

## АКТ

### государственной историко-культурной экспертизы

проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба М.А. Костромина», по адресу:  
г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, д.4 (литера А)

1. Настоящий Акт Государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии со статьями 28-32 Федерального закона 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 № 569 от 15.07.2009 г.

Дата начала проведения экспертизы	12 августа 2020 г.
Дата окончания проведения экспертизы	17 августа 2020 г.
Место проведения экспертизы	г. Москва, г. Архангельск
Заказчик экспертизы	ООО «Гарант-Строй»

### 2. Сведения об экспертах (физических лицах), проводивших экспертизу:

<b>Фамилия, имя и отчество</b>	<b>Семенова Ирина Генриховна</b>
Образование	Высшее
Специальность	Архитектор-реставратор высшей категории
Ученая степень (звание)	Заслуженный работник культуры РФ, член Союза архитекторов России, член ИКОМОС, почетный член Союза реставраторов России
Стаж работы	44 года
Место работы и должность	ООО «Архитектурно-реставрационный центр Семеновой И.Г.», г. Москва, директор
Реквизиты аттестации в статусе эксперта по проведению Государственной историко-культурной экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.04.2018 №580 Объекты экспертизы согласно приказа, в том числе: <i>- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия</i>

<b>Фамилия, имя и отчество</b>	<b>Титов Владимир Александрович</b>
Образование	Специальное среднее
Специальность	Архитектор-реставратор 1 категории
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	28 лет
Место работы и должность	ООО «Мастерская Зодчего», директор
Реквизиты аттестации в статусе эксперта по проведению Государственной историко-культурной экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.06.2019 № 708. Объекты экспертизы согласно приказа, в том числе: <i>- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия</i>

<b>Фамилия, имя и отчество</b>	<b>Иванова Марина Олеговна</b>
Образование	Высшее
Специальность	Инженер-строитель
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	16 лет
Место работы и должность	ГАУК Архангельской области НПЦ по охране памятников истории и культуры, начальник производственного отдела
Реквизиты аттестации в статусе эксперта по проведению Государственной историко-культурной экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.11.2019 № 1828. Объекты экспертизы согласно приказа, в том числе: - <i>проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия</i>

Эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключение экспертизы и за соблюдение принципов проведения историко-культурной экспертизы, в соответствии с п. 19 «д», и обеспечивают выполнение пункта 17 «Положения о государственной историко-культурной экспертизе», утверждённого Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 №569.

**3. Отношения к заказчику:** эксперты В.А.Титов, И.Г.Семенова, М.О.Иванова не имеют родственных связей с заказчиком; не состоят в трудовых отношениях с заказчиком; не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком; не владеют ценными бумагами, акциями заказчика; не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего Акта экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя и третьих лиц.

**4. Объект экспертизы** – проектная документация на проведение работ по приспособлению для современного использования части помещений объекта культурного наследия регионального значения: «Городская усадьба М.А. Костромина», выполненная ООО «Гарант-Строй» в 2020г., в соответствии с Государственным контрактом № 01/07-ЭА от 14.07.2020 г.

**5. Цель экспертизы** – Государственная историко-культурная экспертиза проводится с целью определения соответствия проектной документации на проведение работ по приспособлению для современного использования части помещений объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба М.А. Костромина», выполненная ООО «Гарант-Строй» в 2020г., требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Ответственный секретарь

эксперт Титов В.А.

## **6. Перечень документов, представленных Заказчиком в качестве основания для проведения экспертизы**

6.1. Проектная документация по объекту культурного наследия регионального значения: «Городская усадьба М.А. Костромина» выполненная ООО «Гарант-Строй» (лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МКРФ 02561 от 26.05.2015 г.(действительна - бессрочно), в составе:

<b>Обозначение комплекта</b>	<b>Наименование комплекта</b>
<b>Раздел 1</b>	<b>Предварительные работы</b>
Книга 1	Исходно-разрешительная документация. Предварительные исследования
Книга 2	Фотофиксационные материалы
<b>Раздел 2</b>	<b>Комплексные научные исследования</b>
Книга 1	Краткие историко-архивные и библиографические исследования
Книга 2	Архитектурные обмерные чертежи
Книга 3	Проект предмета охраны
<b>Раздел 3</b>	<b>Проект приспособления для современного использования</b>
Книга 1	Общая пояснительная записка с обоснованием принятых проектных решений
Книга 2	Архитектурные решения
Книга 3	Конструктивные решения
Книга 4.1	Система электроснабжения
Книга 4.2.1	Система внутреннего водоснабжения
Книга 4.2.2	Система внутреннего водоотведения
Книга 4.3.1	Система отопления
Книга 4.3.2	Система вентиляции и кондиционирования
Книга 4.4.1	Система видеонаблюдения (5 камер)
Книга 4.4.2	Система охранной сигнализации
Книга 4.4.3	Система пожарной сигнализации
Книга 5	Дизайн-проект (103м2)
Книга 6	Смета на строительство объектов капитального строительства

## **7. Сведения о проведенных исследованиях в рамках экспертизы (примененные методы, объем и характер выполненных работ, результаты)**

Ответственный секретарь

эксперт Титов В.А.

