

**А К Т**

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы  
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального  
значения – «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород,  
ул. Большие Овраги, дом 5)**

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

**1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы.**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза (далее – экспертиза) проведена экспертной комиссией (Приложение № 3) в период с 25 мая 2026 г. по 05 июня 2026 г. на основании договоров с экспертами.

**2. Место проведения экспертизы.**

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

**3. Заказчик экспертизы.**

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

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

<b>Председатель экспертной комиссии:</b>	
<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Мельников Александр Геннадиевич</b>

<b>Образование</b>	высшее, Московский университет потребительской кооперации, юридический факультет, 2003 г., диплом ДВС 1655031; ФГБОУ ВО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет», магистр архитектуры, 2024 г., диплом 105224 1641043
<b>Специальность</b>	юрист, магистр архитектуры
<b>Ученая степень (звание)</b>	нет
<b>Место работы и должность</b>	Государственное автономное учреждение Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области», директор
<b>Стаж работы</b>	14 лет
<b>Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов</b>	Приказ Минкультуры России от 18 июня 2025 г. № 1055.
<b>Объекты экспертизы</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в единый государственный Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;</li> <li>• документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>• документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>• документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия;</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>• проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>• документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 34.1 Федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и</li> </ul>

	<p>культуры) народов Российской Федерации»;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов;</li> <li>• документация, обосновывающая установление требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места;</li> <li>• документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия;</li> <li>• документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.</li> </ul>
<b>Ответственный секретарь экспертной комиссии:</b>	
<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Зайцева Дарья Александровна</b>
<b>Образование</b>	Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина. 1999 г.
<b>Специальность</b>	искусствовед
<b>Ученая степень (звание)</b>	
<b>Место работы и должность</b>	ООО "Коневские Реставрационные Мастерские", должность – искусствовед
<b>Стаж работы</b>	23 года
<b>Реквизиты аттестации</b>	Приказ МК РФ № 2483 от 24.08.2023 г., приказ МК РФ № 1156 от 27.06.2025 г.
<b>Объекты экспертизы</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> </ul>

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

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

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

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

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

**Отношения экспертов и Заказчика экспертизы.**

Эксперты:

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

**Нормативные правовые акты, обосновывающие решения экспертизы:**

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

- Закон Нижегородской области от 02.02.2016 № 14-З «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Нижегородской области» (действующая редакция).

## **6. Цели и объекты экспертизы:**

### **6.1. Цели экспертизы:**

Определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, дом 5), ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей в границах зон охраны объекта культурного наследия и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.

### **6.2. Объект экспертизы:**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, дом 5), разработан ООО «ГородЪ» в 2026 г.

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

### **7.1. Перечень документов, представленных заказчиком:**

- Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, дом 5), разработан ООО «ГородЪ» в 2026 г. по заказу ООО «Волжские рассветы», в составе: Раздел 1. Предварительные работы, Шифр IV/БО5-ПР ; Раздел 2. Историко-культурные исследования (Материалы по обоснованию), Шифр IV/БО5-ИКИ; Раздел 3. Проект зон охраны (Итоговая часть), Шифр IV/БО5-ИЧ.

### **7.2. Перечень документов, полученных экспертом самостоятельно:**

В соответствии с договором на проведение государственной историко-культурной экспертизы сбор документов (сведений), указанных в пункте 15

Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, осуществляется заказчиком.

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

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

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

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

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

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

- анализ представленных заказчиком проекта зон охраны, материалов и документации на соответствие нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений, обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их историко-градостроительной среде и научной обоснованности предлагаемых проектных решений;

- рассмотрение и анализ материалов, содержащих сведения об объектах культурного наследия, имеющихся в открытом доступе;

- проведены рабочие консультации с разработчиков проекта;

- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов.

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

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

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

#### **10.1. Общие сведения.**

Объект культурного наследия «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, дом 5) состоит на государственной охране согласно приказа Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 20.08.2018 № 244 «О включении объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, расположенных по улицам Большие овраги, Малая Ямская, Шевченко и Ярославская в г. Нижнем Новгороде, в перечень выявленных объектов культурного наследия».

Объект культурного наследия «Жилой дом» включен в единый реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (ЕГРОКН) как объект культурного наследия регионального значения под номером 522111347940005 приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 14.04.2020 № 150 «О включении выявленных объектов культурного наследия, расположенных в городе Нижнем Новгороде на улицах Большие Овраги, Луначарского, Нижегородской, Соревнования, Сергиевской, Ярославской и территории Кремля, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объектов культурного наследия регионального значения, утверждении границ и режима использования их территорий». Вид объекта: памятник. Общая видовая принадлежность: Памятник градостроительства и архитектуры.

Местоположение объекта (адрес): Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, 5.

Дата создания: 2-я пол. XIX – начало XX в.

Здание объекта культурного наследия имеет кадастровый номер 52:18:0060152:43.

Границы территории объекта культурного наследия установлены приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 10.12.2025 № 370 «О внесении изменений в приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 14.04.2020 № 150»

Предмет охраны объекта культурного наследия утвержден приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 06.06.2024 № 151 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 5)».

Зоны охраны объекта культурного наследия установлены постановлением Правительства Нижегородской области от от 10.05.2023 № 391 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 5), «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 17), расположенных в г. Нижнем Новгороде, и утверждении

требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон».

Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, дом 5) расположен в пределах городского квартала между улицами: ул. Ярославская, ул. Маслякова, ул. Малая Ямская и ул. Большие Овраги (кадастровый номер квартала: 52:18:0060152) на территории исторического центра города «Старый Нижний Новгород», граница которого была утверждена решением Нижегородского областного совета народных депутатов от 30.11.1993 № 370-м «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода» (с изм., внесенными решением Нижегородского областного суда от 26.06.2006 по делу № А43-8725/2006-26-288).

