

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Эксперт»**  
Адрес: 432030 г., Ульяновск, ул. Ипподромная, д.13 б  
Телефон (8422) 27-26-68 E-mail: [ul.expert@mail.ru](mailto:ul.expert@mail.ru)  
ИНН 7327061036 КПП 732501001

**АКТ**  
**государственной историко-культурной экспертизы**  
**Проекта зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры)**  
**регионального значения «Дом жилой» по адресу:**  
**Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д.33**

г. Ульяновск, г. Оренбург, г. Пенза, г. Москва

**«23» марта 2021 г.**

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

Дата начала проведения экспертизы	01.03.2021 г.
Дата окончания проведения экспертизы	23.03.2021 г.
Место проведения экспертизы	г. Ульяновск, г. Оренбург, г. Пенза, г. Москва
Заказчик экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «УльяновскЦентГазСтрой» ИНН/КПП 7327032966 / 732701001, ОГРН 1047301330152 (юр. адрес: 432045, Ульяновская обл., г. Ульяновск, Московское шоссе, дом 6б, офис 7)

**Сведения об организации, проводящей экспертизу:**

Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт» (Далее - ООО «Эксперт»)	Адрес: 432030, г. Ульяновск, ул. Ипподромная, д.13б, Телефон (8422) 27- 26-68 E-mail: <a href="mailto:ul.expert@mail.ru">ul.expert@mail.ru</a> ИНН 7327061036 КПП 732501001, ОГРН 1125835007308
--	---

**Сведения об экспертах.**

**Состав экспертной комиссии**

**Председатель экспертной комиссии:**

Фамилия, имя и отчество	<b>Смирнов Станислав Евгеньевич</b>
Образование	высшее, Новосибирский инженерно-строительный институт
Специальность	Архитектура, диплом Ш № 563355
Ученая степень (звание)	Нет
Стаж работы	44 года
Место работы и должность	Член научно-методического совета по сохранению объектов культурного наследия Министерства культуры, общественных и внешних связей Оренбургской области, ООО «Эксперт» -

	эксперт
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 16.01.2020 № 63: - 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; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - <i>проекты зон охраны объекта культурного наследия.</i>
<b>Ответственный секретарь экспертной комиссии:</b>	
Фамилия, имя и отчество	<b>Месечан Элеонора Игоревна</b>
Образование	высшее, Пензенский инженерно-строительный институт
Специальность	Архитектура, диплом КВ № 559247
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	34 года
Место работы и должность	Главный инженер проекта ООО «Проектная фирма Корат», ООО «Эксперт» - эксперт
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.08.2020 № 996. Объекты экспертизы: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - 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; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - <i>проекты зон охраны объекта культурного наследия..</i>
<b>Член экспертной комиссии</b>	
Фамилия, имя, отчество	<b>Муштаков-Лентовский Сергей Евгеньевич</b>

Образование	высшее, ГОУ ВПО «Пензенский государственный педагогический университет им. В.Г. Белинского»
Специальность	История
Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	15 лет
Место работы, должность	ООО НПП «Симаргл», руководитель проекта, ООО «Эксперт» - эксперт
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.11.2019 № 1828. Объекты экспертизы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</li> <li>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия;</li> <li>- <i>проекты зон охраны объекта культурного наследия.</i></li> </ul>

**Информация об ответственности экспертов за достоверность сведений, изложенных в заключении, в соответствии с законодательство Российской Федерации:**

Мы, нижеподписавшиеся, комиссия экспертов ООО «Эксперт», в составе: председатель комиссии Смирнов Станислав Евгеньевич; ответственный секретарь Месечан Элеонора Игоревна и член комиссии Муштаков-Лентовский Сергей Евгеньевич, признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных ст. 28, 29, 30, 32, 33, 34 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.

**Отношения экспертов и Заказчика экспертизы.**

Настоящим подтверждаем, что эксперты:

- не имеют родственных связей с заказчиком экспертизы (его должностными лицами или работниками);
- не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком (его должностными лицами или работниками, а также заказчик (его должностное лицо или работник) не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед экспертами;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) 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.**

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (действующая редакция);
  - Земельный кодекс Российской Федерации;
  - Градостроительный кодекс Российской Федерации;
  - Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569;
  - Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972;
  - Закон Ульяновской области от 09.03.2006 № 24-ЗО «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Ульяновской области»;
  - Постановление Правительства Ульяновской области от 13.05.2020 № 243-П «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения, расположенных на территории Ульяновской области»;
  - Постановление Правительства Ульяновской области от 02.07.2009 № 256-П «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Ульяновск», режимах использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон»;
  - Постановление Правительства Ульяновской области от 25.06.2014 № 253-П «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
  - Техническое задание на выполнение работ по разработке зон охраны объектов культурного наследия, утвержденное Начальником управления по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области от 18.12.2020.
- В работе были учтены и использованы материалы ранее разработанной градостроительной документации:
- Генеральный план г. Ульяновска, утвержденный решением Ульяновской Городской Думы от 27.06.2007 № 83;
  - Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск», утвержденные решением Ульяновской Городской Думы от 13.10.2004 № 90.

