стен здания оценивается как аварийное с руинированными участками.
  - Дверные и оконные проёмы здания прямоугольные. Двери и окна в здании выполнены в деревянном исполнении. Визуальным обследованием установлено, что оконные переплеты повреждены, створки не открываются или выпадают, все сопряжения нарушены. Наблюдаются значительные деформации дверных проёмов, вследствие нарушения пространственной жесткости здания. Состояние оконных и дверных проёмов оценивается как неудовлетворительное со значительными утратами конструкций.
  - Сообщение между этажами обеспечивается внутренними лестницами, выполненными по деревянным косоурам с деревянными ступенями из досок. Лестницы здания находятся в руинированном состоянии.

На основании проведенного инженерного обследования конструкций объекта установлено его аварийное состояние. Учитывая вышеизложенные факторы, а именно:

- гнилостные повреждения деревянных стен здания приняли необратимый процесс;
- часть сохранившихся деревянных конструкций здания разрушена и имеет критические дефекты, а также крены ввиду потери пространственной жесткости;
- наличие разрушенных (руинированных) несущих конструкций;
- наличие дефектов деревянных конструкций, вызванных огневым воздействием при пожаре.

В ходе осмотра объекта культурного наследия было установлено, что конструкции здания находятся в аварийном состоянии с руинированными участками. В настоящее время требуется замена конструкций фундаментов и стен 1-го и 2-го этажа, а также восстановление утраченных строительных конструкций по разработанному проекту с переносом элементов предмета охраны (конструкционные характеристики, композиционное и архитектурно-художественное оформление фасадов, архитектурно-художественное оформление интерьеров) на новые строительные конструкции.

На основании проведенного инженерного обследования конструкций объекта установлено его аварийное состояние. Учитывая вышеизложенные факторы, а именно:

- гнилостные повреждения деревянных стен здания приняли необратимый процесс;

- часть сохранившихся деревянных конструкций здания разрушена и имеет критические дефекты, а также крены ввиду потери пространственной жесткости;
- наличие разрушенных (руинированных) несущих конструкций;
- наличие дефектов деревянных конструкций, вызванных огневым воздействием при пожаре, было установлено, что конструкции здания находятся в аварийном состоянии с руинированными участками. В настоящее время требуется замена конструкций фундаментов и стен 1-го и 2-го этажа, а также восстановление утраченных строительных конструкций по разработанному проекту с переносом элементов предмета охраны (конструкционные характеристики, композиционное и архитектурно-художественное оформление фасадов, архитектурно-художественное оформление интерьеров) на новые строительные конструкции.

Авторами составлен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности ОКН. В Акте отмечено, что в ходе исследования здания установлен необратимый характер процесса разрушения подлинных материалов и конструкций, отказ от замены подлинных материалов приведет к разрушению Объекта и его физической утрате. Принято решение заменить подлинные конструкции объекта.

Предполагаемые к выполнению виды работ:

- замена конструкций фундаментов и стен 1-го и 2-го этажей;
- устройство перекрытий, крыши, лестниц;
- организация планировочного пространства с целью приспособления объекта под предприятие общественного питания и обеспечения мер безопасности и доступности;
- перенос элементов предмета охраны (конструкционные характеристики, композиционное и архитектурно-художественное оформление фасадов) на новые строительные конструкции;
- воссоздание и реставрация оконных и дверных заполнений;
- устройство инженерных систем здания.

В Акте Авторами зафиксировано, что предполагаемые виды работ **оказывают** влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности ОКН.

### **Характеристика проектных решений**

Проектные решения приняты на основании проведенных предварительных и комплексных научных исследований.

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

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

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

Проведены историко-архитектурные натурные исследования, подготовлены обмерные чертежи.

Выполнены инженерные исследования с целью определения технического состояния фасадов объекта культурного наследия, сделаны выводы и рекомендации.

Главными задачами данного проекта является проведение работ по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом П. Зарембы», 1810-е гг., 1870-е гг. г. Нижний Новгород, Большая Печерская, д. 12, литеры А, А1.

## **Характеристика принципиальных архитектурных и конструктивных решений**

Главными задачами данного проекта является проведение работ по приспособлению для современного использования (в качестве предприятия общественного питания) объекта культурного наследия регионального значения «Дом П. Зарембы», 1810-е гг., 1870-е гг. г. Нижний Новгород, Большая Печерская, д. 12, литеры А, А1:

- сохранение исторического архитектурного облика здания;
- приспособление здания для современного использования с учетом новой функции, удобства для посетителей и персонала, удобство и безопасность эксплуатации здания в соответствии с действующими нормативами.