Согласно Правилам землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденным приказом Департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 № 07-01-06/22 (с изм. от 22.04.2025 № 07-01-03/53): Территориальная зона ТОИ – Зона многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест; Территориальная зона ТОсп-у – Зона учебно-образовательных учреждений, г. Нижний Новгород, городской округ город Нижний Новгород, Нижегородская область; Территориальная зона П\*ТЖсм – Зона реорганизации застройки в смешанную многоквартирную и общественную застройку; Территориальная зона ТР-Зс – Зона скверов, бульваров.

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

Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, дом 5) расположен на высоком правом берегу реки Оки на юго-западной окраине исторического центра Нижнего Новгорода. Исследуемая территория является частью сохранившейся исторической застройки уличного фронта улицы Большие Овраги, которая расположена на правой стороне бывшего оврага, о чем свидетельствует ее название. Глубокий овраг разделяет улицу надвое, вследствие чего дома с нечетными номерами располагаются по правую

(северную) сторону оврага, с четными номерами по левую (южную). Овраг был засыпан только во второй половине XX в., ранее овраг не был застроен.

Первые достоверные сведения об освоении территории Больших Оврагов относятся ко второй половине XVIII века, что было связано с Генеральным размежеванием города 1784-1787 годов, предвестником первого регулярного плана города.

Планировочная структура застройки рассматриваемой территории формировалась под влиянием естественного сложного рельефа (многочисленных оврагов) и по той же причине значительно сохранилась.

Улица Большие Овраги в XIX веке являлась окраиной города. За пределами города земельные участки не обременялись налогами и это способствовало быстрому заселению окраин. Таким образом, возникла Ямская слобода, в застройку которой вошла улица Большие Овраги.

В первую очередь здесь начали селиться небогатые ямщики и крестьяне. С увеличением плотности городской застройки в центральной части города, часть городских жителей, таких как мещане и купцы, так же переселилась на окраины. Слобода постепенно застраивалась деревянными домами, учитывая сложный рельеф оврагов. Сложность рельефа местности состоит в том, что между правым берегом Волги и правым берегом Оки, часть города является наиболее возвышенной территорией. Возвышенная часть в пределах города состоит в основе своей из пород пермского геологического периода, вследствие чего у берегов рек Оки и Волги образуются крутые обрывы и овраги.

Краевед, историк Н.И. Храмцовский в своей книге «Краткий очерк истории и описание Нижнего Новгорода», изданной в 1857-1859 гг., описывал градостроительную ситуацию близлежащей территории в середине XIX в. следующим образом: «За оврагом, идущим возле Гребешковской улицы, лежат вдоль, поперек и вкось, новые улицы, как то: Малая Ямская, Малая Похвалинская, Малая Никольская, Архангельская и другие, а за ними уже стелется поле, где устроены снастные фабрики, но главные из этих заведений находятся за Крестовоздвиженским монастырем, влево от арзамасской дороги».

Согласно плану города 1859 г. на территории исследуемого квартала располагалось несколько земельных участков. Застройка представляла собой городские усадьбы на узких длинных участках прямоугольной формы. Жилые дома, преимущественно деревянные, располагались вдоль улицы Малая Ямская, в глубине участков находились здания служб и огороды.

Земельный участок, где в настоящее время располагается исследуемая территория, являлся одним из первых домовладений в начале улицы Большие Овраги, строения на участке отсутствовали.

К концу XIX – началу XX века в глубине кварталов бывшей Ямской слободы некоторые нижегородские интеллигенты начали строить дачи, продолжая возводить деревянные дома «сельского» типа.

Застройка квартала улицы Большие Овраги сформировалась в конце XIX – середине XX веков. Проектные чертежи дома в Центральном архиве Нижегородской области не обнаружены, архитектор не установлен.

Деревянный двухэтажный дом, на каменном подвальном этаже, прямоугольный в плане, формирует уличный фронт исторической застройки улицы Большие Овраги. Лицевой фасад здания на 4 световых оси завершен треугольным фронтоном с чердачным окном. Прямоугольные оконные проёмы подвального этажа обведены простыми наличниками. Окна первого и второго этажей декорированы резными наличниками, завершенными сандриками, опирающимися на кронштейны. Сандрики декорированы зубчиками и накладным резным декором. В лестничную клетку ведут двухстворчатые двери под полукруглым металлическим козырьком, над которым расположено сдвоенное окно второго этажа.

Фасады фланкированы лопатками и пилястрами. Вертикальное членение фасада обеспечивается широким межэтажным карнизом и венчающим карнизом большого выноса на кронштейнах с сухариками. Линию лицевого фасада здания продолжали распашные деревянные ворота с резной охлябиной с двускатной обвершкой (ворота не сохранились).

Подвальный этаж выполнен из кирпича и не оштукатурен. Наличники подвальных окон выделены штукатуркой. Фасады первого и второго этажей здания обшиты калеванным тесом.

Юго-восточный фасад имеет две световых оси. Фасад декорирован идентично лицевому фасаду. Оконные проёмы оформлены резными наличниками с сандриками. Дворовый фасад имеет аналогичное композиционное решение с главным фасадом (за исключением объема лестничной клетки, первый этаж которой закрыт пристройкой, а на уровне второго этажа пробиты три небольших окна). Боковой (северо-западный) фасад представляет собой стену лестничной клетки, обшитую досками, без архитектурного декора.

Основные фасадные поверхности имеют горизонтальную обшивку, подоконные плоскости выделены вертикальным типом обшивки, тимпаны фронтонов подчеркнуты диагональным рисунком обшивки.

Во второй половине XX в. на земельном участке, помимо жилого дома, располагались две хозяйственные постройки: на месте прежнего здания служб – квадратное деревянное строение, вдоль северо-восточной границы участка – одноэтажная прямоугольная постройка. На сегодняшний день исторические служебные постройки, располагавшиеся на земельном участке, утрачены. Дворовая территория участка свободна от строений.

Рядом с исследуемым зданием на северо-западе от него располагался жилой дом по адресу: ул. Большие Овраги, дом 7. На участке располагался небольшой одноэтажный деревянный дом с двускатной крышей. Жилой дом являлся ярким примером нижегородского деревянного зодчества. Дом был снесён в 2024 г. На этом месте в настоящее время возводится новый двухэтажный жилой дом из современных материалов.

