

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения
"Дом П.Ф.Ляпунова", 1882 г.,
(Нижегородская область, г. Нижний Новгород,
Большая Печерская ул., 19 (литера А)

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», 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 П.Ф.Ляпунова", 1882 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Печерская ул., 19 (литера А);
- установление особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом П.Ф.Ляпунова", 1882 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Печерская ул., 19 (литера А), представленных в составе Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом П.Ф.Ляпунова", 1882 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Печерская ул., 19 (литера А).

Объект экспертизы.

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом П.Ф.Ляпунова", 1882 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Печерская ул., 19 (литера А), 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-№02, (далее - Проект зон охраны).

Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно.

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом П.Ф.Ляпунова", 1882 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Печерская ул., 19 (литера А) 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, режимам использования земель, требований к градостроительным регламентам».

Раздел III. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом П.Ф. Ляпунова", 1882 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Печерская ул., 19 (литера А)) (проектные предложения).

Раздел IV. Комплект для передачи сведений о зонах охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом П.Ф.Ляпунова", 1882 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Печерская ул., 19 (литера А)) 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 П.Ф.Ляпунова", 1882 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Печерская ул., 19 (литера А), разработан в 2026 гг. Государственным автономным учреждением Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области» по договору с ООО «СтройСтандарт», шифр 2026/ПЗО-34-№02, 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-518-2391058/26 с учетом изменения границ территории объекта культурного наследия приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области

от 24.04.2026 г. № 123.

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 П.Ф.Ляпунова»;

Местонахождение (адрес) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 19 (литера А);

Время возникновения или дата создания объекта, даты основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) даты связанных с ним исторических событий: 1882 г.;

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 Нижегородского областного Совета народных депутатов от 31 августа 1993 г. № 288-м «Об объявлении находящихся на территории г. Нижнего Новгорода объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры регионального значения»;

Регистрационный номер объекта в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: 521410054660005.

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 24 апреля 2026 г. N 123 «О внесении изменений в приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 07.05.2019 N 128».

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.

Предмет охраны утвержден Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 05 июня 2023 г. № 159 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом П.Ф.Ляпунова» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 19 (литера А).

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 П.Ф.Ляпунова», видоизменяется в условиях развития городских территорий, что требует более дифференцированного подхода к установлению ограничений по регулированию хозяйственной деятельности на таких территориях, а также разработать охранную зону объекта культурного наследия, которая ранее не была установлена, но при изменении границ территории объекта культурного наследия выделение охранной зоны стало возможным.

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.). Таким образом, здания в два этажа преимущественно расположены по красным линиям застройки квартала; современные высотные разноплановые объемы располагаются вглубь квартала, создавая фоновую плановость историческим объектам.

Анализ исторической планировки территории показал, что на сегодняшний день на дворовой территории объекта сохранилась конфигурация прямоугольного вытянутого участка, с сохранившимися историческими объемами главного каменного дома (ул. Большая Печерская, 19), и, определенным в Проекте рядовым объектом историко-градостроительной среды по адресу: ул. Ульянова, д.36 б. Остальных построек и сооружений, представленных на плане 1891 г., на сегодняшний день не сохранилось.

Таким образом, образование с течением времени незастроенных участков на внутриквартальной территории способствуют дальнейшему развитию градостроительной среды. Возможность развития внутриквартальной территории при условии обеспечения сохранности ценной историко-градостроительной среды проверено с помощью построения лучевых сечений с направлением от ул. Б. Печерская вглубь квартала.

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, выделить участок охранной зоны, 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:

- охрannая зона с индексом 1 (ОЗ-1), включающая один регламентный участок (ОЗ-1-1);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 1 (ЗРЗ-1), включающая один регламентный участок (ЗРЗ-1-1).

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 П.Ф.Ляпунова", 1882 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Печерская ул., 19 (литера А);
- ранее утвержденные границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом П.Ф.Ляпунова", 1882 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Печерская ул., 19 (литера А).

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 07.10.2015 № 4637-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом П.Ф.Ляпунова», 1882 г. (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 Нижегородского областного Совета народных депутатов от 31 августа 1993 г. № 288-м «Об объявлении находящихся на территории г. Нижнего Новгорода объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры регионального значения».
8. Постановление правительства Нижегородской области от 14 сентября 2023 г. № 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».
9. Постановление Правительства Нижегородской области от 28 декабря 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".