#### **Цель экспертизы.**

Определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д.33, режимов использования

земель в границах зон охраны объекта культурного наследия и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия.

#### **Объект экспертизы.**

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой, кон. XIX в.» по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д.33, (шифр: Д-37-01/2021/1) (Далее Проект), разработанный в 2021 году ООО «УльяновскЦентГазСтрой» (ИНН/КПП 7327032966 / 732701001, ОГРН 1047301330152) (далее – Разработчики, Авторы).

#### **Перечень документов, представленных заявителем.**

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой», кон. XIX в.» по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д.33» (шифр: Д-37-01/2021/1) в электронном виде.

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

Обстоятельств, повлиявших на процесс проведения и результаты проведения экспертизы, не имеется.

#### **Сведениям о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов.**

В процессе проведения экспертизы был выполнен анализ представленной заказчиком проектной документации в части её соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а также проведена оценка обоснованности и оптимальности проектных решений, принятых в документации на основании комплексных научных исследований.

Экспертами в процессе проведения экспертизы:

- рассмотрены представленные Заявителем (Заказчиком) документы, подлежащие экспертизе;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по Объекту экспертизы;
- осуществлено аналитическое изучение материалов Проекта 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 территориях;
  - научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

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

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой», кон. XIX в.» по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д.33» (шифр: Д-37-01/2021/1) (Далее Проект), разработан в 2021 году ООО «УльяновскЦентГазСтрой» в следующем составе:

Том I. Материалы по обоснованию проекта.

№ п/п	Наименование
	Пояснительная записка
1.	Общие положения
1.1.	Введение.
1.2.	Основные термины и определения.
1.3.	Основания для разработки проекта зон охраны.
1.4.	Копия технического задания на выполнение работ по разработке охранных зон и зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения: «Дом жилой, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 33, «Дом И.В. Голубкова, 1890 г.», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 39.
2.	Историко-культурные исследования
2.1.	Историческая справка на объект культурного наследия (памятник истории и культуры) регионального значения «Дом жилой, кон. XIX в.», расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 33.
2.2.	Исторические планы, чертежи, фотографии.
2.3.	Положение объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 33, в зонах охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «Город Ульяновск».
3.	Историко-культурный анализ
3.1.	Историко-градостроительный анализ.
3.2.	Историко-культурный опорный план.
4.	Натурные исследования
4.1.	Аннотированный список объектов исторической застройки в границах проектируемой территории.
4.2.	Визуально-ландшафтный анализ территории.
5.	Основные выводы и рекомендации
	Библиография
	Графические материалы
	Режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 33. Действующие.
	Фрагмент публичной кадастровой карты г. Ульяновска.
	Историко-культурный опорный план.
	Визуально-ландшафтный анализ территории.
	Фоторазвёртки застройки улиц в границах исследуемой территории.
	Приложение.
	Исходно-разрешительная документация.

Том II. Утверждаемая часть проекта.

№ п/п	Наименование
	Пояснительная записка
	1. Общие положения
1.1.	Введение.
1.2.	Основные термины и определения.

1.3.	Основания для разработки проекта зон охраны.
1.4.	Копия технического задания на выполнение работ по разработке охранных зон и зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения: «Дом жилой, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 33, «Дом И.В. Голубкова, 1890 г.», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 39.
2.	Проектные предложения
2.1.	Проектные предложения по установке границ территорий зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 33.
2.2.	Описание границ зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 33.
2.3.	Режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 33.
	Графические материалы
	Карта границ зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 33. Масштаб 1:500.
	Режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 33. Проектные.

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

- наименование объекта – «**Дом жилой**»;
- время возникновения объекта, а также связанных с ним исторических событий – **кон. XIX в.**;
- местонахождение (адрес) объекта – **Ульяновская обл., г. Ульяновск, улица Красноармейская, д. 33**;
- категория историко-культурного значения – **регионального значения**;
- вид объекта – **памятник (истории, градостроительства и архитектуры)**;
- регистрационный номер объекта в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – **731510227890005**;
- номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении объекта к памятникам истории и культуры или о включении объекта в реестр – **Постановление Правительства Ульяновской области от 25.06.2014 №253-П «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»**;
- номер и дата принятия органом государственной власти решения об утверждении границ территории объекта культурного наследия – **Постановление Правительства Ульяновской области от 13.05.2020 № 243-П «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения, расположенных на территории Ульяновской области»**.