Следующий дом (Большие Овраги, дом 9) был построен не позднее конца XIX в. Длинный земельный участок протянулся от улицы Большие Овраги до ул. Прядильной (ныне – Маслякова). В то время земельные участки проходили параллельно улице Большие Овраги и принадлежали домовладениям, выходящим на Малую Ямскую улицу. На участке располагался одноэтажный жилой дом и дворовые постройки. Позже на месте лицевого дома был возведён новый одноэтажный дом на 5 световых осей с чердачным окном по центру. Дом был снесён в 2025 г.

Следующий жилой дом по адресу: ул. Большие Овраги, д. 11, представляет собой типовую застройку смешанного типа с каменным нижним и деревянным верхним этажами. Деревянный двухэтажный жилой дом на высоком каменном подвальном этаже играет важную роль в формировании исторической градостроительной среды и формирует линию лицевой застройки улицы Большие Овраги.

После революции 1917 г. все жилые дома по улице Большие Овраги были национализированы. В домах устроены квартиры.

Вся улица Большие Овраги застраивалась исключительно деревянными жилыми домами высотой в один или два этажа. Четная сторона улицы также была застроена деревянными жилыми домами высотой в один-два этажа. До настоящего времени сохранился лишь один дом под номером 8. На

сегодняшний день деревянная застройка чётной стороны улицы полностью утрачена, территория бывшего оврага застраивается современными среднеэтажными зданиями.

На соседнем северном земельном участке во второй половине XX в. было возведено двухэтажное кирпичное здание, где в настоящее время располагается «Детский сад № 19».

Согласно данным Технического паспорта жилого дома по адресу: ул. Большие Овраги, дом 5, в 1987 г. дом находился в неудовлетворительном техническом состоянии: зафиксированы повреждения и загнивание брёвен капитальных стен и перекрытий, искривление цоколя, протечка крыши, повреждение полов. В доме располагались 4 двухкомнатные квартиры.

В 2013 г. Государственной жилищной инспекцией Нижегородской области в ходе проведения инспекционного обследования установлено, что дом по адресу: ул. Большие Овраги, д. 5, находится в неудовлетворительном техническом состоянии. Постановлением Администрации города Нижнего Новгорода от 28.11.2013 № 4640 многоквартирный жилой дом признан аварийным и подлежащим сносу. После расселения аварийного жилого дома снос не был выполнен.

Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 20.08.2018 № 244 исследуемый объект был включён в перечень выявленных объектов культурного наследия с наименованием «Жилой дом», 2-я пол. XIX – начало XX в.

В соответствии с Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 31.10.2018 № 335 утверждена граница территории выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 5. На момент включения в перечень выявленных объектов культурного наследия, здание находилось в неудовлетворительном техническом состоянии.

Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 14.04.2020 № 150 выявленный объект культурного наследия «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, д. 5) включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения – регистрационный номер

522111347940005, как памятник градостроительства и архитектуры, утверждена граница территории.

В этот период выполнен ремонт здания, заменены окна, окрашен фасад. Восстановлен утраченный полукруглый металлический козырек крыльца.

Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 06.06.2024 № 151 утверждён предмет охраны Объекта.

Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 10.12.2025 № 370 «О внесении изменений в приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 14.04.2020 № 150» утверждена новая граница территории объекта культурного наследия «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, д. 5).

### **10.3. Описание современного состояния объекта.**

Объект культурного наследия «Жилой дом» расположен в пределах городского квартала между улицами: ул. Ярославская (бывшая Гребешковская), ул. Маслякова (бывшая Прядильная), ул. Малая Ямская и ул. Большие Овраги, на территории бывшей Ямской слободы.

Исторический внешний облик жилого дома сохранился до настоящего времени. Исторические служебные постройки, располагавшиеся на земельном участке, утрачены. В настоящее время дом не эксплуатируется. Дворовая территория участка освобождена от строений.

Благодаря сохранившемуся внешнему облику здание является ярким примером деревянной архитектуры Нижнего Новгорода конца XIX – начала XX вв.

На сегодняшний день историческая территория вокруг объекта культурного наследия со всех сторон окружена диссонирующими малоэтажными строениями, что разрушает историческую градостроительную среду территории, сопряженной с объектом культурного наследия, вследствие чего историко-культурная ценность всей территории значительно снизилась.

## **11. Анализ проектной документации.**

На экспертизу представлен «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, дом 5)», разработанный ООО

«ГородЪ» в 2026 году по заказу ООО «Архитектурное бюро «Студия 44»» и согласно решения Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области (письмо от 12.02.2026 № Исх-518-65496/26 «О разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия в г. Нижнем Новгороде»).

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

Рассматриваемый проект зон охраны разработан в целях установления границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, дом 5), ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия, обеспечивающих сохранность объекта в его историко-градостроительной и природной среде на основании сведений, полученных в ходе проведения натурного обследования территории и данных историко-культурных исследований на сопряженной с ним территории в пределах городского квартала между улицами: ул. Ярославская, ул. Маслякова, ул. Малая Ямская и ул. Большие Овраги (кадастровый номер квартала: 52:18:0060152) на территории исторического центра города «Старый Нижний Новгород», граница которого была утверждена решением Нижегородского областного совета народных депутатов от 30.11.1993 № 370-м «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода» (с изм., внесенными решением Нижегородского областного суда от 26.06.2006 по делу № А43-8725/2006-26-288). Задачей проекта является зонирование территории, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, дом 5) в его историко-градостроительном и ландшафтном окружении, анализ документов и сведений, имеющих в отношении ранее установленных

зон охраны; уточнение бассейна видимости охраняемого объекта методом анализа композиционных и видовых связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения, определение высотных ограничений окружающей застройки, уточнение данных историко-культурного опорного плана.

