

**Общество с ограниченной ответственностью
«Эксперт»**

Адрес: 432030 г., Ульяновск, ул. Инподромная, д.13 б

Телефон (8422) 27-26-68 E-mail: ul.expert@mail.ru

ИНН 7327061036 КПП 732501001

АКТ

государственной историко-культурной экспертизы

Проекта по определению зон охраны объекта культурного наследия регионального значения

«Доходный дом с магазином, 2-я пол. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу:

Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82,

режимов использования земель и требований

к градостроительным регламентам в границах данных зон.



г. Ульяновск

2018 год.

АКТ

**государственной историко-культурной экспертизы
Проекта по определению зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином, 2-я пол. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.**

Дата начала проведения экспертизы	19.11.2018 года
Дата окончания проведения экспертизы	14.12.2018 года
Место проведения экспертизы	г. Димитровград Ульяновской области, г. Оренбург, г. Пенза, г. Ульяновск
Заказчик экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «Кадастр. Недвижимость» (ИНН/КПП 6312056240/636701001, ОГРН 1046300117082) юр. адрес: 443535, Самарская обл., Волжский р-н, с. Лопатино, ул. Братьев Глубоковых, 2 факт. адрес: 443045, г. Самара, ул. Саранская д.19, оф. 110, т.8 (846) 260-88-49, e-mail: kadastr0505@mail.ru
Заказчик разработки проектной документации	Правительство Ульяновской области, 432017, г. Ульяновск, пл. Ленина, 1
Исполнители экспертизы (аттестованные эксперты)	Смирнов Станислав Евгеньевич Месечан Элеонора Игоревна Варюхина Ляйля Махмутовна

Сведения об организации, проводящей экспертизу:

Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт» (Далее - ООО «Эксперт»)	Адрес: 432030, г. Ульяновск, ул. Ипподромная, д. 136, Телефон (8422) 27-26-68 E-mail: ul.expert@mail.ru ИНН 7327061036 КПП 732501001
--	--

Состав экспертной комиссии

Председатель экспертной комиссии:	
1. Фамилия, имя и отчество	Смирнов Станислав Евгеньевич
Образование	высшее, Новосибирский инженерно-строительный институт
Специальность	Архитектура, диплом Ш №563355
Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	44 года
Место работы, должность	ООО «Эксперт» - эксперт, Член научно-методического совета по сохранению объектов культурного наследия Министерства культуры, общественных и внешних связей Оренбургской области.
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта с указанием объектов экспертизы	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 07.12.2016 г. №2678: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

	<ul style="list-style-type: none"> - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - проекты зон охраны объекта культурного наследия.
Секретарь экспертной комиссии:	
2. Фамилия, имя и отчество	Месечан Элеонора Игоревна
Образование	высшее, Пензенский инженерно-строительный институт
Специальность	архитектура, диплом КВ № 559247
Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	33 года
Место работы, должность	Главный инженер проекта ООО «Архитектурная мастерская Л.М. Ходоса», ООО «Эксперт» -эксперт
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта с указанием объектов экспертизы	<p>приказ Министерства культуры Российской Федерации от 16.08.2017 г. №1380</p> <ul style="list-style-type: none"> - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия.
Член экспертной комиссии	
3. Фамилия, имя и отчество	Варюхина Ляйля Махмутовна
Образование	высшее, Казанский инженерно-строительный институт.
Специальность	Архитектура, диплом В-І 425786
Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	41 год
Место работы, должность	ООО «Эксперт» - эксперт; член Научно-методического экспертного Совета при Управлении по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области; Профессор международной академии архитектуры в Москве; член Объединенного градсовета Ульяновской области.

<p>Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта с указанием объектов экспертизы</p>	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.09.2016 г. № 2192:</p> <ul style="list-style-type: none"> – выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; – документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; – документы, обосновывающие изменение категории историко - культурного значения объекта культурного наследия; – проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; – документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ; – проекты зон охраны объекта культурного наследия
--	--

Отношения экспертов и Заказчика экспертизы:

Мы, нижеподписавшиеся, комиссия экспертов ООО «Эксперт» в составе: председатель комиссии Смирнов Станислав Евгеньевич; ответственный секретарь Месечан Элеонора Игоревна и член комиссии Варюхина Ляйля Махмутовна, признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных ст. 29 Федерального закона от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ) и за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы.

Настоящим подтверждаем, что 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:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190 – ФЗ (действующая редакция);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

– Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);

– Постановление Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (далее - Постановление Правительства РФ № 972) (действующая редакция);

– Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 (действующая редакция);

– Закон Ульяновской области от 9 марта 2006 года № 24-ЗО «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Ульяновской области» (действующая редакция);

– Постановление Правительства Ульяновской области №220-П от 06.06.2013 г. "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации";

– Методические рекомендации по разработке историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест» (МК РСФСР. Объединение «Росреставрация». Москва. 1990 г.);

В работе были учтены и использованы материалы утвержденной градостроительной документации:

– Генеральный план города Димитровград Ульяновской области (решение Городской Думы города Димитровграда Ульяновской области от 25.02.2015 г. № 22/268);

– Правила землепользования и застройки города Димитровграда Ульяновской области (решение Городской Думы города Димитровграда Ульяновской области от 29.09.2016 г. № 50/595 о внесении изменений в Генеральный план города Димитровграда Ульяновской области утвержденное решением Городской Думы от 28.07.2010 г. №34/459).

Объект экспертизы:

«Проект по определению зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином, 2-я пол. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон» (шифр: ГKN0168200002417004221-0028363-01) (Далее Проект), выполненный Обществом с ограниченной ответственностью «Кадастр. Недвижимость» (г. Самара) в 2018 году (далее – Разработчики, Авторы) на основании Государственного контракта №0168200002417004221-0028363-01 от 14.08.2017 г. (Заказчик проектной документации: Правительство Ульяновской области, 432017, г. Ульяновск, пл.Ленина,1).

Цель экспертизы:

определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия:

- установления зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82 (лит. А);

- установления на основании п.2 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ режимов использования земель и земельных участков и на основании п.3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82 (лит. А).