Также установлено, что объект культурного наследия поставлен на государственную охрану Постановлением Правительства Ульяновской области от 25.06.2014 № 253-П «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» с наименованием «Дом жилой», кон. XIX в.» по адресу: г. Ульяновск, улица Красноармейская, д. 33. В Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации Объект зарегистрирован с наименованием «Дом жилой» по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, улица Красноармейская, д. 33.

Экспертной комиссией принято решение, что наименование Объекта в тексте Акта принять согласно данным Реестра и Постановления Правительства Ульяновской области от 25.06.2014 № 253-П «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

#### **Краткие сведения об объекте культурного наследия.**

Авторами Проекта представлен Анализ этапов развития планировочной структуры г. Ульяновска.

Симбирск основан по Указу царя Алексея Михайловича окольничим Богданом Хитрово в 1648 году как крепость Симбирск, с целью защиты восточных границ Русского царства от набега кочевых племён - ногайских татар. Крепость располагалась на правом берегу Волги, в центре крепости находился рубленый город (Кремль).

В 1780 году учреждается Симбирское наместничество, а в 1796 году город становится центром губернии.

В начальный период существования города его планировка характеризовалась расположением деревянной крепости и направлением основных дорог, радиально расходящихся от крепости в разные стороны (на Москву, Саратов и Казань), вдоль которых формировалась жилая застройка.

В 1780 году был составлен регулярный план города. В центре Симбирска находился Троицкий собор. От Троицкого собора вдоль улицы Московской (ныне ул. Ленина), служившей западным радиусом от крепости, размещались Вознесенский собор и Богоявленская церковь. Тихвинский спуск впервые упоминается в 1898 году, до этого Петропавловский взвоз - 1780 г. - до 1866 г., Тихвинский съезд - 1866 г. - до 1898 г.

План 1780 г. имел достаточно сложную структуру. Он объединил в себе радиальную и прямоугольную системы планировки, что было характерно для многих русских городов. Последовавшие за ним официальные планы города, принятые в 1843, 1866 и 1887 гг., последовательно развивали заложенные в нем решения.

Симбирск неоднократно страдал от пожаров, самый опустошительный из них случился в августе 1864 года. Граница этого пожара на севере проходила от бровки волжского косогора по улице Лесной до улицы Ново-Казанской (ныне Гагарина). Последствия пожара устранялись постепенно.

Пожар 1864 г., нанес Симбирску огромный ущерб. В течение девяти дней сгорел почти весь город, уцелела едва ли одна четвертая его часть, не затронутая пожаром, сохранила усадебный принцип жилой застройки. Земельный участок ныне расположенный по ул. Набережная р. Свяги, 158 от пожара не пострадал.

Этапы формирования и развития планировочной структуры города хорошо прослеживаются благодаря проектным и фиксационным планам города Симбирска (современного Ульяновска). На проектно-фиксационном плане города 1898 года направление Малая Казанская и Старая Казанская (современной ул. Красноармейская и ул. Красногвардейская) показано точно такое же, как и в настоящее время: северо-запад – юго-восток и северо-восток – юго-запад.



В 1898 году через Симбирск была проложена железная дорога, в 1913 году появилась электростанция, в октябре 1916 года был введен в эксплуатацию крупный железнодорожный мост через Волгу.

В 1924 году Симбирск был переименован в Ульяновск.

В 1950-60-х гг. в городе были созданы многие крупные промышленные предприятия, действующие до сих пор, открыт аэропорт. В советские времена отношение к Ульяновску было особым: здесь родился и прожил первые 17 лет своей жизни Владимир Ильич Ульянов-Ленин.

В конце 1960-х годов в связи с подготовкой к празднованию 100-летия со дня рождения В.И.Ленина были построены архитектурные сооружения, определяющие до настоящего времени внешний вид Ульяновска: Ленинский Мемориал - памятник, музей и культурный центр.

Историческим центром города является территория, соответствующая границам города до 1917 г. Анализ развития планировочной структуры города Ульяновска, показал, что историческая планировка города имеет высокую степень сохранности, поскольку не нарушены исторические направления основных улиц, ограничивающих исследуемую территорию.

Объект культурного наследия (памятник истории и культуры) регионального значения «Дом жилой, кон. XIX в.» (ул. Красноармейская, 33) расположен в исторической части города Ульяновска в Ленинском районе, на улице Красноармейской (бывшая ул. Старо-Казанская), в квартале в границах улиц: Красногвардейская (бывшая ул. Мало-Казанская), Нижне-Татарская (бывшая ул. Татарская) и Орлова (бывшая ул. Хлебная), в ряду объектов культурного наследия, исторической застройки второй половины XIX – начала XX вв. и современной застройки. Главным фасадом здание ориентировано на северо-восток. Представляет собой образец городского жилого деревянного доходного дома 1910-х годов в стиле модерн.