10. Постановление Правительства Нижегородской области от 21 июня 2019 г. № 396 "Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на улицах Большой Печерской и Семашко в г. Нижнем Новгороде, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон".

11. Постановление Правительства Нижегородской области от 14 ноября 2022 г. № 934 "Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на улице Ульянова в г. Нижнем Новгороде и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон" (с изменениями и дополнениями).

12. Приказ 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».

13. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 24 апреля 2026 г. № 123 «О внесении изменений в приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 07.05.2019 N 128».

14. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 05 июня 2023 г. № 159 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом П.Ф.Ляпунова» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 19 (литера А).

15. Генеральный план города Нижний Новгород. (Постановление Городской думы Нижнего Новгорода Нижегородской области от 17 марта 2010 № 22 «О генеральном плане города Нижнего Новгорода»).

16. Правила землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде. (Приказ Министерства градостроительной деятельности и развития агломерации Нижегородской области от 30 августа 2023 № 07-01-03/78 «Об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденные приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30 марта 2018 г. № 07-01-06/22»).

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

18. Письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 30.04.2026 г. № Исх-518-239108/26 «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 П.Ф.Ляпунова", 1882 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Печерская ул., 19 (литера А), разработанный в 2026 г. Государственным автономным учреждением Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области» по договору с ООО «СтройСтандарт», шифр2026/ПЗО-34-№02, 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 П.Ф.Ляпунова", 1882 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Печерская ул., 19 (литера А), разработанный в 2026 г. Государственным автономным учреждением Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области», шифр 2026/ПЗО-34-№02, **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 П.Ф.Ляпунова", 1882 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Печерская ул., 19 (литера А);

2. Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом П.Ф.Ляпунова", 1882 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Печерская ул., 19 (литера А);

3. Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом П.Ф.Ляпунова", 1882 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Печерская ул., 19 (литера А);

4. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом П.Ф.Ляпунова", 1882 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Печерская ул., 19 (литера А), шифр2026/ПЗО-34-№02, в электронном виде.