Перечень документов, представленных для проведения экспертизы:

«Проект по определению зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином, 2-я пол. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон» (шифр: ГKN0168200002417004221-0028363-01) предоставлен на экспертизу в электронном виде в следующем составе:

Книга 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны. Историко-архивные и натурные исследования (ГKN0168200002417004221-0028363-01-НИ)

ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Введение

Раздел 1. Общие положения

Раздел 2. Сведения об Объекте культурного наследия

Раздел 3. Отчёт о проведённых историко-культурных исследованиях

Раздел 4. Границы территории Объекта культурного наследия

Раздел 5. Сведения о визуальном восприятии Объекта культурного наследия с основных видовых точек и смотровых площадок

Раздел 6. Сведения о композиционной связи с Объектом культурного наследия природного ландшафта, расположенного в границах проектируемых зон, а также о сочетании в нём определенных типов рельефа местности, водных объектов, почв, растительности

Раздел 7. Сведения о расположенных в границах проектируемых зон других объектах культурного наследия, их территориях и зонах охраны

Раздел 8. Сведения о расположенных в границах проектируемых зон выявленных объектов культурного наследия

Раздел 9. Установление зон охраны Объекта культурного наследия

Раздел 10. Фотографические материалы

Раздел 11. Библиографический список

Раздел 12. Приложения

ЧАСТЬ II. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Лист №1. Исторические этапы развития города

Лист №2. Историко-градостроительный анализ среды объекта культурного наследия.

Схема размещения объекта в структуре города

Лист № 3. Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82.

Лист № 4. Историко-культурный опорный план М 1:1000

Проект зон охраны.

Книга 2. Утверждаемая часть проекта.

Зоны охраны (ГKN0168200002417004221-0028363-01-30).

ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Раздел 1. Общие данные

Раздел 2. Установление и описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1 Охранная зона

2.2 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Раздел 3. Режим использования и требования к градостроительным регламентам земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

3.1. Особый режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны.

3.2. Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

ЧАСТЬ II. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Лист №1. Карта зон охраны объекта культурного наследия. Границы зон охраны.

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

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

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

Экспертной комиссией в процессе проведения экспертизы:

- изучены представленные Заявителем (Заказчиком) документы, подлежащие экспертизе;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) Проекта;
- осуществлено аналитическое изучение материалов обосновывающей документации, в целях определения соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а именно:
 - соответствия нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений;
 - обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории;
 - научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

По результатам проведенной работы установлено, что представленный на экспертизу Проект является достаточным для подготовки заключения экспертизы. Результаты проведенных исследований оформлены в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Проектирование выполнено 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, в том числе Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

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

Объектом данной экспертизы является документация: «Проект по определению зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином, 2-я пол. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон» (шифр: ГKN0168200002417004221-0028363-01), выполненный Обществом с ограниченной ответственностью «Кадастр. Недвижимость» (г. Самара) в 2018 году.

Сведения об объекте

Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином» по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82 (лит. А) в соответствии со ст. 64 Федерального закона № 73-ФЗ включен в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр) с последующей регистрацией данных об Объекте в Реестре в соответствии с требованиями Федерального законодательства.

В Реестре в порядке, установленном гл. IV Федерального закона № 73-ФЗ и Положением о Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства культуры Российской Федерации от 03.10.2011 года № 954, Объект зарегистрирован и ему присвоен регистрационный номер 731510232850005.

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

Наименование Объекта: Доходный дом с магазином

Адрес Объекта: Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82 (литер А)

Регистрационный номер: 731510232850005

Сведения о времени возникновения или дате создания Объекта: 2-я пол. XIX - нач. XX вв.

Документы о постановке на охрану: Постановление Правительства Ульяновской области "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" от 06.06.2013 г. №220-П

Категория историко-культурного значения: Регионального

Вид объекта: Памятник

Общая видовая принадлежность: Памятник истории и Памятник градостроительства и архитектуры

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином, 2-я пол. XIX – нач. XX вв.», включённого в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации установлены на основании Приказа Министерства искусства и культурной политики Ульяновской области от 31.03.2015 г. №15.

Эксперты, рассмотрев представленный Проект, нормативно-правовые документы и информацию, указанную в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, приняли решение при подготовке Акта государственной историко-культурной экспертизы руководствоваться данными об объекте культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином» по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82 (лит. А), данными, указанными в Проекте и Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Краткие исторические сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином» по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82 (лит. А) и его места размещения.

Авторами представлены исторические сведения о городе Димитровград, в котором расположен рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином» по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82 (лит. А) и о самом Объекте.

Сведения о городе Димитровград.

Город Димитровград (до 1972 года город Мелекес) расположен в 90 км. на восток от областного центра г. Ульяновска, на берегу Куйбышевского водохранилища, в месте впадения в него реки Черемшан.

Первые поселения в районе современного города появились во второй половине XVII века, когда началось заселение земель между Волгой и Черемшаном. Дата основания города точно неизвестна и, по разным оценкам, находится между 1626 и 1767 годами.

В первой половине XVIII века на территории города были построены винокуренные заводы, занимавшиеся производством хлебного спирта и являвшиеся крупнейшими в России.

В 1706 симбирский купец Осип Твердышев построил на реке Мелекеске винокуренный завод — одно из первых промышленных предприятий на территории города Димитровграда, в 1710 этот завод стал казённым. Вслед за казённым появились

винокуренные заводы купцов Пантелея Попова (1728 год), Фрола Белоусова (1735 год), Семёна Талшова, Петра Кожевникова (1746 год), Степана Масленникова и Михаила Крашенинникова (1750-е годы). В 1767 году все винокуренные заводы перешли в ведение государства и именовались «Верхний» (Масленниковский), «Главный», «Средний» (или «Нижний», по северной границе в деревне Чувашский Мелекесс) заводы. Тогда же они были объединены; так был образован Мелекесский казённый винокуренный завод — крупнейший в Заволжье по территории и объёму производства. Так, рядом с главным заводом на левому берегу речки Мелекесс возникло поселение (слобода), которое стало называться Мелекесский завод Казанской губернии или селение Мелекесс. Слобода быстро росла: появился ещё один винокуренный завод «Новый» (Трёхсосенский, 1772 год), были построены мельницы, кожевенные заводы, развивалась купеческая торговля.

В 1851 году, вместе с другими населёнными пунктами Ставропольского уезда, Мелекесс был передан из состава Симбирской губернии (куда он входил с 1796 года) во вновь образованную Самарскую губернию. В 1859 году Мелекесс стал селом, так как на добровольные пожертвования населения, организованные местными жителями Павловым и Подымниковым, была построена деревянная церковь во имя Святого Николая Чудотворца (в 1889 в результате пожара она сгорела).