Разработчиками представлена Историческая справка на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой» по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, улица Красноармейская, д. 33.

В начале XIX века исследуемый усадебный участок не был застроен. Во время пожара 1843 года все усадебные постройки, возведённые к этому времени, сгорели. В августе 1864 года территория усадьбы также пострадала в общегородском пожаре.

К 1867 году на усадьбе, принадлежавшей мещанину Степану Андреевичу Шигаеву, были построены два деревянных флигеля. В 1880 году кроме флигелей значились ещё две избы. В 1889 году на усадьбе значился только один деревянный флигель. Вероятно, усадебные постройки сгорели во время пожара 1888 года.

В 1893 году усадебное место перешло к мещанину Николаю Андреевичу Шигаеву, а в 1894 году – к мещанину Петру Дмитриевичу Салюкову.

В 1903 году новым владельцем усадьбы стал мещанин Игнатий Михайлович Павлов, который в 1904 году получил разрешение Городской управы на постройку деревянных: дома, флигеля и холодных служб.

В период с 1904 по 1906 годы домовладелицей была симбирская мещанка Анна Потаповна Дмитриева. С 1906 по 1909 годы усадьба принадлежала жене титулярного советника Александре Сергеевне Просоловой.

В конце 1909 года домовладение перешло к симбирскому мещанину Михаилу Ивановичу Мочалову. На усадьбе располагались: деревянный одноэтажный флигель – главный усадебный дом (ныне по ул. Красноармейская, 33), два деревянных одноэтажных флигеля (один – ныне по ул. Красноармейская, 35), одноэтажные каменное и деревянные холодные строения.

В 1910 году по проекту симбирского архитектора Петра Иовлевича Курочкина главный деревянный одноэтажный усадебный дом был надстроен вторым этажом, к дому был возведён двухэтажный флигель с проездом и сени, главный фасад был оформлен в едином стиле модерн. После чего здание приобрело облик, соответствующий современному. В 1913 году на усадьбе значились: деревянный двухэтажный дом (ныне по ул. Красноармейская, 33), деревянный двухэтажный флигель (ныне по ул. Красноармейская, 35) и деревянный одноэтажный флигель.

В настоящее время исследуемое здание является жилым многоквартирным домом.

Предмет охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) утверждён распоряжением Правительства Ульяновской области от 26 марта 2019 г. № 141-пр.

Авторами Проекта дано Архитектурно-композиционное описание Объекта культурного наследия.

Г-образный в плане объём здания, под сложноскатной кровлей. В правой части основного объёма в уровне первого этажа расположен проезд на усадьбу.

Главный фасад имеет несимметричную четырёхчастную композицию, заданную вертикальным членением лопаток, подчеркнутых вертикальными рейками, имитирующими каннелюры. По центру главного фасада располагается парадный вход с навесом, поддерживаемым резными кронштейнами, отмеченный в уровне второго этажа большим трапециевидным окном, освещающим лестничную клетку, и фронтоном с лучковым окном. Тимпан фронтона декорирован навесной резьбой и сдвоенными кронштейнами с пропильной резьбой. Прямоугольные окна главного фасада с правого фланга дополнены трёхчастным окном с закруглённым верхом, декорированным профилированным сандриком подковообразной формы. Прямоугольные окна обрамлены профилированными наличниками с выпусками и подоконными полочками. Дополняют декор кронштейны с пропильной резьбой, поддерживающие сандрики-полочки. Главный фасад обшит вертикально направленной доской, в межоконном пространстве – горизонтальной. Горизонтальная линия цоколя поддержана среднего выноса венчающим карнизом, фланкированным парными декоративными кронштейнами, и триглифо-метопным фризом.

Боковой северо-западный фасад представляет собой каменный брандмауэр. Боковой юго-восточный и дворовые фасады обшиты горизонтально направленной доской. На дворовом фасаде три окна в уровне второго этажа обрамлены рамочными наличниками с фигурными выпусками и профилированными сандриками с двускатными завершениями и навесным декором.