Архитектурные решения по фасадам выполнены на их основе исторических изысканий и обмерочных чертежей, выполненных Авторами (включая архитектурные детали и элементы декора).

Главный южный фасад, формирующий строчку улицы, Авторами сохранен в историческом виде. Проектом предусматривается сохранение габаритов, общей архитектурной композиции, архитектурные детали и декор:

- симметричное решение фасада в 7 световых осей;
- венчающий карниз с фризовым поясом, декорированным сухариками и кронштейнами;
- расположение и габариты прямоугольных оконных проемов;
- рамочные профилированные наличники с ушками и прямолинейными сандриками на кронштейнах;
- профилированные прямоугольные подоконные ниши;
- висячие лопатки с треугольными завершениями, выделяющие крайние световые оси;
- подоконный профилированный пояс;

Фасад оштукатуривается и окрашивается в соответствии с разработанным Авторами цветовым решением: фасадная плоскость – RAL 040 40 20 (бежевый), фризовый пояс – RAL 9010 (белый), цоколь – RAL 7039 (серый).

Западный, восточный и северный фасады сохраняют историческую стилистику декоративных элементов.

Покрытие кровли – металлическая оцинкованная сталь с полимерным покрытием, цвет серый RAL 7073;

Водосточная система – металлическая с полимерным покрытием цвет серый RAL 7073;

Заполнение оконных проемов – дерево, цвет профиля коричневый RAL 8017;

Оконные отливы - оцинкованная сталь с полимерным покрытием, цвет коричневый RAL 78017;

Металлические элементы козырьков – цвет темно-серый RAL 7073.

Со стороны западного фасада устраивается главный вход в здание, а также вход в подвал. С стороны северного фасада организуется служебный вход и лестничная клетка. В крыше устанавливаются мансардные окна со стороны южного, западного и восточного фасадов. Со стоны западного и восточного фасадов устраиваются приямки для освещения помещений подвального этажа.

Конструктивные решения разработаны на основании натурных исследований, проведенных Авторами.

На основании проведенного инженерного обследования конструкций объекта установлено его аварийное состояние:

- гнилостные повреждения деревянных стен здания приняли необратимый процесс;
- часть сохранившихся деревянных конструкций здания разрушена и имеет критические дефекты, а также крены ввиду потери пространственной жесткости;
- разрушенные (руинированные) несущие конструкции;
- дефекты деревянных конструкций, вызванных огневым воздействием при пожаре.

Учитывая вышеизложенное и принимая во внимание тот факт, что предметом охраны не являются строительные конструкции объекта, Авторы проектируют замену конструкции на новые строительные конструкции.

В проекте принято решение применить монолитные железобетонные конструкции фундаментной плиты, колонн, перекрытий и крыши. Стены разработаны в кирпичном исполнении с утеплением (при необходимости). Две новые лестницы также выполняются в железобетоне.

Авторами разработан опалубочные чертежи основных несущих элементов и их частей, схемы армирования всех конструктивных элементов.

В составе НПД выполнен раздел ПОР (проект организации реставрации), включая стройгенплан, в котором даны рекомендации по технологии производства работ, подобраны грузоподъемные и другие механизмы, составлены графики производства работ.

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

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

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

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

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

ГОСТ Р 21-1101-2013 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной документации», утвержденный и введенный в действие с 01.01.2014 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 11.06.2013 № 156-ст.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Обоснование выводов экспертизы**

Представленная для проведения экспертизы Научно-проектная документация на приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения: «Дом П. Зарембы», 1810-е гг., 1870-е гг. г. Нижний Новгород, Большая Печерская, д. 12, литеры А, А1. шифр 1.24-БП12.

Проект выполнен в соответствии с

- заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 08.07.2025 г. № 76-р;

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

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

Изучив представленные на экспертизу материалы, экспертная комиссия констатирует, что Научно-проектная документация на приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения: «Дом П. Зарембы», 1810-е гг., 1870-е гг. г. Нижний Новгород, Большая Печерская, д. 12, литеры А, А1. шифр 1.24-БП12:

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

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

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

- в соответствии с положениями Федерального закона работы, представленные в проекте, соответствуют требованиям по обязательному сохранению историко-культурной ценности объекта культурного наследия и без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны, утвержденный приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 20.12.2019 №389.