Проект разработан в связи с необходимостью внесения изменений в ранее утвержденный «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие овраги, дом 5)», разработанный Государственным автономным учреждением Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области» (ГАУ НО НПЦ) в 2023 году и утвержденный постановлением Правительства Нижегородской области от 10.05.2023 № 391 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 5), «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 17), расположенных в г. Нижнем Новгороде, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон», вследствие: 1. Активного градостроительного преобразования рассматриваемой территории, сопряженной с объектом культурного наследия в современных условиях – утрата части исторической среды на период начала 2025 года; 2. Изменения границ территории объекта культурного наследия «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 5) (ранее утвержденных приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 14.04.2020 № 150) – из территории объекта культурного наследия исключен большой северо-восточный участок утраченной исторической среды и до утверждения зон охраны установлена защитная зона; новые границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 10.12.2025 № 370 «О внесении изменений в приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 14.04.2020 № 150»; 3. Нарушения утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 10.05.2023 № 391 режима требований использования земель и земельных участков и общих принципов установления требований к градостроительным регламентам, соответствующих федеральному закону от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ статья 34 п. 4: снос и строительство новых

капитальных объектов в границах охранной зоны; 4. Уточнения требований к ограничениям использования земельных участков, а также общих принципов установления требований к градостроительным регламентам в границах зоны охраны на основании постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972»; 5. Уточнения состава и содержания научно-проектной документации с учетом рекомендаций ГОСТ Р 59124-2020; 6. Уточнения и дополнения историко-архивных данных.

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

Согласно ст. 34. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Рассматриваемым проектом даны предложения по установлению границ зон охраны и ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах этих зон, с обоснованием данных предложений в границах зон охраны на территории, сопряженной с объектом культурного наследия.

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

Рассматриваемый настоящей экспертизой проект включает:

*Раздел 1. Предварительные работы, Шифр IV/БО5-ПР;*

*Раздел 2. Историко-культурные исследования (Материалы по обоснованию), Шифр IV/БО5-ИКИ;*

*Раздел 3. Проект зон охраны (Итоговая часть), Шифр IV/БО5-ИЧ.*

*Раздел 1 Предварительные работы* включает: основание для разработки проекта, цель и задачи проекта, исходно-разрешительную и учетную документацию, план расположения объекта культурного наследия, сведения об объекте культурного наследия, схему землепользования с указанием

существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости). Собранная в данном разделе исходно-разрешительная и учетная документация легла в основу рассматриваемого проекта зон охраны, представлена в необходимом для проектирования объеме. Приведены нормативно-правовые акты.

*Раздел 2. Историко-культурные исследования (Материалы по обоснованию)* – Материалы, обосновывающие итоговую (утверждаемую) часть проекта зон охраны включают: основные термины и определения, историко-архивные и библиографические исследования, связанные с поиском и изучением документальных свидетельств исторического развития рассматриваемой территории, проанализирована и обобщена полученная информация, приведены основные сведения, содержащиеся в литературных источниках, архивных материалах, на интернет-ресурсах. Анализ ранее разработанного «Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, 5)», анализ современной градостроительной ситуации, историко-культурный (историко-градостроительный и историко-архитектурный) опорный план, ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», застройки квартала и ландшафтного окружения, визуальное восприятие объекта культурного наследия в контексте окружающей градостроительной среды, материалы фотофиксации и схему основных видовых точек, обоснование изменений, внесенных в утвержденный проект зон охраны, проектные предложения по установлению состава и границ зон охраны объекта культурного наследия, ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах проектируемых зон, каталог кадастровой информации о земельных участках, расположенных в границах зон охраны.

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

Авторами проекта проанализирован ранее разработанный «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, 5)».

Выявлено, что за последние годы, прошедшие после утверждения границ зон охраны, на территориях, сопряженных с объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, 5) были внесены значительные изменения в исходную документацию и нормативно правовые акты, касающиеся требований к установлению зон охраны, изменена граница территории объекта культурного наследия, что повлекло за собой необходимость корректировки утвержденных зон охраны. Экспертная комиссия установила, что изменение границ и состава зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, дом 5) произведено вследствие изменения границы территории объекта культурного наследия в соответствии с постановлением Правительства РФ от 12.11.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (в редакции постановления Правительства РФ от 27.12.2024 № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972») и с учетом рекомендаций ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования».

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

В рамках ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»

(Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, дом 5), застройки квартала и ландшафтного окружения в проекте оценено современное состояние ландшафтно-композиционной структуры рассматриваемой территории и визуальное восприятие объекта культурного наследия в контексте окружающей градостроительной среды; определено, что застройка верхнего уровня берега исследуемой территории в настоящее время активно ведется на месте бывшего глубокого оврага, засыпанного в прошлом веке. Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, д. 5) располагается вдоль правой стороны бывшего оврага, в глубине квартала и с берега Оки зрительно не воспринимается. На представленных в анализе фотографиях хорошо виден характер активного преобразования территории, сопряженной с объектом культурного наследия вдоль улицы Большие Овраги, что значительно снижает ее историко-культурную ценность. Зрительное восприятие объекта культурного наследия «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, д. 5) и его роль в формировании уличного фронта очень ограничены вследствие активной застройки территории, со всех сторон окружающей объект культурного наследия. Здание зрительно воспринимается только с близкого расстояния (примерно 30-35 метров). В границах утвержденной охранной зоны в непосредственной близости (3-4 метра) от объекта культурного наследия, в пределах его бассейна видимости, на месте снесенного исторического здания по адресу: ул. Большие Овраги, д. 7 построен диссонирующий объект из современных строительных материалов, оказывающий негативное влияние на характер исторической среды объекта культурного наследия. На территориях, сопряженных с объектом культурного наследия ценный природный ландшафт не сохранился.

На карте (схеме) ландшафтно-визуального анализа отражены объекты культурного наследия, элементы ландшафтно-композиционной структуры, включающие бассейн видимости объектов культурного наследия, видовые точки, зеленые насаждения, бывший овраг, исторически ценные градоформирующие объекты, объекты современной застройки, диссонирующие объекты, улицы и дороги, земельные участки, прошедшие регистрацию в ЕГРН. Материалы данных исследований стали основанием для определения основных точек визуального восприятия объекта культурного наследия. Представленная в проекте фотофиксация включает современные фотографии объекта, рассматриваемой территории и схему основных видовых точек.