**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.**

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, что на территории предполагаемого проектирования расположены следующие объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на основании Постановления Правительства Ульяновской области от 25.06.2014 № 253-П (наименования Объектов приведены в соответствии с вышеуказанным правовым актом):

- объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой» кон. XIX в.» по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, улица Красноармейская, д. 33; Границы территории Объекта утверждены Постановлением Правительства Ульяновской области от 13.05.2020 № 243-П;

- объект культурного наследия регионального значения «Дом И.В. Голубкова» 1890 г.» по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, улица Красноармейская, д. 39; Границы территории Объекта утверждены Постановлением Правительства Ульяновской области от 24.05.2019 № 236-П;

- объект культурного наследия регионального значения «Дом И. А. Тихонова», нач. XX в.» по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, улица Красноармейская, д. 45; Границы территории Объекта утверждены Постановлением Правительства Ульяновской области от 13.05.2020 № 243-П;

- объект культурного наследия регионального значения «Дом Бочкаревой, 1889 г.» по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 43;

- объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Щукина/Липатова, на территории которой в 1876-1880-х гг. находилось второе мужское двухклассное училище: Дом.-Флигель», 1870-е-1880-е гг., нач. 1900-х гг.» (ансамбль) по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д. 47, д. 49.

**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 исследуемая территория включена в «Проект зон охраны объектов культурного наследия муниципального образования «Город Ульяновск», выполненного ООО «Симбирскпроект» в 2009 г., на основании которого принято Постановление Правительства Ульяновской области от 02.07.2009 № 256-П «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Ульяновск», режимах использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон». По данным графического приложения к Постановлению Правительства Ульяновской области от 02.07.2009 № 256-П объект располагается в ЗРЗ Р-2 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия регионального или муниципального значения.

**Общие сведения о Проекте.**

Основой Проекта зон охраны объекта культурного наследия являются комплексные историко-культурные исследования, которые включают историко-архитектурные, историко-градостроительные и архивные изыскания.

В текстовой части Тома I приведены сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Дом жилой» по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д.33.

Комплексный характер историко-культурных исследований включает:

- краткий историко-градостроительный анализ развития территории города Ульяновска (до 1924 г. - Симбирск), его градостроительной документации, состав объектов культурного наследия, в т.ч. выявленных и обладающих признаками объектов культурного наследия;

- сведения об Объекте, основные учетные данные по объекту культурного наследия, нормативные и правовые акты, касающиеся данного Объекта, описание зон, уже установленных на рассматриваемой территории; краткая историческая справка и архитектурное описание иных объектов культурного наследия на проектируемой территории;

- анализ визуального восприятия объекта культурного наследия в окружающей среде.

Материалы исторической фотофиксации по объекту культурного наследия и его окружения приведены в соответствующих главах и разделах. Приводятся фрагменты исторических планов, схемы фотофиксации и чертежи, необходимые для обоснования принятых проектных решений.

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

На основании произведенных исследований Разработчиками выполнены:

- ландшафтно-визуальный анализ с установлением фактического бассейна видимости Объекта, включая фотофиксацию со всех основных планировочных узлов;

- исследована документация территориального планирования и градостроительного зонирования города Ульяновск;
- определены главные точки визуального восприятия Объекта.

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;

сформулированы выводы по результатам комплексных исследований, в том числе обоснование состава зон, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам.

Для выявления условий обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории проведены натурные исследования территории в пределах видимости объекта культурного наследия в городской среде и оценка влияния элементов городской среды окружающей территории на восприятие объекта культурного наследия. В результате данных исследований разработчиком проекта были подготовлены схемы ландшафтно-визуального анализа.

Материалы сопровождаются фотофиксацией видовых точек и графическим приложением:

- выкопировка на проектируемую территорию из графического приложения постановления Правительства Ульяновской области от 25.06.2014 № 253-П «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «Город Ульяновск», режимах использования земель и градостроительных регламентах в границах данных зон»;

- сведений из Единого государственного реестра недвижимости;

- историко-культурный опорный план;

- визуально-ландшафтный анализ территории.

Том 1 содержит Приложение с исходно-разрешительной документацией.

Также сформулированы выводы по результатам комплексных исследований, в том числе обоснование состава зон, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам.

В Томе II представлены утверждаемые материалы проекта, в том числе дается графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон.

Экспертная комиссия отмечает, что проектные материалы данного тома сформированы с учетом требований статьи 105 Земельного кодекса Российской Федерации, Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации 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 комплексных историко-культурных и градостроительных исследований и с учетом особенностей окружающей архитектурно-градостроительной среды, разработчиком проекта предлагается назначить зоны охраны объекта культурного

регионального значения «Дом жилой» по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д.33, в следующем составе:

ОЗР - охранный зона объекта культурного наследия

ЗРЗ Р-2 (участок 1) - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

ЗРЗ Р-5 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

В текстовой части проекта дано текстовое и координатное описание границ зон охраны.

Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны, приведенные в приложении № 1 к настоящему заключению государственной историко-культурной экспертизы предполагают сохранение исторической планировочной структуры территории, благоустройство территории, размещение новых объектов капитального строительства и реконструкции существующих с ограничением их высотных параметров и архитектурных характеристик.