Председатель экспертной комиссии

А.В. Малышева

Ответственный секретарь
Экспертной комиссии

О.Н. Карандашова

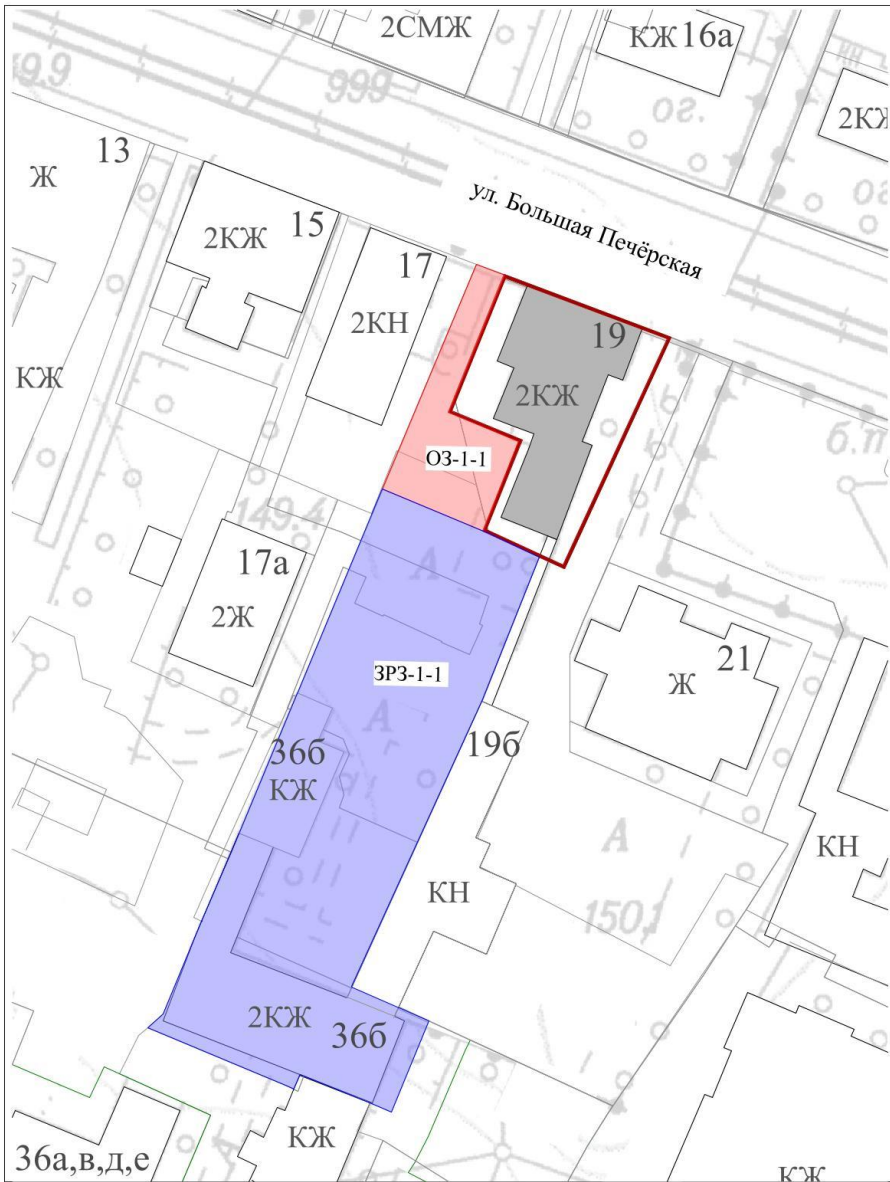
Член экспертной комиссии

О.В. Дорохина

Дата оформления заключения 22 июня 2026 г.

Приложение № 1 к акту государственной
историко-культурной экспертизы

**Схема границ зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения
"Дом П.Ф.Ляпунова", 1882 г., (Нижегородская область,
г. Нижний Новгород,
Большая Печерская ул., 19 (литера А)**



Условные обозначения:

- Объект культурного наследия регионального значения
- Граница территории объекта культурного наследия
- Границы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН
- Объекты капитального строительства
- Охранная зона объекта культурного наследия с индексом 1 "ОЗ-1", включающая 1 регламентный участок "ОЗ-1-1"
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия с индексом 1 "ЗРЗ - 1", включающая один регламентный участок ЗРЗ-1-1
- ОЗ-1-1 Индекс зоны

Экспликация:

Объект культурного наследия: "Дом П.Ф.Ляпунова", 1882 г., Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, 19 (литера А).

						2026/ПЗО-34-№2			
						Объект культурного наследия регионального значения: «Дом П.Ф.Ляпунова», 1882 г., Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Печерская ул., 19 (литера А)			
Изм.	Кол. уч.	Лист.	№ Док	Подп.	Дата.	Материалы по обоснованию проекта зон охраны.	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	Слащёва Н.С.			<i>Слащёва</i>	03.2026		П	4	4
						Схема границ зон охраны. М 1:1000	ГАУНО НПЦ 2026 г.		

**Режимы использования земель и земельных участков и требования к
градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта
культурного наследия регионального значения
"Дом П.Ф.Ляпунова", 1882 г., (Нижегородская область,
г. Нижний Новгород, Большая Печерская ул., 19 (литера А)**

**Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к
градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта
культурного наследия с индексом 1 (ОЗ-1), включающей один регламентный
участок (ОЗ-1-1)**

*В границах охранной зоны (ОЗ-1-1) устанавливаются следующие ограничения
использования земельных участков и их частей:*

1. Запрет на:

- на строительство, за исключением линейных объектов, если запрет на их строительство не установлен в соответствии с подпунктом "2" настоящего раздела, и применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);
- 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 и (или) природной среды:

- на строительство линейных объектов надземным способом и на выходящих на красные линии улиц фасадах зданий;
- на реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, превышающих существующие и препятствующих сохранению и (или) восстановлению историко-градостроительной среды, за исключением случаев,

если такая реконструкция необходима для обеспечения функционирования объектов культурного наследия;

- на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки, киоски, навесы, которые нарушают характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды. К объектам, не нарушающим характеристики историко-градостроительной среды, относятся:

1) мемориальные доски, вывески, информационные таблички площадью информационного поля не более 0,6 м²;

2) рекламные и информационные конструкции (туристической и социальной направленности), надписи и обозначения с соблюдением следующих параметров: не более 1,2 м от существующей отметки земли по высоте и 0,8 м по ширине;

3) автостоянки, киоски, навесы на время проведения массовых мероприятий;