- рассмотрены представленные Заказчиком документы, подлежащие экспертизе;
- проведен научный сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включающего документы, принятые от Заказчика;
- осуществлено коллегиально, всеми членами экспертной комиссии, обсуждение результатов рассмотрения проектных документов, проведен обмен мнениями экспертов (дистанционно), обобщены мнения экспертов, экспертами принято единое решение и сформулирован вывод экспертизы;
- оформлены результаты экспертизы (проведенных исследований) в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

## **8. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы**

Представленные на экспертизу документы дают достаточное представление о намечаемых работах по приспособлению для современного использования части помещений объекта культурного наследия. В этой связи не было необходимости в сборе дополнительных документов и материалов по рассматриваемому объекту.

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

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

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

«Городская усадьба М.А. Костромина», по адресу г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, д.4 (литера А) является объектом культурного наследия регионального значения, согласно Постановлению Администрации Нижегородской области от 11.12.1998 г. № 329 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры местного значения».

Здание находится в пользовании государственного бюджетного профессионального образовательного учреждения «Нижегородское театральное училище имени Е.А. Евстигнеева».

**Границы территории** объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба М.А. Костромина» в установленном порядке не утверждены.

Объект расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-4 объекта культурного наследия федерального значения

«Нижегородский кремль, XVI-XX вв.», утвержденной Постановлением Правительства Нижегородской области от 17.12.2014 №905 «Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон объекта культурного наследия федерального значения «Нижегородский кремль, XIV-XX вв.» и о признании утратившим силу Постановления Администрации Нижегородской области от 11 сентября 2000 года №232».

**Предмет охраны** объекта культурного наследия не утвержден.

Авторами проекта предлагается следующий проект предмета охраны

Предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба М.А. Костромина», конец XVIII в. по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, д. 4 (литера А), следует считать:

Местоположение и градостроительные характеристики здания, фиксирующего линию застройки улицы Большая Покровская, его роль в композиционно-планировочной структуре застройки исторического квартала.

Объемно-пространственная композиция, сложившаяся в конце XVIII века: двухэтажное здание с цокольным этажом и подвалом, в плане состоящее из прямоугольного объема.

Конструктивные особенности здания:

- материал и конструкции наружных несущих стен в исторических габаритах здания: керамический красный кирпич на известковом растворе в 2,5 кирпича;
- уклон и конфигурация кровли; высотные отметки коньков крыши и кровельного карниза;
- конструкции перекрытий: чердачные, междуэтажные, подвальные перекрытия;
- фундамент: кирпичный, ленточный.

Архитектурно-художественное оформление фасадов:

- характер обработки фасадных поверхностей и декора: основное поле стен выполнено в светло-розовом колере, основное поле стен цокольного этажа – в более темном оттенке светло-розового колера, архитектурные детали – в белом колере;
- фронтоны со слуховым окном на северо-западном фасаде;
- колонны дорического ордера на постаментах;
- эркер на северо-западном фасаде;
- мезонины на юго-восточном фасаде;
- профилированные кровельный карниз с сухариками, профилированный кровельный карниз, межэтажный карниз;
- круглые и ромбовидные ниши;

- скульптуры;

- местоположение, габариты и обрамление исторических оконных проемов (окна, обрамленные рамочными нишами; окна, обрамленные рамочными наличниками с прямыми сандриками и подоконными деталями; оконный проем с треугольным завершением; оконные проемы, обрамленные нишами с треугольными завершениями; окна без обрамления; слуховое окно); материал и характер расстекловки окон;

- симметричная трехчастная композиция оконных проемов: полуколонны дорического ордера с прямыми сандриками, узкие вертикальные оконные проемы, оконный проем с полуциркульным завершением, выделенный полуциркульным сандриком с замковым камнем;

- местоположение, габариты и обрамление исторических входных проемов (входные проемы без обрамления – двустворчатые деревянные двери; входные проемы, обрамленные рамочными нишами полуциркульного завершения – одностворчатые деревянные двери; входной проем без обрамления).