Экспертная комиссия отмечает, что проведенный автором проекта анализ историко-градостроительного, историко-культурного и визуального восприятия исследуемого объекта культурного наследия, сохранности историко-градостроительной среды и общей градостроительной и правовой ситуации на территории, исторически, визуально и планировочно связанной с объектом, обеспечил обоснование проектных решений по установлению зон охраны объекта культурного наследия.

Экспертная комиссия соглашается с выводами автора проекта и подтверждает обоснованность предлагаемых проектом состава зон охраны объекта культурного наследия, границ и режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам.

Детально проанализировав все пункты предлагаемых проектом режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны исследуемого объекта культурного наследия, экспертная комиссия отмечает, что они соответствуют требованиям действующего законодательства об объектах культурного наследия.

Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам выполнены в соответствии с требованиями, установленными Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Экспертная комиссия отмечает, что состав и объем исходно-разрешительных, исследовательских и проектных материалов может быть признан достаточным. Представленный проект в целом отвечает поставленным задачам, обладает необходимой полнотой и информативностью, что позволяет принять обоснованные решения относительно предлагаемых проектом границ территорий зон охраны объекта культурного наследия.

Границы зон охраны Объекта культурного наследия определены в местной системе координат (МСК-73).

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

#### **Обоснование вывода экспертизы**

Рассмотрев представленный на экспертизу Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой», кон. XIX в.» по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д.33 (шифр: Д-37-01/2021/1), разработанный в 2021 году ООО «УльяновскЦентГазСтрой», экспертная комиссия отмечает полноту состава разделов Проекта, комплексный подход Разработчиков к решению поставленной задачи обеспечения сохранности Объекта культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории; а также системный характер представленных материалов и научную обоснованность предлагаемых проектных решений.

Проект выполнен в соответствии с требованиями законодательства в областях охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений и включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию Проекта, установленные пунктом 4 Положения о зонах охраны объектов

культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Автором проекта собраны исходные данные (копии нормативных правовых актов, регламентирующих градостроительных документов и др., касающихся исследуемой территории), проведен анализ документации территориального планирования и градостроительного зонирования рассматриваемой территории. На основе историко-культурных исследований по объекту культурного наследия и его территории, ландшафтно-визуального анализа, при учете существующей градостроительной ситуации и имеющихся нормативных правовых документов даются обоснования предлагаемых проектом границ территорий зон охраны объекта культурного наследия.

В рассматриваемой проектной документации в соответствии с Положением о зонах охраны содержатся необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию проекта.

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

Границы историко-культурных исследований были определены на основании зоны наилучшего зрительного восприятия, характеристики объекта исследования, особенностей сложившейся градостроительной ситуации.

Автором проекта проведен ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия с окружающей застройкой. Исследования выполнены для получения данных о характере видовых раскрытий объекта культурного наследия, композиционно-видовом влиянии на прилегающие территории. В ходе детального анализа были выявлены точки и сектора раскрытия памятника истории и культуры, определена художественная ценность и соподчиненность визуального восприятия. В состав материалов натурных исследований входит фотофиксация объекта культурного наследия с основных видовых точек.

На основании историко-архивных исследований и натурального обследования территории был выполнен историко-культурный опорный план и ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей, которые позволили дать оценку окружающей объект исследования застройке и планировочной структуре, сложившейся вокруг него, с точки зрения историко-культурной ценности. На их основе выполнен проект зон охраны объекта культурного наследия.

На основе проведенных историко-культурных исследований и ландшафтно-визуального анализа композиционных связей, при учете существующей градостроительной ситуации и имеющихся нормативных правовых документов даются обоснования состава и границ территорий зон охраны объекта культурного наследия.

Экспертная комиссия отмечает, что проведенный авторами проекта анализ историко-градостроительного, историко-культурного значения и визуального восприятия объекта культурного наследия, сохранности историко-градостроительной среды и общей градостроительной и правовой ситуации на территории, исторически, визуально и планировочно связанной с исследуемым объектом, дал необходимые основания для проектных предложений по установлению зон охраны.

Экспертная комиссия считает, что предложенный разработчиком состав зон охраны Объекта культурного наследия, их границы, обоснованы и соответствуют требованиям Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах проектируемых зон охраны объекта культурного

наследия, соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объекта культурного наследия.

Графическое обеспечение Проекта комиссия экспертов считает достаточным.

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

#### **Вывод экспертизы.**

**Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия** регионального значения «Дом жилой» по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д.33 в составе: охранная зона – ОЗР; зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – ЗРЗ Р-2 (участок 1); зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – ЗРЗ Р-5, **режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия** регионального значения «Дом жилой» по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д.33, представленных в составе Проекта зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой», кон. XIX в.» по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д.33, (шифр: Д-37-01/2021/1), разработанного в 2021 году ООО «УльяновскЦентГазСтрой», **СООТВЕТСТВУЮТ (положительное заключение)** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**В соответствии с подпунктами «а», «б» и «в» пункта 26 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, к настоящему заключению прилагаются:**

1. Приложение 1. Карта границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д.33.