Торговым и культурным центром посада была улица Большая (ул. III Интернационала). На ней находились посадская управа и казначейство, женская гимназия и народный дом, летний сад с кинематографом, собор Александра Невского (построенный в 1894 году в память об Александре II по проекту московского архитектора В. О. Шервуда), Хлебная площадь, торговые компании П. М. Коробова, Н. А. Климушина, братьев Жирновых, Р. Э. Лянгер и остальные; выделялось доброкачественное здание пожарного обоза с высочайшей каланчой. Улица освещалась газовыми и электрическими фонарями.

Каменная Свято-Никольская церковь, построенная в конце XIX века, была разрушена большевиками в 30-е годы XX столетия. Собор Александра Невского (в просторечье Красная церковь), созданный в конце XIX века в память о мученической смерти императора Александра II, вместе с пристроенной в 1907 году многоярусной колокольней, был разрушен в 50-е годы XX столетия. Маленькая изящная церковь Св. Софии и Алексея, построенная мелекесским промышленником А. Таратиным возле православного кладбища за речкой Мелекесской. Единственным уцелевшим в годы Советской власти культовым зданием стала мечеть, возведённая в начале XX века.

К этому периоду относится строительство объекта культурного наследия «Доходный дом с магазином, 2-я пол. XIX – нач. XX вв.» по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82.

В 1917—1919 годах посад находился в гуще событий, связанных с Февральской и Октябрьской революциями и Гражданской войной. Сегодня о них напоминает множество мемориальных досок в старой части города и названия улиц.

19 января 1943 была образована Ульяновская область, в состав которой вошёл и город Мелекесс.

Строительство Куйбышевского водохранилища превратило реку Черемшан в судоходную, и в Мелекессе был открыт речной порт. Но кардинальные изменения в судьбе города произошли после выхода постановления Совета Министров СССР от 15 марта 1956 года о строительстве в городе комплекса объектов научно-исследовательского института атомных реакторов, а также города для сотрудников будущего научного центра на 50 тысяч жителей. Таким образом возник огромный Западный район города, называемый местными жителями соцгородом. Он был построен на месте векового соснового бора, часть которого удалось сохранить.

15 июня 1972 Указом Президиума Верховного Совета РСФСР Мелекесс был переименован в город Димитровград, что было приурочено к 90-летию со дня рождения Георгия Димитрова.

70-е и 80-е — годы становления современного облика Димитровграда. Окончательно сформировались два района города — Западный и Первомайский.

Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином, 2-я пол. XIX – нач. XX вв.» по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82 является ценным зданием по отношению к окружающей застройке. Здание расположено в историческом центре города Димитровграда (бывший посад Мелекес) в ряду ценной исторической застройки второй половины XIX - начала XX веков. Каменный (краснокирпичный) двухэтажный с подвалом дом занимает угловой участок при пересечении двух исторических улиц: III Интернационала (бывшая Большая) и Гагарина (бывшая Конная). Главным фасадом выходит на ул. III Интернационала. Здание является характерным образцом доходного дома конца XIX -начала XX веков, выполнено в формах поздней эклектики.

Сведений о владельцах и точных дат постройки и перестроек Объекта не сохранилось. Вероятнее всего, здание было построено во второй половине XIX столетия, перестроено в начале XX столетия. Использовалось как доходный дом, где помещения сдавались в аренду. Первый этаж доходных домов, сдавался под различные учреждения - магазины, конторы, аптеки, кондитерские, булочные, харчевни и тому подобное. Верхние этажи сдавались под жильё. В советский период в этом доме размещались обувная фабрика и различные учреждения. В настоящее время историческая функция здания сохранилась. Помещения арендуют несколько владельцев под размещение торговых и финансовых заведений.

Постановлением Правительства Ульяновской области "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" от 06.06.2013 г. №220-П памятник был поставлен на государственную охрану как объект культурного наследия регионального значения.

Сведения об Объектах культурного наследия, выявленных Объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны Объектов культурного наследия, расположенных на территории предполагаемого проектирования зон охраны, в отношении которой проведены историко-культурные исследования.

По информации Авторов Проекта в непосредственной близости от объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82 (лит. А), поставлен на госохрану Постановлением Правительства Ульяновской области "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" от 06.06.2013 г. №220-П; Регистрационный номер в Реестре 731510232850005; территория Объекта установлена на основании Приказа Министерства искусства и культурной политики Ульяновской области от 31.03.2015 г. №15 (сведений об установлении зон охраны Объекта не имеется) располагаются следующие объекты культурного наследия:

- объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом с кондитерской Р. Лянгера» по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 80 поставлен на госохрану Постановлением Правительства Ульяновской области "О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2014 № 253-П; Регистрационный номер в Реестре 731510232060005; территория Объекта установлена на основании Приказа №83 Министерства искусства и культурной политики Ульяновской области от 21.07.2015 № 223/5 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом с кондитерской Р. Лянгера, нач. XX в.»; (сведений об установлении зон охраны Объекта не имеется);

- объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Доходный дом Горностаевой с синемаграфом "Унион"» по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, улица III Интернационала, д. 88, поставлен на госохрану Постановлением Правительства Ульяновской области "О включении выявленных объектов культурного наследия в единый

государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" от 22.07.2014 г. №312-П; Регистрационный номер в Реестре 731510246070004; (сведений об установлении границ территории и зон охраны Объекта не имеется);

- объект культурного наследия регионального значения «Торговый дом Марковых» по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, улица Самарская, 6, поставлен на госохрану Решение Исполнительного комитета Ульяновского областного Совета народных депутатов «О мерах по улучшению работы по охране памятников истории и культуры в Ульяновской области» от 12.02.1990 г. №79; Регистрационный номер в Реестре 731610664770005; территория Объекта установлена на основании Приказа Министерства искусства и культурной политики Ульяновской области от 22.07.2015 № 84 (сведений об установлении зон охраны Объекта не имеется);

- объект культурного наследия регионального значения «Жилой комплекс династии купцов и меценатов Марковых» по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Хмельницкого, 112, лит. А, А1, А2, А3, А6, поставлен на госохрану Приказом Министерства искусства и культурной политики Ульяновской области "О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" от 05.03.2015 № 7; Регистрационный номер в Реестре 731620412090005 (сведений об установлении границ территории и зон охраны Объекта не имеется);

- объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом с аптекой» по адресу: Ульяновская область, город Димитровград, ул. Хмельницкого, д. 95, поставлен на госохрану Приказом Министерства искусства и культурной политики Ульяновской области "О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" от 05.03.2015 № 7; Регистрационный номер в Реестре 731610412100005 (сведений об установлении границ территории и зон охраны Объекта не имеется);

- объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом» по адресу: Ульяновская область, город Димитровград, ул. Гагарина, д. 21 (ранее - ул. III Интернационала, д. 87/21), поставлен на госохрану Постановлением Правительства Ульяновской области "О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2014 № 253-П; Регистрационный номер в Реестре 731510227220005; территория Объекта установлена на основании Приказа Министерства искусства и культурной политики Ульяновской области от 22.07.2015 г. № 91 (сведений об установлении зон охраны Объекта не имеется);

- объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом» по адресу: Ульяновская область, город Димитровград, улица Гагарина, д. 17, поставлен на госохрану Постановлением Правительства Ульяновской области "О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2014 № 253-П; Регистрационный номер в Реестре 731510231960005; территория Объекта установлена на основании Приказа Министерства искусства и культурной политики Ульяновской области от 22.07.2015 г. № 93 (сведений об установлении зон охраны Объекта не имеется);

- объект культурного наследия регионального значения «Здание, где в школе учились М.Ф. Мусорова и А.М. Потапова, героически погибшие в годы Великой Отечественной войны 1941-1945 гг. и был военный госпиталь № 652 (бывший торговый дом купца Жирнова) кон. XIX -нач. XX вв.; 1926-1929; 1934-1939; 1941-1948.» по адресу: Ульяновская область, город Димитровград, улица Гагарина, д. 19, поставлен на госохрану Решение Исполнительного комитета Ульяновского областного Совета депутатов трудящихся от 06.12.1953 № 341/10; территория Объекта установлена на основании Приказа Министерства

искусства и культурной политики Ульяновской области от 22.07.2015 г. № 92 (сведений об установлении зон охраны Объекта не имеется).

Данные об объектах культурного наследия на основании сведений из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Для вышеперечисленных объектов культурного наследия установлены защитные зоны на расстоянии, предусмотренном пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Материалы ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории населенного пункта, в отношении которого проведены историко-культурные исследования

В соответствии с пунктом 4 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» Авторами Проекта представлена информация о том, что на момент разработки Проекта сведения об иных разработанных проектах зон охраны исследуемого Объекта отсутствуют.

Общие сведения о Проекте

«Проект по определению зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином, 2-я пол. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон» (шифр: ГKN0168200002417004221-0028363-01), разработан Обществом с ограниченной ответственностью «Кадастр. Недвижимость» (г. Самара) в 2018 году.

В основу данного Проекта зон охраны положены комплексные историко-культурные исследования, которые включают историко-архитектурные, историко-градостроительные и архивные. Эксперты поддерживают Разработчиков в том, что Проект обеспечивает сохранность Объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82 (лит. А) в его историко-градостроительной среде на основании сведений, полученных в ходе проведения в 2018 г. ландшафтно-визуального анализа Объекта, сведений историко-градостроительного развития рассматриваемой территории, включая анализ сохранности существующей исторической застройки и градостроительной ситуации в целом, путем разработки зон охраны в соответствии с п.п.8 п.3. ст.20 Федерального закона 73-ФЗ для внесения в Реестр объектов культурного наследия сведений о зонах охраны объекта культурного наследия; режимов использования земель и земельных участков в соответствии с п.2 ст.34 Федерального закона 73-ФЗ и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон в соответствии с п.3. ст.34 Федерального закона 73-ФЗ.

Проектная документация выполнена в виде двух Книг, включает исследовательскую часть научно-проектной документации – Книга 1. Материалы по обоснованию и Книгу 2. Утверждаемая часть.

Книга 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны. Историко-архивные и натурные исследования (шифр: ГKN0168200002417004221-0028363-01-НИ).

Часть 1. Текстовые материалы

Часть II. Графические материалы

Лист №1. Исторические этапы развития города

Лист №2. Историко-градостроительный анализ среды объекта культурного наследия.

Схема размещения объекта в структуре города

Лист № 3. Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия по адресу:

Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82

Лист № 4. Историко-культурный опорный план М 1:1000

Проект зон охраны

Книга 2. Утверждаемая часть проекта зон охраны (шифр: ГKN0168200002417004221-0028363-01-30).

Часть 1. Текстовые материалы

Часть II. Графические материалы.

Лист №1. Карта зон охраны объекта культурного наследия «Доходный дом с магазином, 2-я пол. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82. Границы зон охраны.

Проект зон охраны Объекта культурного наследия включает в себя: описание требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны Объекта в соответствии с п.3. ст.34 Федерального закона 73-ФЗ.

Эксперты при исследовании материалов проектной документации, представленных на экспертизу, сочли их достаточными для подготовки заключения.

Характеристика обосновывающей части проектной документации (материалы историко-культурных исследований) (Книга 1)

В процессе экспертизы использованы необходимые сведения об Объекте, представленные Разработчиками в Книге 1 в соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ и Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

В проекте представлен объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином» по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82 (лит. А), поставлен на госохрану Постановлением Правительства Ульяновской области "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" от 06.06.2013 г. №220-П; Регистрационный номер в Реестре 731510232850005. В Книге 1 Материалы по обоснованию проекта зон охраны. Историко-архивные и натурные исследования (шифр: ГKN0168200002417004221-0028363-01-НИ). Часть 1. Текстовые материалы изложены материалы по обоснованию проекта зон охраны.

Разработчики определили цель и задачи Проекта:

Цель научно-проектной документации - обеспечение сохранности объекта культурного наследия, его оптимального восприятия в окружающей исторической среде.

Задачи научно-проектной документации:

- составление документации, содержащей текстовое и графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия,
- формирование перечня координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости,
- разработка проектов требований к режимам использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

В проекте зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином» по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82 (лит. А) приведены краткие сведения о развитии города Димитровград, краткие историко-градостроительные сведения об исследуемой территории, а также сведения, связанные с историей Памятника. Исторические сведения имеют графическое сопровождение в виде карт разных временных периодов развития изучаемой территории.

Авторы Проекта по результатам историко-градостроительного исследования архитектурной среды дают описание расположения объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином» по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82 (лит. А) на территории города Димитровграда.