Архитектурно-художественное оформление внутренних помещений:

- потолочные своды в вестибюле, холле, гардеробе;
- двустворчатые деревянные двери в зрительный зал;
- потолочный декоративный карниз в зрительном зале.

### **Историческая справка и краткая архитектурная характеристика памятника**

Памятник находится на главной улице Нижнего Новгорода – Большая Покровская, расположенной в историческом центре города. Рядом с усадьбой располагаются такие памятники культурного наследия как – «Усадьба Г. Сверчкова», «Доходный дом», Дом торгового общества «Наследники Фроловы», «Дома причта Никольской церкви», Доходный дом торгового дома «Чесноков и Кудряшев». Памятник является неотъемлемой частью сложившегося архитектурного ансамбля улицы Большой Покровской. Основным фасадом здание выходит на улицу Большая Покровская.

Объект культурного наследия регионального значения «Городская усадьба М.А. Костромина» представляет собой каменный двухэтажный с подвалами. Дом Костроминых – один из немногих памятников жилой архитектуры конца XVIII века Нижнего Новгорода. Памятник является творением видного зодчего России, ученика В.В. Растрелли, сотоварища А.Ф. Кокоринова и И.Е. Старова, первого губернского архитектора Якова Ананьевича Ананьина. Это дом, связанный со временем проживания здесь великого механика-самоучки И.П. Кулибина.

*Этапы формирования усадьбы и последующие перестройки в ней:*

Дом Костроминых выстроен сразу же после генерального размежевания территории Нижнего Новгорода (1787г.) и прокладки новых красных линий Б. Покровской улицы. Зафиксирован на плане Нижнего Новгорода 1799 года. (План хранится в фондах Нижегородского Историко-архитектурного музея-заповедника).

Дом двухэтажный с жилыми горницами в три окна по сторонам сеней, с лестничным входом в центральной части. Главный фасад ома по Б. Покровской улице имел изначально портик из четырех спаренных приставных колонн римского ордера и соответствующего ему треугольного фронтона с полуциркульным слуховым окном.

Центральные (осевые) окна крыльев здания в первом этаже имели характерные для архитектуры XVIII века ниши с овальным верхом, а на втором этаже – наличники с полочками на фигурных кронштейнах. Над другими окнами второго этажа располагались «лежачие» четырехугольные ниши. В общем, художественное решение фасада вполне соответствовало русской архитектуре конца XVIII столетия, при том имело и ярко выраженные индивидуальные элементы убранства. Таким фасад дома Костроминых зафиксирован первым городовым нижегородским архитектором Г.И. Кизеветтером в 1837 году.

Выходившие на Б. Покровскую улицу два флигеля по сторонам главного дома выстроены в начале XIX века. В 1804 году о городском владении Костромина сообщалось, что он имеет за собой лишь «дом каменной о дву этажах з деревянною пристройкою, состоящий в I-й части, в Никольском приходе, в улице Покровской, им построенной на крепостной земле под № 676-м.» Однако в 1828 году уже сообщалось, что имеет «Костромин Александр Иванович, 1-й гильдии купец, дом каменной с двумя каменными флигелями, службами, лавкою и подвалами Кремлевской части, 1-го квартала, №72.»

Дополнительные данные о габаритных размерах отдельных зданий и об объемно-пространственном их построении в системе усадьбы сообщается в описи 1833 года:

1. «Дом каменной, состоящей в Нижнем Новгороде на Покровской улице, Кремлевской части в 1-м квартале, на генеральном плане под литерою А, в длину 10 сажен 8 вершков, в ширину 7 сажен 2 аршина, крытый черным железом, устроен в два этажа с антресолями во двор и тремя подвалами, оценен с несгораемыми и сгораемыми материалами в 5035 руб. 50 коп.

2. Каменный флигель, что по левую сторону дома, значащийся по генеральному плану под литерою Б, покрыт на один скат черным железом, длина которого 10 сажен, а ширина 3,5 саж., оценен с несгораемыми и сгораемыми материалами в 1057 руб. 50 коп.

3. Каменный флигель по правую сторону дома, означенный на плане под литерою В, крыт черным железом, длиной 13 саж. С аршином, шириною 3 сажени, оценен с нескгораемыми и сгораемыми материалами 1027 руб.»

Тогда же в составе строений усадьбы фиксировались «флигель, соединенный с главным домом каменным забором с воротами», 4 сарая с галереей, 2 конюшни, колодец с подъемным колесом и одноэтажный питейный дом (4х3,5 саж.)