2. Приложение 2. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д.33.

3. Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д.33.

4. Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д.33.

5. Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой», кон. XIX в.» по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д.33 (шифр: Д-37-01/2021/1) в электронном виде.

**Дата оформления заключения экспертизы 23 марта 2021 г.**

**Председатель экспертной комиссии**

**С.Е. Смирнов**

**Ответственный секретарь экспертной комиссии**

**Э.И. Месечан**

**Член экспертной комиссии**

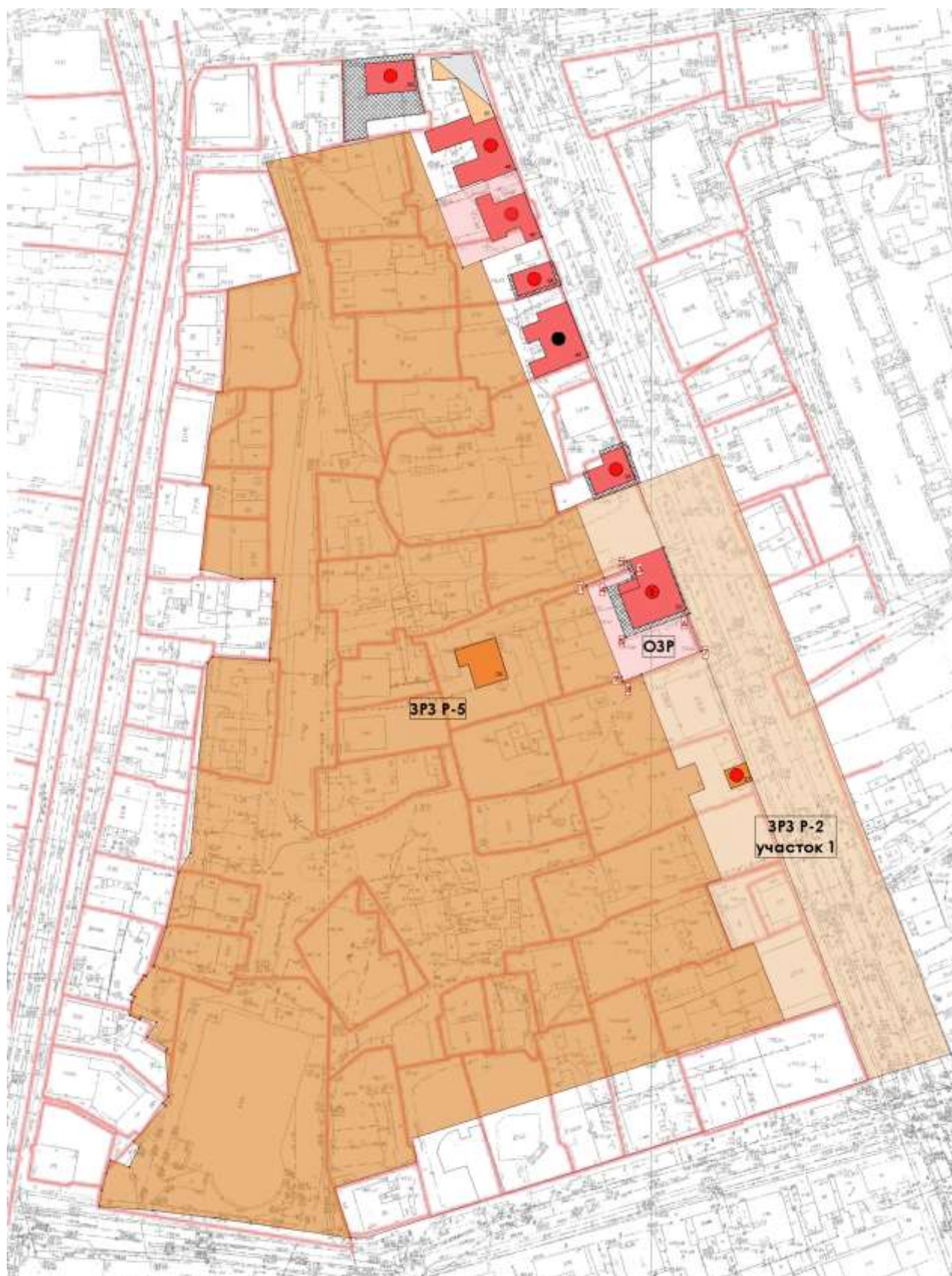
**С.Е. Муштаков-Лентовский**

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы и приложения к акту составлены в электронном виде. В соответствии постановлением Правительства РФ от

27.04.2017 № 501 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе» представленные документы экспертами подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью, а также усиленной квалифицированной электронной подписью юридического лица - ООО «Эксперт».