Разработчиками Проекта в результате натурных обследований, историко-архивных изысканий определены и указаны на историко-культурном опорном плане элементы архитектурной среды рассматриваемой территории, композиционно связанные с Объектом культурного наследия.

На основании произведенных исследований Разработчиками выполнены:

- ландшафтно-визуальный анализ с установлением фактического бассейна видимости Объекта, включая фотофиксацию со всех основных планировочных узлов;
- исследована документация градостроительного планирования территории города Димитровграда;
- определены главные точки визуального восприятия Объекта культурного наследия.

По материалам натурных, историко-архитектурных, историко-градостроительных и архивных исследований Авторами Проекта установлено, что в непосредственной близости от объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином» по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82 (лит. А) расположены:

- объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом с кондитерской Р. Лянгера» по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 80; Регистрационный номер в Реестре 731510232060005; - объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Доходный дом Горностаевой с синемаграфом "Унион"» по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, улица III Интернационала, д. 88, Регистрационный номер в Реестре 731510246070004; - объект культурного наследия регионального значения «Торговый дом Марковых» по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, улица Самарская, 6, Регистрационный номер в Реестре 731610664770005; - объект культурного наследия регионального значения «Жилой комплекс династии купцов и меценатов Марковых» по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Хмельницкого, 112, лит. А, А1, А2, А3, А6, Регистрационный номер в Реестре 731620412090005; - объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом с аптекой» по адресу: Ульяновская область, город Димитровград, ул. Хмельницкого, д. 95, Регистрационный номер в Реестре 731610412100005; - объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом» по адресу: Ульяновская область, город Димитровград, ул. Гагарина, д. 21 (ранее - ул. III Интернационала, д. 87/21) Регистрационный номер в Реестре 731510227220005; - объект культурного наследия регионального значения «Здание, где в школе учились М.Ф. Мусорова и А.М. Потапова, героически погибшие в годы Великой Отечественной войны 1941-1945 гг. и был военный госпиталь № 652 (бывший торговый дом купца Жирнова) кон. XIX -нач. XX вв.; 1926-1929; 1934-1939; 1941-1948.» по адресу: Ульяновская область, город Димитровград, улица Гагарина, д. 19; - объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом» по адресу: Ульяновская область, город Димитровград, улица Гагарина, д. 17, Регистрационный номер в Реестре 731510231960005.

На основании историко-архивных исследований, материалов градостроительного и ландшафтно-визуального анализов, на основе принципов:

- обеспечения условий сохранения восприятия Объекта в наиболее ценных видах;
- сохранения традиционных приемов формирования историко-градостроительной среды Объекта (в том числе ее объемно-пространственных, масштабных, типологических, планировочных и архитектурно-художественных характеристик) в зонах преемственного развития;
- обеспечения условий сохранения и восстановления традиционных условий зрительного восприятия Объекта в системе городских пространств, а также с учетом:
- линий градостроительного регулирования;

и на основании п. 2, п. 4 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972, Авторами Проекта обоснован следующий состав зон охраны для объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином» по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82 (лит. А): охранная зона объекта

культурного наследия (ОЗ); зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) и (ЗРЗ-2).

Проектом предлагается установление вышеперечисленных зон охраны, обеспечивающих сохранность Объекта в его историко-градостроительной среде на основании сведений, полученных в ходе проведения в 2018 году ландшафтно-визуального анализа Объекта, сведений историко-градостроительного развития рассматриваемой территории, включая анализ сохранности существующей исторической застройки и градостроительной ситуации в целом.

Приведены материалы исходно-разрешительной документации согласно пункту 16 Постановления Правительства РФ от 15 июля 2009 года № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе (действующая редакция), используемой при разработке проекта.

При рассмотрении материалов историко-культурных исследований (Книга 1) Проекта Эксперты отметили полноту и системный подход Авторы к разработке данной части Проекта, сочли возможным поддержать предлагаемые Разработчиками Проекта состав зон охраны на основании п.2, п.4 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972, режим использования земель и земельных участков в соответствии с п.2. ст.34 Федерального закона 73-ФЗ и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон Объекта культурного наследия в соответствии с п.3. ст.34 Федерального закона 73-ФЗ как не противоречащие требованиям действующего законодательства.

Материалы утверждаемой части Проекта зон охраны Объекта культурного наследия (Книга 2)

В Книге 2 «Проекта по определению зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином, 2-я пол. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Ш Интернационала, 82, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон» (шифр: ГKN0168200002417004221-0028363-01), выполненного Обществом с ограниченной ответственностью «Кадастр. Недвижимость» (г. Самара) в 2018 году, описывается состав зон охраны Объекта культурного наследия на основании п.2, п.4 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972. При установлении границ зон охраны Объекта Авторы основывались на исторических границах участка и зонах видовых раскрытий в целях обеспечения целостного восприятия Объекта в присущей ему историко-культурной среде. Разработчиками учтена градостроительная роль Объекта и состояние окружающей Объект историко-культурной среды.

На основании проведенных историко-архивных и натурных исследований, с учетом существующей градостроительной ситуации и данных государственного кадастра недвижимости на территории проектирования, Авторами предлагается установить следующий состав зон охраны Объекта культурного наследия «Доходный дом с магазином»:

- охранный объект культурного наследия (ОЗ);
- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) и (ЗРЗ-2).

В соответствии со ст. 34 Федерального закона № 73-ФЗ, предлагаемые настоящим Проектом особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах **охранной зоны объекта культурного наследия** ОЗ разработаны исходя из требований Градостроительного кодекса РФ и пункта 9 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (далее – Положение).

В границах **охранной зоны объекта культурного наследия** ОЗ предлагается, в соответствии с пунктом 9 подпунктом «а» Положения, запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на со- хранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или)

природной среды объектов культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

В границах **охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ** предлагается, в соответствии с пунктом 9 подпунктом «б» Положения, ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

В границах **охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ** предлагается, в соответствии с пунктом 9 подпунктом «в» Положения, ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объектов культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);

В границах **охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ** предлагается, в соответствии с пунктом 9 подпунктом «г» Положения, сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

В границах **охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ** предлагается, в соответствии с пунктом 9 подпунктом «д» Положения, обеспечение визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

В границах **охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ** предлагается, в соответствии с пунктом 9 подпунктом «е» Положения, соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их историческом и ландшафтном окружении, а также сохранности охраняемого природного ландшафта;

В границах **охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ** предлагается, в соответствии с пунктом 9 подпунктом «ж» Положения, иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их историческом и ландшафтном окружении.