Усадьба простиралась от Покровской до Алексеевской улиц: по красной линии Б. Покровской на 21 саж. 1 арш., по Алексеевской – на 24 саж. Слева от усадьбы Костроминых располагались земли Кокоревых, справа – Сверчковых.

В 1837-1839 годах в связи с крупными градостроительными преобразованиями в Нижнем Новгороде и более строгим, чем было ранее, требованием о точном соответствии при застройке красным линиям улиц, при перестройке усадьбы новым владельцем И.А. Княгининским были убраны выступающие прямо в улицу колонны портика и белокаменные плиты парадного входа. Тогда же оказался разобран и треугольный фронтон портика. Была изменена и форма кровли, перекрытая вновь лишь на два ската с главной осью вдоль Б. Покровской улицы (ранее была на четыре ската). Таким главный дом простоял до конца XIX века.

На рубеже XIX и XX веков в связи с приспособлением здания под фотоателье декоративно-художественное решение фасада главного дома усадьбы было существенно изменено: частично растесаны окна и обрамлены вверху декоративным полуваликом, над главным входом поднят фигурный аттик, справа к зданию пристроен кирпичный лестничный вход. Работы проводились спешно, без должного архитектурного надзора, что привело впоследствии к падению «неконструктивного» аттика при весеннем намокании подкарнизной кладки.

Изначально боковые флигеля усадьбы были двухэтажными, по два окна на обращенных к Б. Покровке фасадах. Но по проекту Г.И. Кизеветтера 1837 года они были перестроены: в первых этажах обоих флигелей пробиты центральные входы с двумя окнами по сторонам, а во 2-м этаже – по 3 окна.

Правый флигель сохраняется до сих пор. Он оказался встроен в дом №6 и надстроен третьим этажом. На месте же левого флигеля по проекту 1876 года архитектора И.К. Кострюкова и под его личным надзором было выстроено трехэтажное кирпичное здание в 5 окон по главному фасаду. В целях экономии места оно оказалось пристроено непосредственно к главному дому усадьбы, что существенно исказило композицию старой городской усадьбы XVIII – начала XIX века. В 1903-1905 годах при



приспособлении 1-го этажа флигеля под магазин его владельцем Н.Х. Курепиным фасад был облицован поливной цветной керамикой и получил формы модного тогда модерна.

В 1979 году театр выехал в новое здание, и в здании разместили областной ЗАГС. В 1990 году дом передали театральному училищу. После огромной реставрационной работы, восстановления фасада, поднятия потолков на третьем этаже в доме был создан лучший в России зал учебного театра. Театральное училище им. Е. Евстигнеева имеет глубокие культурные традиции в Нижнем Новгороде. Именно на сцене этого театра начинали свою творческую карьеру многие известные актеры.

В ходе генерального размежевания территории Нижнего Новгорода 1780-х годов М.А. Костромин сумел приобрести выгодно расположенный в центре города близ Мытного рынка, на главной «дворянской» Покровской улице, обширный участок селитебной земли, где и выстроил каменный дом со службами. После его смерти дом перешел во владение его сына Ивана Михайловича, а затем и внука – Александра Ивановича

В 1829 году владельцем усадьбы на Покровской улице стал Федор Александрович Костромин. Военная служба и полученный чин поручика позволили ему получить в 1834 году выслуженное дворянство. Но содержать обширную городскую усадьбу средств у него не оказалось и, запутавшись в долгах, Ф.А. Костромин был вынужден продать ее с торгов личному секретарю нижегородского военного губернатора Ивану Алексеевичу Княгининскому, который в 1837 году и предпринял капитальное переустройство усадьбы (в том числе возвел по линии Алексеевской улицы трехэтажный с подвалами доходный дом). Однако, это не принесло ожидаемых результатов. Современники шутили, что И.А. Княгининский «наиграл состояние и настроил домов. Впрочем, в этих поступках он, кажется, зарвался и впоследствии был в довольно стесненном положении», был вынужден уступить усадьбу купцу-подрядчику В.К. Мичурину. С тех пор усадьба неоднократно меняла владельцев, а вместе с тем и претерпевала перестройки-приспособления своих отдельных зданий.

Строитель главного усадебного дома Костроминых, архитектор Яков Ананьевич Ананьин.

Я.И. Ананьин (1740 – начало XIX в.) происходил из семьи столичного каменщика. Состоял в архитектурной команде В.В. Растрелли, строил в Санкт-Петербурге сначала 3-1, а затем и 4-й (ныне существующий) Зимний дворец, здание Академии художеств, с 1773-го года – дворцы графа А. Бобринского в Богородицке и Бобрिकाх под Тулой.