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

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

- сведения об объекте культурного наследия, в отношении которого разработан проект зон охраны, приведенные в исходно-разрешительной документации;

- историко-культурные исследования, в т.ч. историческую справку и иконографические материалы (исторические иллюстрации);

- историко-культурный опорный план территории, на которой расположен объект культурного наследия, в отношении которого разработан проект зон охраны;

- ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, застройки квартала и ландшафтного окружения с оценкой современного состояния ландшафтно-композиционной структуры рассматриваемой территории и анализом визуального восприятия объекта культурного наследия в контексте окружающей градостроительной среды;

- обоснования изменений, вносимых в утвержденный проект зон охраны.

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

Экспертной комиссией проанализированы предложения проекта по установлению границ зон охраны, ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах предлагаемых зон охраны объекта культурного наследия. Материалы рассматриваемого проекта основаны на следующих принципах: сохранение традиционных приемов формирования историко-градостроительной среды объекта; обеспечение сохранения и восстановления

условий зрительного восприятия объекта культурного наследия в системе городских пространств; а также с учетом: утвержденных границ территории объекта культурного наследия; линий градостроительного регулирования; границ территориальных подзон в соответствии с приказом Министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 22.04.2025 № 07-01-03/53 «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».

Требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны устанавливаются с учетом следующих общих принципов: сбалансированность – необходимость обеспечения баланса сохранения объекта культурного наследия в его исторической среде и хозяйственного развития территорий; научная обоснованность и объективность – ограничение застройки в той мере, в какой это необходимо для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде; соразмерность – ограничения застройки территорий, соразмерные рискам причинения вреда объекту культурного наследия; полнота и предсказуемость – наличие исчерпывающего перечня запретов и ограничений градостроительной и хозяйственной деятельности.

*Раздел 3. Проект зон охраны (Итоговая часть)* – включает границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, дом 5) и ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей, требования к градостроительным регламентам в границах проектируемых зон охраны объекта культурного наследия.

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

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, дом 5) в условиях стесненной городской застройки при полной утрате исторической среды объекта культурного наследия, а также при отсутствии композиционных связей объекта с окружающей застройкой, в его исторической среде на сопряженной с ним территории проектом устанавливаются зоны охраны – охранная зона (ОЗ) и зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) – состоит из подзон ЗРЗ 1 и ЗРЗ 2.

Охранная зона (ОЗ) включает в себя историческую территорию общего пользования, расположенную на смежных территориях вокруг объекта культурного наследия «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, д. 5), ограниченную с севера, востока и запада границами земельных участков, расположенных вдоль улицы Большие Овраги, с юга улицей Большие Овраги. Границы ОЗ представляют собой замкнутый контур.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ 1) включает в себя историческую территорию застройки уличного фронта, расположенную к юго-востоку от территории объекта культурного наследия «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, д. 5), ограниченную с севера, востока и запада границами земельных участков, расположенных вдоль улиц Большие Овраги и Малой Ямской, с юга улицей Большие Овраги. Границы подзоны ЗРЗ 1 представляют собой замкнутый контур.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ 2) включает в себя историческую территорию застройки уличного фронта, расположенную к северо-западу от территории объекта культурного наследия «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, д. 5), ограниченную с севера, востока и запада границами земельных участков, расположенных вдоль улицы Большие Овраги, с юга улицей Большие Овраги. Границы подзоны ЗРЗ 2 представляют собой замкнутый контур.

Границы зон охраны объекта культурного наследия отображены на общей карте (схеме) зон охраны объекта культурного наследия, а также на картах (схемах) границ охранной зоны (ОЗ), границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ 1), границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ 2) с описанием местоположения границ зон охраны.

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

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

Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия представлены в текстовой форме для охранной зоны (ОЗ) и для зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзоны ЗРЗ 1 и ЗРЗ 2) (Приложение № 2).

Материалы проекта оформлены в соответствии с действующим законодательством.

## **12. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее литературы.**

### **12.1. Перечень нормативных и законодательных документов и материалов:**

- 1) Письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 12.02.2026 № Исх-518-65496/26 «О разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия в г. Нижнем Новгороде»;
- 2) Техническое задание (на разработку проекта зон охраны). Приложение № 3 к Договору № 28-05/25 от 17.06.2025;
- 3) Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 20.08.2018 № 244 «О включении объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, расположенных по улицам Большие овраги, Малая Ямская, Шевченко и Ярославская в г. Нижнем Новгороде, в перечень выявленных объектов культурного наследия»;
- 4) Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 31.10.2018 № 335 «Об утверждении

границ территорий выявленных объектов культурного наследия, расположенных в г. Нижнем Новгороде»;

5) Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 14.04.2020 № 150 «О включении выявленных объектов культурного наследия, расположенных в городе Нижнем Новгороде на улицах Большие Овраги, Луначарского, Нижегородской, Соревнования, Сергиевской, Ярославской и территории Кремля, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объектов культурного наследия регионального значения, утверждении границ и режима использования их территорий»;

6) Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 10.12.2025 № 370 «О внесении изменений в приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 14.04.2020 № 150»;

7) Постановление Правительства Нижегородской области от 10.05.2023 № 391 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 5), «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 17), расположенных в г. Нижнем Новгороде, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»;

8) Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 06.06.2024 № 151 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 5)»;

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

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

11) Выписка из единого государственного реестра объектов культурного наследия (Письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 29.09.2025).