В соответствии со ст. 34 Федерального закона № 73-ФЗ, предлагаемые настоящим Проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах **зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) и (ЗРЗ-2)** разработаны исходя из требований Градостроительного кодекса РФ и пункта 10 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (далее – Положение).

В границах **зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) и (ЗРЗ-2)** предлагается, в соответствии с пунктом 10 подпунктом «а» Положения, ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

В границах **зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) и (ЗРЗ-2)** предлагается, в соответствии с пунктом 10 подпунктом «б» Положения, ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

В границах **зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) и (ЗРЗ-2)** предлагается, в соответствии с пунктом 10 подпунктом «в» Положения, обеспечение

визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

В границах **зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности** (ЗРЗ-1) и (ЗРЗ-2) предлагается, в соответствии с пунктом 10 подпунктом «г» Положения, ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

В границах **зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности** (ЗРЗ-1) и (ЗРЗ-2) предлагается, в соответствии с пунктом 10 подпунктом «д» Положения, сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

В границах **зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности** (ЗРЗ-1) и (ЗРЗ-2) предлагается, в соответствии с пунктом 10 подпунктом «е» Положения, соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

В границах **зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности** (ЗРЗ-1) и (ЗРЗ-2) предлагается, в соответствии с пунктом 10 подпунктом «ж» Положения, иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

Графическое описание границ зон охраны Объекта культурного наследия приведено на «Схеме зон охраны объекта культурного наследия».

Границы зон охраны Объекта культурного наследия определены в местной системе координат (МСК-73). Текстовые и координатные описания представлены в Книге 2 Проекта.

Эксперты при исследовании материалов проектной документации, представленных на экспертизу, сочли их достаточными для подготовки заключения.

По мнению Экспертной комиссии, в соответствии со ст. 34 Федерального закона № 73-ФЗ, предложенные Проектом требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны не противоречат требованиям законодательства об объектах культурного наследия по градостроительству и архитектуре, землепользованию, выполнены в соответствии с требованиями, установленными Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлениями Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Обоснование вывода экспертизы

Рассмотрев представленный на экспертизу «Проект по определению зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином, 2-я пол. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон» (шифр: ГKN0168200002417004221-0028363-01), выполненный Обществом с ограниченной ответственностью «Кадастр. Недвижимость» (г. Самара) в 2019 году на основании Государственного контракта №0168200002417004221-0028363-01 от 14.08.2017 г., на основании ст. 34 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ в целях определения зон охраны объекта культурного наследия, расположенного на территории города Димитровграда, установления режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в указанных зонах, 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; а также системный характер представленных материалов и научную обоснованность предлагаемых проектных решений.

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

и материалы по обоснованию Проекта, установленные пунктом 4 Положения о зонах охраны постановления Правительства РФ от 12.09.2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

Приведенные в Проекте материалы исторической и современной фотофиксации Объекта и окружающей его территории, в том числе исторические планы, служат наглядной иллюстрацией к историко-градостроительному и ландшафтно-визуальному анализам исследуемой территории, результаты которых представлены графическими материалами.

Экспертная комиссия считает, что предложенный Разработчиками состав зон охраны Объекта культурного наследия, их границы, в целом, обоснованы, могут быть поддержаны экспертами, и соответствуют требованиям Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлениями Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972. Эксперты отмечают, что анализ современной градостроительной ситуации, результаты ландшафтно-визуального анализа с определением зоны видовых раскрытий Объекта послужили основанием для предложений Разработчиками Проекта для установления границ территорий зон охраны Объекта.

Экспертная комиссия считает возможным поддержать предлагаемые Проектом в соответствии с п.2 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ особые режимы использования земель и земельных участков и в соответствии с п.3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны. Предложенные особые режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам устанавливаются с целью сохранения видового раскрытия Объекта с близких ракурсов, всех случаев видового раскрытия Объекта и применяются в соответствии с нормами действующего законодательства.

Графическое обеспечение Проекта комиссия экспертов считает достаточным.

Представленный Проект обеспечивает достижение целей, изложенных в Федеральном законе от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (Статья 34. Зоны охраны объектов культурного наследия).

Эксперты рекомендуют государственному органу охраны объектов культурного наследия Ульяновской области об утверждении зон охраны согласно «Проекту по определению зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином, 2-я пол. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон» (шифр: ГKN0168200002417004221-0028363-01), учесть требования пунктов 2 и 3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ и пунктов 16, 17, 18 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлениями Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Вывод экспертизы

Рассмотрев «Проект по определению зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином, 2-я пол. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон» (шифр: ГKN0168200002417004221-0028363-01), выполненный Обществом с ограниченной ответственностью «Кадастр. Недвижимость» (г. Самара) в 2018 году на основании Государственного контракта №0168200002417004221-0028363-01 от 14.08.2017 г., **экспертная комиссия пришла к Единогласному мнению о СООТВЕТСТВИИ (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия установления зон**

охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам.

Экспертная комиссия рекомендует к утверждению: требования к градостроительным регламентам согласно Приложению № 2 к акту экспертизы объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82 (лит. А).

К настоящему акту прилагаются:

Приложение № 1 Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82 (лит. А) на 1 л.

Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии от 19.11.2018 года на 3л.

Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии от 14.12.2018 года. на 1л.

Мы, нижеподписавшиеся, комиссия экспертов, в составе: председателя экспертной комиссии Смирнова Станислава Евгеньевича, ответственного секретаря экспертной комиссии Месечан Элеоноры Игоревны, члена экспертной комиссии Варюхиной Ляйли Махмутовны признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», и за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы.