С учреждением Нижегородского наместничества в качестве первого губернского архитектора Я.А. Ананьин в сентябре 1779 года прибыл в Нижний Новгород, где

осуществил коренное градостроительное переустройство, создал строительную базу для массового здесь каменного строительства, возвел по своим проектам многочисленные гражданские (например, три корпуса Нижнепосадского гостиного двора – 1780-1784 гг.), общественные (в кремле – присутственные места (1780-1784 гг.), общественные (в кремле – присутственные места (1782-1785), вице-губернаторский дом-дворец (1786-1788), гарнизонные казармы (конец XVIII века), партикулярные жилые дома (нижегородского наместника, кн. Трубецких и Скрипицыных на Покровской улице), храм во имя Всех святых (1783) на первом общегородском кладбище (ныне парк им. Кулибина) и т.д. В это же время Я.А. Ананьин возводит и каменный дом Костроминых на главной городской Покровской улице.

Кизеветтер Георг Иванович (1808-1857) – прибыл в Нижний Новгород в 1829 году после окончания Академии художеств. Сначала он служил архитектором Казенной палаты, а с 1836 года стал первым нижегородским городским архитектором. Одним из первых его крупных строений стал доходный дом Ф. Переплетчикова (ул. Кожевенная, 11). В 1837 году Г.И. Кизеветтер проектирует сразу несколько каменных домов в незадолго перед тем выгоревший Благовещенской слободе: А. Батышевой и П. Кубаревой (ул. Черниговская,4) и возведенный по «образцовому» фасаду 1809 года дом А. Гущина (ул. Черниговская,7). Но наиболее значительной его работой здесь можно считать проектирование и строительство усадьбы коллежской ассесорши Н. Щепетовой (ул. Черниговская,12). Тогда же архитектор перестраивает перешедшую от Костроминых к И.А. Княгининскому усадьбу между Б. Покровской и Алексеевской улицами.

### **Краткое описание существующего облика**

Объект культурного наследия регионального значения «Городская усадьба М.А. Костромина», построен в конце XVIII в., представляет собой двухэтажное кирпичное прямоугольное в плане здание. С дворовой части в советское время выполнен одноэтажный пристрой. С одной стороны к дому примыкает трехэтажное здание дома №2 по ул. Большой Покровской, с другой располагается существующий проход во двор. Внешний архитектурный облик решен в стиле классицизма. Стены выполнены из красного керамического кирпича, с главного и бокового фасада - оштукатурены и окрашены.

Фасад по ул. Большая Покровская имеет четырехчастную композицию, с двумя трехколонными блоками, располагающимися по сторонам от портика в обрамлении колонн и завершающегося треугольным фронтоном, а также прямоугольного эркера, располагающегося у прохода между домами 4 и 4А. Над главным ходом выше карниза над

первым этажом выполнена скульптурная группа, изображающая охотящихся за птицами кошек (состоящая из 3-х птиц и 2-х кошек), являющаяся неотъемлемой особенностью архитектурного облика здания. Боковой фасад, выходящий в проход между домами дополнен поздним переходом по 2-му этажу между зданиями. Дворовый фасад характерен ровным рядом оконных проемов с выделением входной группы у угла здания. Первый этаж отделен карнизным поясом. Оконные проемы первого этажа выполнены без наличников. И только на втором этаже появляются декоративные элементы обрамления окон. Между окнами и карнизной частью выполнены декоративные ниши геометрической формы (горизонтальные ромбы и круги), которые присутствуют и на боковом фасаде. С дворовой неоштукатуренной части оконные проемы завершены кирпичными перемычками с замковым камнем. Заполнения оконных проемов двухстворчатые с фрамугой. С дворовой части присутствуют расширенные в позднейшее время проемы с заполнением оконными блоками без фрамуги. Фриз выполнен в нижней части без украшений, с завершением ряда сухариков. С дворовой части карниз был оштукатурен, но в настоящее время значительно поврежден (штукатурка сохранилась частями, обнажив кирпичное основание).

Кардинальных изменений под современное использование не произведено на главном и боковом фасадах объекта культурного наследия. На дворе выполнен одноэтажный пристрой из белого силикатного кирпича технического назначения. Также четыре окна 2-го этажа были расширены, с нарушением исторической геометрии. Несмотря на то, что первоначальное функциональное назначение здания как жилого с торговыми помещениями не сохранилось, изменения коснулись только дворовой части и на боковом фасаде, выходящем в проход между зданиями появился переход в уровне 2-го этажа. Так же утрачено заполнение оконных проемов в центральной части второго этажа, где была произведена замена деревянных окон на пластиковые. На боковом фасаде появилась нехарактерная отделка цоколя искусственным камнем.