### **12.2. Перечень использованной литературы:**

- 1) Гаранина Л. Ф. Город Горький. Путеводитель. – г. Горький. 1964 г.
- 2) Елисеева А. И. Родной город. Памятные места, события, имена. – г. Горький. 1979 г.
- 3) Нижний Новгород. Иллюстрированный каталог объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения, расположенных на территории Нижнего Новгорода в трех частях. 2019 г. Книга 3. Часть 2.
- 4) «Нижегородский край». Адресная и справочная книжка г. Нижнего Новгорода и Нижегородской губернии. 1901 г.
- 5) По улицам родного города: Альбом-путеводитель. – Н. Новгород. 2021 г.
- 6) Справочная книжка и адрес-календарь Нижегородской губернии на 1915 г.
- 7) Храмцовский Н.И. Краткий очерк истории и описание Нижнего Новгорода. – Н. Новгород. 2014 г.

### **12.3. Перечень архивных материалов:**

**Государственное казенное учреждение Центральный архив  
Нижегородской области (ГКУ ЦАНО):**

- 1) ЦАНО. Ф. 30. Оп. 1. Д. 83.
- 2) ЦАНО. Ф. 30. Оп. 2. Д. 14.
- 3) ЦАНО. Ф. 30. Оп. 36. Д. 1233.
- 4) ЦАНО. Ф. 30. Оп. 36. Д. 1236.
- 5) ЦАНО. Ф. 30. Оп. 36. Д. 1238.
- 6) ЦАНО. Ф. 30. Оп. 36. Д. 1239.
- 7) ЦАНО. Ф. 30. Оп. 36. Д. 1242.
- 8) ЦАНО. Ф. 30. Оп. 36. Д. 1243.
- 9) ЦАНО. Ф. 30. Оп. 36. Д. 1249.
- 10) ЦАНО. Ф. 30. Оп. 36. Д. 1251.
- 11) ЦАНО. Ф. 30. Оп. 36. Д. 1252.
- 12) ЦАНО. Ф. 30. Оп. 36. Д. 1254.
- 13) ЦАНО. Ф. 30. Оп. 36. Д. 1255.
- 14) ЦАНО. Ф. 30. Оп. 36. Д. 1256.
- 15) ЦАНО. Ф. 30. Оп. 36. Д. 1257.

- 16) ЦАНО. Ф. 30. Оп. 36. Д. 1258.
- 17) ЦАНО. Ф. 30. Оп. 36. Д. 1895.
- 18) ЦАНО. Ф. 30. Оп. 36. Д. 1900.

#### **12.4. Электронные ресурсы:**

- 1) <http://www.etomesto.ru> (Планы и карты).
- 2) <https://yandex.ru> («Яндекс»).
- 3) <https://nlr.ru> (Российская национальная библиотека).
- 4) <https://pastvu.com> (Фотографии прошлого).

#### **12.5. Проектные материалы, материалы исследований, прочие материалы:**

- 1) Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 5), ГАУ НО НПЦ, 2023 г.
- 2) Проект изменения границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», 2-я пол. XIX в. – начало XX в., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 5., ООО «ГородЪ», 2025 г.
- 3) Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на недвижимость зданий и участков (в границах проектирования), 2025 г.

### **13. Обоснования вывода экспертизы.**

Рассмотрев представленный на экспертизу «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, дом 5)», разработанный ООО «ГородЪ» в 2026 г. по заказу ООО «Архитектурное бюро «Студия 44» и согласно решения Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области (письмо от 12.02.2026 № Исх-518-65496/26 «О разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия в г. Нижнем Новгороде»), экспертная комиссия отмечает полноту состава разделов проекта, комплексный подход разработчиков к решению поставленной задачи обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории, системный характер представленных материалов, научную обоснованность предлагаемых проектных решений.

Основанием для подготовки предложений по установлению границ зон охраны, ограничений использования земельных участков, водных объектов и

их частей, требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны, обеспечивающих сохранность объекта культурного наследия, стали результаты историко-культурных, натуральных и градостроительных исследований территории, сопряженной с рассматриваемым объектом культурного наследия.

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

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

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, дом 5), разработанный ООО «ГородЪ» в 2026 г., соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

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

#### **14. Вывод экспертизы:**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, дом 5), разработанный ООО «ГородЪ» в 2026 г. соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

#### **15. Перечень приложений к акту экспертизы:**

Приложение № 1. Карта (Схема) зон охраны объекта культурного наследия.

Приложение № 2. Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.

Приложение № 3. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

#### **16. Дата оформления заключения экспертизы, являющаяся датой его подписания: 5 июня 2026 г.**

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

Председатель экспертной комиссии

Мельников А. Г.