Дата оформления заключения экспертизы, являющаяся датой его подписания членами экспертной комиссии

14 декабря 2018 года

Председатель экспертной комиссии

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Член экспертной комиссии

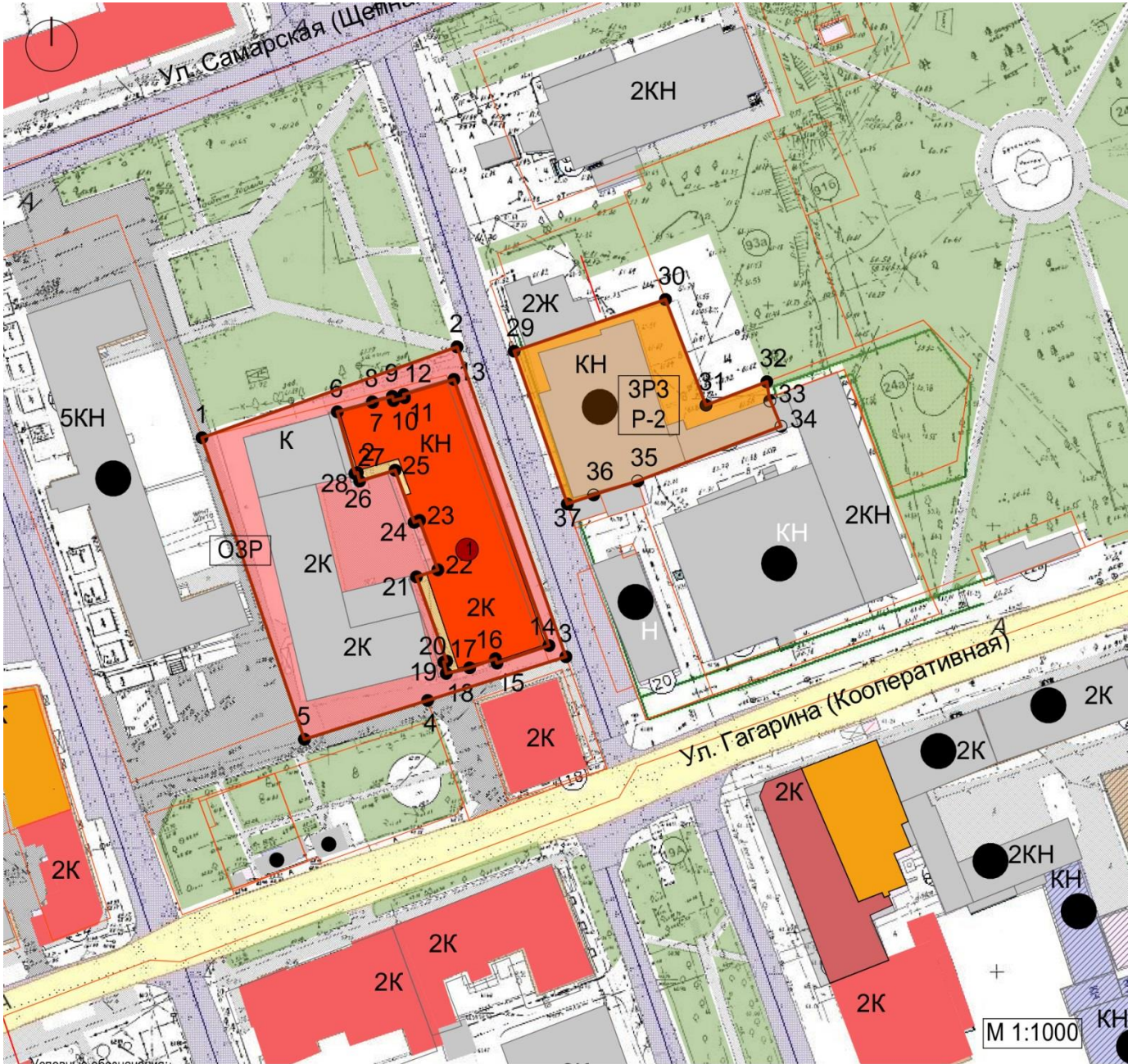
С. Е. Смирнов

Э.И. Месечан

Л.М. Варюхина

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы и приложения к акту составлены в электронном виде. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 27 апреля 2017 г. № 501 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе» документы экспертами подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью. Представленные документы ООО «Эксперт» подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью.

к акту государственной историко-культурной экспертизы
**Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом с магазином», расположенного по адресу: Ульяновская область, г.
Димитровград, ул. III Интернационала, 82 (лит. А)**



ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82 (лит. А)

г. Оренбург, г. Пенза, г. Ульяновск

19.11.2018 года

Дистанционно совещались эксперты, аттестованные Министерством культуры РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы:

Смирнов Станислав Евгеньевич, образование – высшее, специальность Архитектура, диплом Ш №563355, стаж работы – 44 года, место работы и должность: ООО «Эксперт» - эксперт, Член научно-методического совета по сохранению объектов культурного наследия Министерства культуры, общественных и внешних связей Оренбургской области. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы – приказ Министерства культуры Российской Федерации от 07.12.2016 г. №2678.

Месечан Элеонора Игоревна, образование – высшее, специальность Архитектура, диплом КВ № 559247, стаж работы – 34 года, место работы и должность: ООО «Эксперт» - эксперт, Главный инженер проекта ООО «Архитектурная мастерская Л.М.Ходоса». Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы – приказ Министерства культуры Российской Федерации от 16.08.2017 г. №1380.

Варюхина Ляйля Махмутовна, образование – высшее; специальность – Архитектура, диплом В-І 425786, стаж работы – 41 год; место работы и должность - ООО «Эксперт» – эксперт; член Научно-методического экспертного Совета при Управлении по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области; Профессор международной академии архитектуры в Москве; член Объединенного градсовета Ульяновской области. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы – приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.09.2016 № 2192:

Повестка дня:

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

Рассмотрели:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Решили: утвердить следующий состав экспертной комиссии:

Смирнов Станислав Евгеньевич, Месечан Элеонора Игоревна, Варюхина Ляйля Махмутовна.

2. Избрание председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Кандидатуры председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии были поставлены на голосование. Решение принято единогласно.

Решили: избрать председателем Смирнова Станислава Евгеньевича и ответственным секретарем экспертной комиссии – Месечан Элеонору Игоревну.

3. Определения порядка работы, основных направлений работы и принятия решений экспертной комиссии.

Решили: определить следующий порядок работы и принятия решений, основные направления работы экспертной комиссией:

1. В своей работе экспертная комиссия руководствуется статьями 29, 31 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), Положением о

государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, иными нормативно-правовыми актами действующими на территории Российской Федерации, а также настоящим порядком.

2. Члены Экспертной комиссии самостоятельно знакомятся с материалами по объекту экспертизы, обсуждают материалы экспертизы и совместно принимают решение. Принятое решение Экспертной комиссии объявляет председатель Экспертной комиссии. Ответственный секретарь Экспертной комиссии обобщает мнение членов комиссии и излагает его в форме Протоколов Экспертной комиссии. Председатель Экспертной комиссии обобщает мнение членов комиссии и излагает его в форме Акта. Работу Экспертной комиссии организуют председатель и ответственный секретарь.