Внутренняя планировочная структура цокольного этажа определяется наличием двух входов с улицы Большая Покровская, делящих здание на две половины. В уровне цокольного этажа предусмотрено сообщение между двумя частями здания – дверной проем (в настоящее время заложены). Первый и второй этажи имеют единую планировочную структуру. Историческая внутренняя планировка незначительно нарушена перепланировками и дополнительными перегородками.

- Несущие конструкции объекта (стены, перекрытия) находятся в работоспособном состоянии, однако требуют проведения специальных мероприятий по приспособлению для современного использования части помещений объекта.

- Объект имеет сложную внутреннюю планировку со значительным количеством помещений.

Серьезных функциональных изменений здания в процессе эксплуатации не произошло. Значительная часть оконных и дверных проемов были сохранены. Дверные заполнения внутренних помещений сохранили исторический облик (дерево с резьбой). Часть оконных и дверных заполнений заменены на современные. Наружный водоотвод заменен на современный. Сохранились исторические декоративные элементы.

### **В проекте дана следующая характеристика состояния здания**

В результате осмотра технического состояния объекта культурного наследия представителями ООО «Гарант-Строй» установлено, что:

Основное поле стен выполнено из красного керамического кирпича, оштукатурено и окрашено.

Крыша здания скатная, несущая система состоит из наклонных стропильных ног, вертикальных стоек и подкосов, прямоугольная в плане. Покрытие крыши металлическое. Крыша фальцевая, серого цвета. Чердак холодный со слуховыми окнами. Современный водоотвод наружный в водосборные воронки. Места примыканий требуют ремонта.

Объект культурного наследия с середины 19 века претерпел незначительные изменения.

Объект культурного наследия с середины 19 века не надстраивался и не менял стилистический образ.

Объект культурного наследия требует проведения работ по приспособлению для современного использования части помещений.

В настоящее время исследуемые помещения не эксплуатируются. Ранее помещения занимал ресторан «Мир пиццы». Зал отделан искусственным камнем, фактурной штукатуркой и деревянными декоративными элементами. В декоре использовались зеркальные поверхности. Санузел облицован плиткой.

Помещения на момент разработки научно-проектной документации по приспособлению для современного использования части помещений объекта культурного наследия не используются. Ранее помещения занимала организация общественного питания. Утрачен исторический облик помещений, в отделке использованы современные отделочные материалы. Сохранены своды «Монье». Помещения оформлены декоративным камнем, деревянными элементами и фактурной штукатуркой.

При проведении визуального осмотра внутренних помещений авторами проекта были выявлены следующие дефекты:

Ответственный секретарь

эксперт Титов В.А.

На основном поле стены:

- деформация в местах крепления инженерного оборудования;
- сколы, трещины в местах устройства декоративного камня;
- места с утратой штукатурного слоя, раскрытием кирпичной кладки, выветриванием кладочного раствора, отсутствием элементов кирпичной кладки;
- места с утратой штукатурного и окрасочного слоя;
- следы протечек;
- сколы, трещины, утрата керамической плитки;

Потолки, своды:

В холле и части помещений сохранены своды «Монье», выполнены из красного керамического кирпича, оштукатурены, покрыты фактурной штукатуркой. В прочих помещениях установлен подвесной потолок.

Декоративные элементы на момент осмотра отсутствуют.

**Авторами проекта предложены следующие архитектурные решения по сохранению памятника:**

Проектом реставрации предложено:

- выровнять уровень пола;
- разделить существующий объем на следующие помещения:
  - зал – экспериментальная площадка с организацией входа через смежное фойе театра. Для этого восстанавливается, ранее заложенный дверной проем. Существующий вход, ведущий на ул. Б. Покровскую является вспомогательным эвакуационным выходом на случай пожара.
  - зал видеоконференций с организацией возможности входов через зал и коридор с выходом непосредственно наружу на задний двор;
  - студия звукозаписи со входом через коридор, ведущий к туалету;
  - туалет, остается на существующем месте;
  - помещение персонала (гримерка) со входом из коридора у туалета.