### **Выводы экспертизы**

Научно-проектная документация на приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения: «Дом П. Зарембы», 1810-е гг., 1870-е гг. г. Нижний Новгород, Большая Печерская, д. 12, литеры А, А1. шифр 1.24-БП12, выполненная ООО «Велес НН» (Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской

*Федерации № МК РФ 04026 от 13 февраля 2017 г. соответствует (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и рекомендуется к согласованию государственным органом охраны объектов культурного наследия Нижегородской области в порядке, установленном законодательством.*

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

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

**К настоящему заключению прилагаются:**

1. **Протокол № 1** организационного заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения научно-проектной документации на проведение работ по приспособлению для современного использования (приспособление подвального этажа) объекта культурного наследия регионального значения «Дом П. Зарембы», 1810-е гг., 1870-е гг. г. Нижний Новгород, Большая Печерская, д. 12, литеры А, А1. шифр 1.24-БП12.

2. **Протокол № 2** рабочего заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения научно-проектной документации на проведение работ по приспособлению для современного использования (приспособление подвального этажа) объекта культурного наследия регионального значения «Дом П. Зарембы», 1810-е гг., 1870-е гг. г. Нижний Новгород, Большая Печерская, д. 12, литеры А, А1. шифр 1.24-БП12.

**Председатель экспертной комиссии**

Варюхина Л.М.

**Ответственный секретарь экспертной комиссии**

Хаутиев Ш.М.

**Член экспертной комиссии**

Варюхин А.И.

Дата оформления заключения экспертизы 30 января 2026 года

**Приложения к акту государственной историко-культурной экспертизы  
научно-проектной документации на приспособление для современного  
использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом П.  
Зарембы», 1810-е гг., 1870-е гг. г. Нижний Новгород, Большая Печерская, д. 12,  
литеры А, А1. шифр 1.24-БП12.**

## ПРОТОКОЛ № 1

**организационного заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения научно-проектной документации по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом П. Зарембы», 1810-е гг., 1870-е гг. г. Нижний Новгород, Большая Печерская, д. 12, литеры А, А1. шифр 1.24-БП12.**

16 января 2026 года

г. Москва, г. Ульяновск

### Совещались (по дистанционной связи):

**Варюхина Ляйля  
Махмутовна**

Образование высшее, Казанский инженерно-строительный институт, стаж работы в сфере сохранения объектов культурного наследия 42 года (29 лет по профилю экспертной деятельности). Член Научно-методического экспертного Совета по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области; профессор международной Академии архитектуры в Москве, ООО «Эксперт» - эксперт, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24.04.2024 № 790.

**Хаутиев  
Шарпудин Маулиевич**

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

**Варюхин  
Александр Иванович**

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

### Повестка дня:

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

Слушали:

**1. Об утверждении состава Экспертной комиссии**

Решили:

Утвердить состав Экспертной комиссии:

**Варюхина Ляйля Махмутовна**

**Хаутиев Шарпудин Маулиевич**

**Варюхин Александр Иванович**

**2. О выборе председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии**

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

Решили:

Избрать председателем Экспертной комиссии: **Варюхину Ляйлю Махмутовну.**

Избрать ответственным секретарём Экспертной комиссии: **Хаутиева Шарпудина Маулиевича**

**3. Определение порядка работы и принятия решений Экспертной комиссии**

Варюхина Л.М. уведомила членов экспертной комиссии о получении от заказчика - ООО «Велес НН» для проведения государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации на приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом П. Зарембы», 1810-е гг., 1870-е гг. г. Нижний Новгород, Большая Печерская, д. 12, литеры А, А1. шифр 1.24-БП12.в электронном виде, в составе:

1/24-БП12-ПР Раздел 1. Предварительные работы

Раздел 2. Комплексные научные исследования

2.1 1/24-БП12-ИС Книга 1. Историко-архивные и библиографические исследования

2.2 1/24-БП12-ОЧ Книга 2. Обмерные чертежи

2.3 1/24-БП12-ИИ Книга 3. Инженерно-технические исследования

Раздел 3. Проект реставрации и приспособления

Часть I. Эскизный проект

3.1.1 1/24-БП12-ЭП.ПЗ Книга 1. Пояснительная записка

3.1.2 1/24-БП12-ЭП.АР Книга 2. Архитектурные решения

3.1.3 1/24-БП12-ЭП.КР Книга 3. Конструктивные решения

Часть II. Проект

3.2.1 1/24-БП12-ПЗ Книга 1. Пояснительная записка

3.2.2 1/24-БП12-АР Книга 2. Архитектурные решения

3.2.3 1/24-БП12-КР Книга 3. Конструктивные решения

Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений

3.2.4 1/24-БП12-ИОС1 Книга 5.1. Система электроснабжения

3.2.5 1/24-БП12-ИОС2 Книга 5.2. Система водоснабжения

3.2.6 1/24-БП12-ИОС3 Книга 5.3. Система водоотведения

3.2.7 1/24-БП12-ИОС4 Книга 5.4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети

3.2.8 1/24-БП12-ИОС5.1 Книга 5.5.1. Сети связи

3.2.9 1/24-БП12-ИОС5.2 Книга 5.5.2. Автоматическая установка охранной сигнализации

3.2.10 1/24-БП12-ИОС5.3 Книга 5.5.3. Система контроля и управления доступом

3.2.11 1/24-БП12-ИОС5.4 Книга 5.5.4. Автоматическая установка пожарной сигнализации, система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Автоматизация инженерных систем здания при пожаре

3.2.12 1/24-БП12-ИОС6 Книга 5.6. Система газоснабжения

### 3.2.13 1/24-БП12-ПОР Книга 7. Проект организации реставрации

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

Решили:

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

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

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

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

3.1.4. Работу Экспертной комиссии организуют председатель и ответственный секретарь.

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

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

Решили:

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

**5.Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.**

16 января 2026 г. - организационное заседание экспертной комиссии по вопросу рассмотрения научно-проектной документации по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом П. Зарембы», 1810-е гг., 1870-е гг. г. Нижний Новгород, Большая Печерская, д. 12, литеры А, А1. шифр 1.24-БП12.

30 января 2026 г.– итоговое заседание экспертной комиссии по вопросу рассмотрения научно-проектной документации по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом П. Зарембы», 1810-е гг., 1870-е гг. г. Нижний Новгород, Большая Печерская, д. 12, литеры А, А1. шифр 1.24-БП12.

**Председатель экспертной комиссии**

**Варюхина Л.М.**

**Ответственный секретарь экспертной комиссии**

**Хаутиев Ш.М.**

**Член экспертной комиссии**

**Варюхин А.И**

## ПРОТОКОЛ № 2

**итогового заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения научно-проектной документации на приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом П. Зарембы», 1810-е гг., 1870-е гг. г. Нижний Новгород, Большая Печерская, д. 12, литеры А, А1. шифр 1.24-БП12.**

30 января 2026 г.

г. Москва, г. Ульяновск

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

**Варюхина Ляйля  
Махмутовна**

#### **Председатель экспертной комиссии:**

Образование высшее, Казанский инженерно-строительный институт, стаж работы в сфере сохранения объектов культурного наследия 42 года (29 лет по профилю экспертной деятельности). Член Научно-методического экспертного Совета по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области; профессор международной Академии архитектуры в Москве, ООО «Эксперт» - эксперт, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24.04.2024 № 790.

**Хаутиев  
Шарпудин Маулиевич**

#### **Ответственный секретарь экспертной комиссии**

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

**Варюхин  
Александр Иванович**

#### **Член экспертной комиссии**

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

### **Повестка дня:**

1. Согласование заключительных выводов экспертной комиссии и подписание заключения (Акта) государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации по приспособлению для современного использования объекта культурного

наследия регионального значения «Дом П. Зарембы», 1810-е гг., 1870-е гг. г. Нижний Новгород, Большая Печерская, д. 12, литеры А, А1. шифр 1.24-БП12.

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

2. Принятие решения о передаче заказчику – Акта государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации на приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом П. Зарембы», 1810-е гг., 1870-е гг. г. Нижний Новгород, Большая Печерская, д. 12, литеры А, А1. шифр 1.24-БП12.

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

**Решили:**

Научно-проектная документация на проведение работ по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом П. Зарембы», 1810-е гг., 1870-е гг. г. Нижний Новгород, Большая Печерская, д. 12, литеры А, А1. шифр 1.24-БП12 выполненная ООО «Велес НН» (*Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МК РФ 04026 от 13 февраля 2017 г., соответствует (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия* и рекомендуется к согласованию государственным органом охраны объектов культурного наследия Нижегородской области в порядке, установленном законодательством.

***Решение принято единогласно.***

2. Председателю Экспертной комиссии Л.М. Варюхиной направить на подпись оформленный текст заключения (акта) экспертизы с формулировкой окончательных выводов.

***Решение принято единогласно.***

3. Произвести подписание подготовленного заключения (акта) усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

***Решение принято единогласно.***

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

4. Направить заключение (акт) экспертизы заказчику – ООО «Велес НН» со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) в течение 2 рабочих дней с даты оформления заключения экспертизы.

***Решение принято единогласно.***

**Председатель экспертной комиссии**

**Л.М. Варюхина**

**Ответственный секретарь экспертной комиссии**

**Ш.М. Хаутиев**

**Член экспертной комиссии**

**А.И. Варюхин**