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

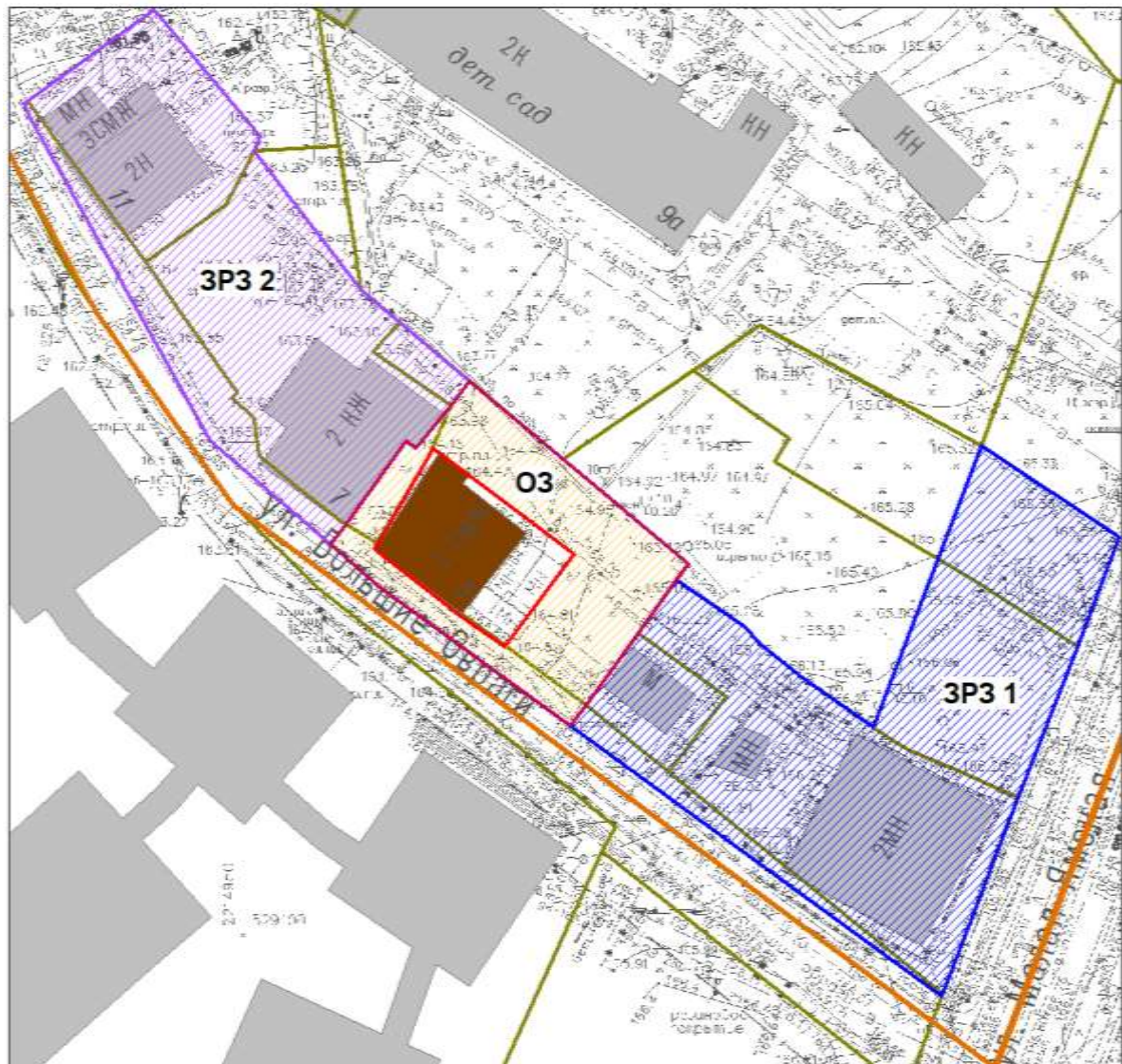
Зайцева Д. А.

Член экспертной комиссии









Абдулгужин Д. И.

**Приложение № 1**  
к Акту государственной историко-культурной экспертизы

**Карта (Схема) зон охраны объекта культурного наследия.**



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

	ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
	ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ЖИЛОЙ ДОМ» (УЛ. БОЛЬШИЕ ОВРАГИ, 5)
	ЗОНЫ ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ «ЖИЛОЙ ДОМ» (Г. НИЖНИЙ НОВГОРОД, УЛ. БОЛЬШИЕ ОВРАГИ, 5):
	ОХРАННАЯ ЗОНА (ОЗ)
	ЗОНА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ЗРЗ):
	ПОДЗОНА ЗРЗ 1
	ПОДЗОНА ЗРЗ 2
	ОБЪЕКТЫ ЗАСТРОЙКИ
	ГРАНИЦЫ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ
	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПРОШЕДШИЕ РЕГИСТРАЦИЮ В ЕГРН

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

**1. Охранная зона (ОЗ) – историческая территория, расположенная на смежных территориях вокруг объекта культурного наследия.**

**В границах охранной зоны (ОЗ) запрещено:**

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

- ж. размещение некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки, киоски, навесы, которые нарушают характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды, за исключением случаев, если такое размещение необходимо для обеспечения современного использования объекта культурного наследия, в том числе на время проведения работ по сохранению объектов культурного наследия, ремонта или реконструкции объектов капитального строительства;
- з. размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия и сохранению характеристик историко-градостроительной среды;
- и. проведение благоустройства, за исключением случаев, если такие работы по благоустройству не оказывают негативного воздействия на объект культурного наследия и не нарушают характеристики его историко-градостроительной среды, в том числе:
- устройство и ремонт проездов, проходов с использованием в покрытии асфальтобетона, натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующие их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения;
  - установка малых архитектурных форм, произведений монументально-декоративного искусства, мемориальных знаков, отдельно стоящего оборудования освещения, соответствующих характеру историко-градостроительной среды;
  - посадка деревьев и кустарников с компактной или формируемой кроной, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия, разбивка газонов, устройство клумб (цветников);
  - установки опор наружного освещения высотой не более 10,0 м;
- к. размещение мест сбора и накопления отходов производства и потребления вне специально отведенных для этого местах.

**Примечание:**

На незастраиваемой территории в границах охранной зоны объекта культурного наследия градостроительный регламент не устанавливается (ГК РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025) Статья 36 п. 4).

**2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) – подзоны ЗРЗ 1 и ЗРЗ 2 - историческая территория уличного фронта застройки, сопряженная с территорией объекта культурного наследия.**

**В границах подзон ЗРЗ 1 и ЗРЗ 2 запрещено:**

- а. строительство и реконструкция объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды и препятствующих сохранению и (или) восстановлению историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если строительство и реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия;
- б. использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и историческую застройку, в том числе оказывающих динамическое воздействие на грунты оснований и фундаменты зданий;
- в. размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия;
- г. строительство линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации) надземным, наземным способом и на фасадах зданий, формирующих территории общего пользования;
- д. размещение вывесок, рекламных конструкций, некапитальных строений, сооружений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев направленных на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-

градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, а именно:

- установка мемориальных досок, информационных табличек площадью информационного поля не более 0,6 м<sup>2</sup>;
  - установка рекламных и информационных конструкций (туристической и социальной направленности), надписей и обозначений с соблюдением следующих параметров: не более 1,2 м от существующей отметки земли по высоте и 0,8 м по ширине;
  - установка вывесок, предусмотренных законодательством о защите прав потребителей, размерами не более 1,0 м по горизонтали и не более 0,5 м по вертикали, с размещением не выше отметки нижнего края окон второго этажа (у одноэтажной не выше нижней отметки карниза здания), в виде отдельных объемных букв и знаков; при консольном расположении вывески - максимальный отступ от плоскости фасада не более 0,1 м;
- е. размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды;
- ж. проведение строительных и иных работ на земельных участках, непосредственно связанных с земельными участками в границах территорий объектов культурного наследия, без согласованных в установленном порядке с государственным органом охраны объектов культурного наследия Нижегородской области разделов проектной документации об обеспечении сохранности объектов культурного наследия с актами государственной историко-культурной экспертизы;

3. размещение мест сбора и накопления отходов производства и потребления вне специально отведенных для этого местах.