Для обеспечения требований пожарной безопасности необходимо выполнить расширение проема, ведущего в смежное помещение фойе театра, а так же демонтаж конструкции пола в зале видеоконференций и части коридора, ведущего к входу на улицу на задний двор. Планируется демонтаж ненесущих перегородок и возведение нескольких, необходимых для выделения проектируемых помещений (студии звукозаписи, коридоров и помещения персонала).

Внутренняя отделка:

В зале экспериментальной площадки предполагается демонтаж существующей

отделки с расчисткой кирпичной кладки стен и сводов, которую планируется частично окрасить в белый для обеспечения зрительного увеличения помещения. Пол - пробка. В центре размещается люстра, в нише у коридора, ведущего в туалет - бра. Так же на потолке предполагается размещение направленных прожекторов в количестве 6-ти штук. Из оборудования планируется размещение проектора и экрана.

В зале видеоконференций предполагается расчистка существующей кладки, которая до начала свода потолка окрашивается в белый цвет. По границе свода устанавливается декоративный пояс с внутренней декоративной подсветкой. Свод и торцевые стенки помещения оштукатуриваются и окрашиваются в темно-синий цвет. Освещение предполагается с помощью направленных прожекторов, монтируемых на потолок.

Из оборудования планируется проектор и экран. Пол - пробка или ламинат.

Студия звукозаписи проектируется оштукатуренной и окрашенной в темно-серый цвет с монтажом специальных панелей коричневого цвета для обеспечения необходимой акустики. Освещение с помощью направленных прожекторов. Пол - пробка.

В туалете предполагается отделка плиткой, потолок - натяжной. Освещение с помощью спотов.

В остальных помещениях (персонала и коридорах) - отделка - декоративная штукатурка с окраской, потолок натяжной, пол - плитка. Освещение с помощью спотов или потолочных светильников.

## **11. Перечень специальной, технической, справочной и нормативной литературы, использованной при проведении экспертизы**

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

11.2. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации от 22.10.2014 № 315;

11.3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;

11.4. Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;

11.5. ГОСТ Р 55528-20013. «Состав и содержание научно-проектной документации. Общие требования».

## **12. Обоснования вывода экспертизы**

В результате проведенных исследований Экспертной комиссией было установлено следующее:

Состав проектной документации по приспособлению для современного использования части помещений объекта культурного наследия регионального значения: «Городская усадьба М.А. Костромина», по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, д.4 (литера А) соответствуют Заданию, выданному Управлением государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области, и основным требованиям и рекомендациям действующих нормативов, в т.ч. требованиям ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации. Общие требования».

Пояснительная записка, содержание графической части соответствуют основному требованию, предъявляемому к стадии «Проект», и дают представление о содержании принципиальных решений по приспособлению для современного использования части помещений объекта культурного наследия.

При выполнении работ, предусмотренных проектом, обеспечивается конструктивная целостность и надежность объекта.

Основанием для разработки проектных решений по приспособлению для современного использования части помещений объекта культурного наследия послужили материалы обследования здания, изучения исторических документов. Реализация этих решений не предполагает нарушения ценных характеристик объекта культурного наследия и отвечает нормативным требованиям по его последующей эксплуатации.

Предложенные проектом решения по приспособлению для современного использования части помещений объекта культурного наследия достаточно проработаны и обоснованы.

Эксперты считают, что проектные решения допустимы, не изменяют характеристик объекта культурного наследия и обеспечат сохранность исторического внешнего облика здания, являющегося характерным образцом городской застройки города Нижний Новгород конца XVIII века.

### **13. Вывод экспертизы**

Научно-проектная документация для проведения работ по приспособлению для современного использования части помещений объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба М.А. Костромина», по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, д.4 (литера А), выполненная в 2020 г. специалистами ООО «Гарант-Строй», г. Нижний Новгород, соответствует (**положительное заключение**) требованиям государственной охраны объектов культурного наследия в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия

(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Мы, аттестованные эксперты, Титов Владимир Александрович, Семенова Ирина Генриховна, Иванова Марина Олеговна, считаем возможным проведение работ по приспособлению для современного использования части помещений объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба М.А. Костромина», расположенной по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, д.4 (литера А), в соответствии с проектной документацией, выполненной в 2020 г. специалистами ООО «Гарант-Строй», г. Нижний Новгород.

Мы, Титов Владимир Александрович, Семенова Ирина Генриховна, Иванова Марина Олеговна, несем ответственность за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем акте, а также за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных ст. 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Экспертная комиссия в составе:

Председатель экспертной комиссии \_\_\_\_\_ эксперт Семенова И.Г.

Ответственный секретарь

экспертной комиссии \_\_\_\_\_ эксперт Титов В.А.