3. Решение Экспертной комиссии принимается большинством голосов.

4. Экспертная комиссия ведёт следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих и итогового заседаний.

Протоколы подписываются всеми членами Экспертной комиссии.

Работу Экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

Разработчик проекта: Общество с ограниченной ответственностью

«Кадастр. Недвижимость» (ИНН/КПП 6312056240/636701001, ОГРН 1046300117082), юр. адрес: 443535, Самарская обл., Волжский р-н, с. Лопатино, ул. Братьев Глубоковых, 2, факт. адрес: 443045, г. Самара, ул. Саранская д.19, оф. 110, т.8 (846) 260-88-49, e-mail: kadastr0505@mail.ru

Заказчик разработки проектной документации: Правительство Ульяновской области, 432017, г. Ульяновск, пл.Ленина, 1

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

Рассмотрели представленную научно-проектную документацию «Проект по определению зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином, 2-я пол. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон» (шифр: ГKN0168200002417004221-0028363-01) предоставлен на экспертизу в электронном виде в следующем составе:

Книга 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны. Историко-архивные и натурные исследования (ГKN0168200002417004221-0028363-01-НИ)

ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Введение

Раздел 1. Общие положения

Раздел 2. Сведения об Объекте культурного наследия

Раздел 3. Отчёт о проведённых историко-культурных исследованиях

Раздел 4. Границы территории Объекта культурного наследия

Раздел 5. Сведения о визуальном восприятии Объекта культурного наследия с основных видовых точек и смотровых площадок

Раздел 6. Сведения о композиционной связи с Объектом культурного наследия природного ландшафта, расположенного в границах проектируемых зон, а также о сочетании в нём определенных типов рельефа местности, водных объектов, почв, растительности

Раздел 7. Сведения о расположенных в границах проектируемых зон других объектах культурного наследия, их территориях и зонах охраны

Раздел 8. Сведения о расположенных в границах проектируемых зон выявленных объектов культурного наследия

Раздел 9. Установление зон охраны Объекта культурного наследия

Раздел 10. Фотографические материалы

Раздел 11. Библиографический список

Раздел 12. Приложения

ЧАСТЬ II. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Лист №1. Исторические этапы развития города

Лист №2. Историко-градостроительный анализ среды объекта культурного наследия.

Схема размещения объекта в структуре города

Лист №3. Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия по адресу:

Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82.

Лист №4. Историко-культурный опорный план М 1:1000

Проект зон охраны.

Книга 2. Утверждаемая часть проекта.

Зоны охраны (ГКН0168200002417004221-0028363-01-ЗО).

ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Раздел 1. Общие данные

Раздел 2. Установление и описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1 Охранная зона

2.2 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Раздел 3. Режим использования и требования к градостроительным регламентам земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

3.1. Особый режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны.

3.2. Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

ЧАСТЬ II. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Лист №1. Карта зон охраны объекта культурного наследия. Границы зон охраны.

Решили:

- каждый эксперт Экспертной комиссии изучает представленные заказчиком на государственную историко-культурную экспертизу научно-проектную документацию и выполняет её анализ в части соответствия действующему законодательству;

- дополнительные материалы не требуются.

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Решили: утвердить календарный план работы экспертной комиссии:

Дата	Наименование мероприятия, повестка дня	Ответственные исполнитель
19.11.2018 года	Организационное заседание Экспертной комиссии.	Смирнов Станислав Евгеньевич Месечан Элеонора Игоревна Варюхина Ляйля Махмутовна
14.12.2018 года	Итоговое заседание Экспертной комиссии. Оформление и подписание Акта экспертизы.	Смирнов Станислав Евгеньевич Месечан Элеонора Игоревна Варюхина Ляйля Махмутовна

Настоящий протокол оформлен в электронном виде, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.

Председатель экспертной комиссии
 Ответственный секретарь экспертной комиссии
 Член экспертной комиссии

С.Е. Смирнов
 Э.И. Месечан
 Л.М. Варюхина

ПРОТОКОЛ № 2

итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82 (лит. А)

г. Оренбург, г. Пенза, г. Ульяновск

14.12.2018 года

Дистанционно совещались эксперты, аттестованные Министерством культуры РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы:

Смирнов Станислав Евгеньевич - аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы – приказ Министерства культуры Российской Федерации от 07.12.2016 г. №2678.

Месечан Элеонора Игоревна - аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы – приказ Министерства культуры Российской Федерации от 16.08.2017 г. №1380.

Варюхина Ляйля Махмутовна - аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 26.09.2016 № 2192.

Повестка дня:

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

По 1-му вопросу:

Рассмотрели: выводы каждого эксперта относительно научно-проектной документации, предоставленной Заказчиком.

Решили:

Эксперты согласились с представленными на экспертизу проектными решениями и решили оформить текст вывода АКТа государственной историко-культурной экспертизы: Рассмотрев «Проект по определению зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом с магазином, 2-я пол. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. III Интернационала, 82, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон» (шифр: ГKN0168200002417004221-0028363-01), выполненный Обществом с ограниченной ответственностью «Кадастр. Недвижимость» (г. Самара) в 2018 году на основании Государственного контракта №0168200002417004221-0028363-01 от 14.08.2017 г., **экспертная комиссия пришла к Единогласному мнению о СООТВЕТСТВИИ (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия установления зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам.**

Разногласия между членами Экспертной комиссии по заключительным выводам экспертизы отсутствуют. Решение принято единогласно.

По 2-му вопросу:

1. Ответственному секретарю Экспертной комиссии Э.И. Месечан направить на подпись оформленный текст заключения (акта) экспертизы с формулировкой окончательных выводов. Решение принято единогласно.

2. Смирнову С.Е., Месечан Э.И., Варюхиной Л.М. произвести подписание подготовленного заключения (акта) усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе,

утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569. Решение принято единогласно.

3. Передать заказчику акт государственной историко-культурной экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), с квалифицированными электронными подписями экспертов. Решение принято единогласно.

Настоящий протокол оформлен в электронном виде, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.

Председатель экспертной комиссии
Ответственный секретарь экспертной комиссии
Член экспертной комиссии

С.Е. Смирнов
Э.И. Месечан
Л.М. Варюхина