### 3. Требования к градостроительным регламентам в границах подзон ЗРЗ 1 и ЗРЗ 2.

Предельно допустимые параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства:	
Предельная высота зданий, строений и сооружений; количество этажей	- в границах ЗРЗ 1 - среднеэтажная застройка высотой не более 17,0 м до максимально выступающей конструкции кровли; - в границах ЗРЗ 2 - малоэтажная застройка высотой не более 10,0 м до конька кровли при скатном ее решении
Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:	
требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства	- в границах ЗРЗ 1 применение скатной кровли, ломаной кровли, кровли сложной формы, плоской кровли с парапетом; - в границах ЗРЗ 2 применение скатной кровли
требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства	- контекстуализм с элементами историзма
требования к цветовым решениям объектов капитального строительства	- применение цветовых решений, не оказывающих негативное воздействие на зрительное восприятие объекта культурного наследия: применение неярких цветовых решений, аналогичных по визуальному восприятию традиционным материалам

<p>требования к отделочным и строительным материалам, определяющим архитектурный облик объектов капитального строительства</p>	<p>- запрет на применение для наружной отделки зданий, строений и сооружений отделочных и кровельных материалов, оказывающих негативное воздействие на зрительное восприятие объекта культурного наследия и нарушающих характеристики историко-градостроительной среды</p>
<p>требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства</p>	<p>- допустимо использование направленных светильников для акцентного освещения фасадов</p>
<p>требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства</p>	<p>- запрет размещения технического и инженерного оборудования на фасадах и скатных кровлях объектов капитального строительства, формирующих территории общего пользования, за исключением систем обеспечения безопасности</p>

Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Большие Овраги, 5), устанавливаются правилами землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденными приказом Министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 22.04.2025 №07-01-03/53 с учетом настоящих требований.

**Приложение № 3**  
к Акту государственной историко-культурной экспертизы

**ПРОТОКОЛ № 1**  
**организационного заседания экспертной комиссии**  
**по проведению государственной историко-культурной экспертизы**  
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Жилой дом»  
(Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, дом 5), разработанного  
ООО «ГородЪ» в 2026 г.

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

«25» мая 2026 г.

**Присутствовали:**

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

**Повестка дня:**

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

**1. Об утверждении состава экспертной комиссии.**

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

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

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

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

Слушали: Зайцеву Дарью Александровну с предложением по кандидатурам.

Решили:

- председателем экспертной комиссии выбрать Мельников Александр Геннадиевич;
- ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать Зайцева Дарья Александровна.

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

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

Слушали: Зайцеву Дарью Александровну с предложением порядка работы.

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

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

2) Работу экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

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

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

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

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

#### **4. Об определении основных направлений работы экспертов.**

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

Решили: определить следующие направления работы экспертов:

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

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

3) Зайцева Дарья Александровна проводит анализ проектных решений

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

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

#### **5. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.**

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

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

Срок проведения экспертизы – с «25» мая 2026 года по «05» июня 2025 года:

- «25» мая 2026 года – организационное заседание экспертной комиссии;

- с «26» мая 2026 года по «04» июня 2026 года – проведение комплексного анализа данных (документов, материалов, информации), проектных решений, проверка соответствия

проектных решений требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, составление Акта государственной историко-культурной экспертизы;  
 - «05» июня 2025 года – итоговое заседание экспертной комиссии по оформлению, подписанию и передаче заказчику заключения – Акта государственной историко-культурной экспертизы.

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

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

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

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

- Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, дом 5), разработан ООО «ГородЪ» в 2026 г., в составе: Раздел 1. Предварительные работы, Шифр IV/БО5-ПР ; Раздел 2. Историко-культурные исследования (Материалы по обоснованию), Шифр IV/БО5-ИКИ; Раздел 3. Проект зон охраны (Итоговая часть), Шифр IV/БО5-ИЧ.

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

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

Председатель  
экспертной комиссии

Мельников А. Г.

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

Зайцева Д. А.

Член экспертной комиссии

Абдулгужин Д. И.

**ПРОТОКОЛ № 2**  
**заседания экспертной комиссии**  
**по проведению государственной историко-культурной экспертизы**  
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Жилой дом»  
(Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, дом 5), разработанного  
ООО «ГородЪ» в 2026 г.

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

05 июня 2026 г.

**Присутствовали:**

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

**Повестка дня:**

1. Итоговое рассмотрение предложений экспертов и согласование выводов заключения по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, дом 5), разработанного ООО «ГородЪ» в 2026 г.
2. Принятие решения о подписании в электронном виде и передаче заказчику электронной версии заключения в виде Акта по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы.  
Ответственные исполнители: Мельников Александр Геннадиевич, Зайцева Дарья Александровна, Абдулгужин Дим Иделович..

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

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

Решили: После обмена мнениями согласованы выводы заключения. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, дом 5), разработанный ООО «ГородЪ» в 2026 г., в т.ч. установление границ зон охраны объекта культурного наследия, ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

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

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

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

Решили: Подписать заключение в электронном виде усиленными квалифицированными электронными подписями и передать заказчику в формате переносимого документа (PDF) и sig Акт по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, дом 5), разработанного ООО «ГородЪ» в 2026 г.

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

Председатель  
экспертной комиссии

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

Член экспертной комиссии



Мельников А. Г.

Зайцева Д. А.

Абдулгужин Д. И.