Член экспертной комиссии \_\_\_\_\_ эксперт Иванова М.О.

Дата оформления заключения экспертизы (настоящего Акта): 17 августа 2020 г.

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Протокол № 1 заседания комиссии экспертов от «12» августа 2020 г.
2. Протокол № 2 заседания комиссии экспертов от «17» августа 2020 г.

**ПРОТОКОЛ № 1**

организационного совещания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по приспособлению для современного использования части помещений объекта

Ответственный секретарь

эксперт Титов В.А.



культурного наследия регионального значения: «Городская усадьба М.А. Костромина», расположенной по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, д.4 (литера А), выполненная ООО «Гарант-Строй» в 2020г., г. Москва-г. Архангельск «12 августа» 2020г.

Совещались по дистанционной связи:

Титов Владимир Александрович (г. Архангельск) – государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации 04.06.2019 № 708.

Иванова Марина Олеговна (г. Архангельск) – государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 26.11.2019 г. № 1828.

Семенова Ирина Генриховна (г. Москва) - государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 26.04.2018 № 580.

Повестка совещания:

вопрос 1: утверждение состава членов экспертной комиссии;

вопрос 2: избрание председателя экспертной комиссии и ее ответственного секретаря;

вопрос 3: определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии;

вопрос 4: утверждение срока и плана работы экспертной комиссии;

вопрос 5: определение перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для экспертизы.

Результаты совещания:

1. По вопросу 1 постановили: в состав экспертной комиссии включены аттестованные эксперты Титов В.А., Иванова М.О., Семенова И.Г..

2. По вопросу 2 постановили: председателем избрана Семенова И.Г., ответственным секретарем избран Титов В.А.

3. По вопросу 3 постановили: ответственный секретарь взаимодействует с Заказчиком по вопросам получения необходимых документов, материалов и информации; секретарь организует проведение совещаний экспертной комиссии; председатель обобщает мнения и выводы экспертов и обеспечивает подготовку заключения экспертизы.

4. По вопросу 4 постановили: утвердить срок работы экспертной комиссии в

соответствии с договором с Заказчиком: 12 августа 2020 г. – организационное совещание экспертной комиссии, не позднее 17 августа 2020 г. – рассмотрение и утверждение текста заключения (акта) экспертизы. В течение трех дней - передача заключения (акта) экспертизы Заказчику на электронном носителе.

5. По вопросу 5 постановили: Заказчик представляет экспертной комиссии комплект документов в соответствии с утверждённым и согласованным Заданием на проведение государственной историко-культурной экспертизы. Дополнительные документы и материалы для принятия решений и выводов комиссии, будут запрашиваться по необходимости.

Председатель

экспертной комиссии

И.Г.Семенова

Ответственный секретарь экспертной комиссии

В.А.Титов

Член экспертной комиссии

М.О.Иванова

## **ПРОТОКОЛ № 2**

заключительного совещания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по приспособлению для современного использования части помещений объекта культурного наследия регионального значения: «Городская усадьба М.А. Костромина», расположенной по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, д.4 (литера А), выполненная ООО «Гарант-Строй» в 2020г., г.Нижний Новгород,

г. Москва - г. Архангельск

«17 августа» 2020г.

Совещались по дистанционной связи:

Председатель экспертной комиссии И.Г.Семенова

Ответственный секретарь экспертной комиссии В.А.Титов

Член экспертной комиссии М.О.Иванова

Повестка совещания:

- обмен мнениями членов комиссии по рассмотрению проектной документации;
- рассмотрение и утверждение текста заключения (акта) государственной историко-культурной экспертизы.

Результаты совещания – решение комиссии:

На основании рассмотрения представленных Заказчиком (заявителем) документов и по результатам проведения исследований, экспертная комиссия пришла к выводу, что представленная на рассмотрение документация на проведение работ на проведение работ по приспособлению для современного использования части помещений объекта культурного наследия регионального значения: «Городская усадьба М.А. Костромина», расположенной по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, д.4 (литера А), выполненная ООО «Гарант-Строй» в 2020г., г. Нижний Новгород, соответствует (**положительное заключение**) требованиям государственной охраны объектов культурного наследия

Акт экспертизы, подготовленный и подписанный всеми экспертами, направить заказчику экспертизы не позднее 17 августа 2020 г.

Голосовали: по данному решению – «за» - 3; против и воздержавшихся – нет.

Председатель

экспертной комиссии

И.Г.Семенова

Ответственный секретарь экспертной комиссии

В.А.Титов

Член экспертной комиссии

М.О.Иванова