- на применение для наружной отделки фасадов объектов капитального строительства строительных материалов, архитектурных и цветовых решений, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды, включая фрагментарную отделку фасадов;

- 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;

- на проведение работ в области благоустройства, за исключением случаев, если такие работы не оказывают негативного воздействия на объект культурного наследия, или не нарушают характеристики его историко-градостроительной среды, или необходимы для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, включая:

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

2) устройство пандусов и других приспособлений, обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

3) озеленение территории (деревья, кустарники, газоны, клумбы, цветники), не нарушающее условия визуального восприятия объектов культурного наследия;

4) установку произведений монументально-декоративного искусства: скульптуры, памятных знаков, иных малых архитектурно-художественных форм, соответствующих архитектурно-планировочному решению территории;

5) применение при изготовлении элементов благоустройства и малых архитектурных форм традиционных материалов (камень, дерево, литой и кованый металл);

6) устройство ограждений – металлических или деревянных, высотой не более 1,0 м, на каменном основании высотой не более 0,5 м и каменными столбами не более 1 м;

7) сохранение и организацию проездов, проходов, временных парковок, необходимых для обеспечения функционирования объектов культурного наследия;

8) применение временных ограждений для производства земляных, хозяйственных, ремонтных и иных работ;

- на размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

В границах охранной зоны (ОЗ-1-1) устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам:

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в случае восстановления и/или воссоздания объектов историко-градостроительной среды)	
предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	не более 8 м (2 этажа с мансардой)
Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:	
требования к объемно-пространственным характеристикам	форма крыши двускатная, вальмовая
требования к архитектурно-стилистическим характеристикам	сохранение существующего архитектурного облика
требования к цветовым решениям объектов капитального строительства	цветовые решения фасадов: неяркие, приглушенные тона
требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик	применение в отделке традиционных материалов: кирпич, штукатурка, окраска, дерево

объектов капитального строительства	
требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства	не размещать техническое и инженерное оборудование на фасадах и 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

Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах зоны охраны объекта культурного наследия, устанавливаются правилами землепользования и застройки с учетом настоящих режимов.

Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия с индексом 1 (ЗРЗ-1), включающей один регламентный участок (ЗРЗ-1-1).

В границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (ЗРЗ-1-1), устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков и их частей:

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 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) мемориальные доски, вывески, информационные таблички площадью информационного поля не более 0,6 м²;

2) рекламные и информационные конструкции (туристической и социальной направленности), надписи и обозначения с соблюдением следующих параметров: не более 1,2 м от существующей отметки земли по высоте и 0,8 м по ширине;

3) автостоянки, киоски, навесы на время проведения массовых мероприятий;

- 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.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (ЗРЗ-1-1), 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) – высота не более 23,00 м от существующей отметки земли 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	- применение вальмовой, двускатной формы крыши; - для внутриквартальной застройки 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	применение традиционных неярких пастельных цветовых решений фасадов зданий; кровельные покрытия – в красно-коричневых, зеленых, серых тонах;
Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства	применение в отделке строительных материалов, аналогичных существующим; материалы отделки фасадов – открытая кирпичная кладка из керамического кирпича; штукатурка; окраска; материалы отделки фасадов – дерево (дощатые, бревенчатые: бревно, рейки); облицовка; окраска; 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	не размещать техническое и инженерное оборудование на фасадах и 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

Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, устанавливаются правилами землепользования и застройки с учетом настоящих режимов.

ПРОТОКОЛ № 1

Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом П.Ф.Ляпунова", 1882 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Печерская ул., 19 (литера А)

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 П.Ф.Ляпунова", 1882 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Печерская ул., 19 (литера А))», 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 П.Ф.Ляпунова", 1882 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород,
Большая Печерская ул., 19 (литера А)**

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 П.Ф.Ляпунова", 1882 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Печерская ул., 19 (литера А)), 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 П.Ф.Ляпунова", 1882 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Печерская ул., 19 (литера А)), 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 П.Ф.Ляпунова", 1882 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Печерская ул., 19 (литера А)) (проектные предложения).

Раздел IV. Комплект для передачи сведений о зонах охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом П.Ф.Ляпунова", 1882 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Печерская ул., 19 (литера А)) 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 П.Ф.Ляпунова", 1882 г., (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Большая Печерская ул., 19 (литера А)) 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