**Карта границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом жилой» по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д.33.**



**Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д.33**

**Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗР)**

**ОЗР** - охранная зона объектов культурного наследия регионального или муниципального значения.

1. Зона выделена на основе земельных участков и территорий объектов культурного наследия регионального или муниципального значения.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов культурного наследия:

№ п/п	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1.	Жилая застройка
1.1.	Жилая застройка
1.1.1.	Для индивидуального жилищного строительства
1.1.2.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
1.1.3.	Блокированная жилая застройка
1.1.4.	Среднеэтажная жилая застройка
1.2.	Обслуживание жилой застройки
1.2.1.	Коммунальное обслуживание
1.2.2.	Социальное обслуживание
1.2.3.	Бытовое обслуживание
1.3.	Здравоохранение
1.3.1.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
1.3.2.	Стационарное медицинское обслуживание
1.4.	Образование и просвещение
1.4.1.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
1.4.2.	Среднее и высшее профессиональное образование
1.5.	Культурное развитие
1.6.	Религиозное использование
1.7.	Общественное управление
1.8.	Обеспечение научной деятельности
1.9.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
1.10.	Предпринимательство
1.10.1.	Деловое управление
1.10.2.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
1.10.3.	Магазины
1.10.4.	Банковская и страховая деятельность
1.10.5.	Общественное питание
1.10.6.	Гостиничное обслуживание
1.10.7.	Выставочно-ярмарочная деятельность
1.11.	Историко-культурная деятельность
2. Условно разрешенные виды использования	

2.1.	Ветеринарное обслуживание
2.2.1.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
2.2.	Земельные участки (территории) общего пользования
3. Вспомогательные виды разрешенного использования	
3.1.	Для ведения личного подсобного хозяйства

3. Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах охранной зоны объектов культурного наследия, зданий и сооружений:

3.1. В границах охранной зоны запрещается:

1) снос объектов культурного наследия и их частей, снос зданий и сооружений, обладающих признаками объекта культурного наследия, и их частей, а также снос исторических зданий и их частей без проведения историко-культурной экспертизы;

2) строительство зданий и сооружений, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

3) использование отдельных строительных материалов (приложение № 1 к режимам использования земель и требованиям к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Ульяновск»);

4) размещение на фасадах и крышах инженерного оборудования, инженерных сетей и коммуникаций;

5) прокладка наземных инженерных сетей и коммуникаций;

6) прокладка подземных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к функционированию данного объекта культурного наследия;

7) размещение постоянных автостоянок;

8) размещение рекламы и рекламных конструкций, не относящихся к функционированию данного объекта культурного наследия.

3.2. В границах охранной зоны разрешается:

1) проведение работ по консервации, ремонту, реставрации, приспособлению для современного использования объекта культурного наследия;

2) проведение работ по восстановлению исторического характера благоустройства и малых архитектурных форм;

3) размещение вывесок;

4) размещение информационного оборудования, сопутствующего объекту культурного наследия;

5) строительство вспомогательных объектов и сооружений, связанных с функционированием объекта культурного наследия;

6) прокладка подземных инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию данного объекта культурного наследия;

7) выполнение работ по озеленению;

8) размещение элементов и произведений декоративного искусства;

9) размещение произведений монументального искусства;

10) размещение временных парковочных мест;

11) применение отдельных цветовых решений (приложение № 2 к режимам использования земель и требованиям к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Ульяновск»).

3.3. В границах охранной зоны необходимо выполнять требования общего характера:

1) обеспечение пожарной безопасности;

2) защита от динамических воздействий;

3) защита от акустических воздействий;

- 4) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для сохранности объекта культурного наследия;
- 5) сохранение исторической планировки улиц;
- 6) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе:
  - ограничение изменения границ земельных участков при проведении землеустройства;
  - ограничение разделения земельных участков;
- 7) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

**Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон ЗРЗ Р-2 (участок 1); ЗРЗ Р-5**

**ЗРЗ Р-2** - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия регионального или муниципального значения.

1. Зона выделена на основе земельных участков и территорий исторически сложившейся индивидуальной (усадебной) застройки, сопряженной с территориями объектов культурного наследия.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешённого использования земельного участка
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1.	Жилая застройка
1.1.1.	Для индивидуального жилищного строительства
1.1.2.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
1.1.3.	Блокированная жилая застройка
1.2.	Обслуживание жилой застройки
1.2.1.	Коммунальное обслуживание
1.2.2.	Социальное обслуживание
1.2.3.	Бытовое обслуживание
1.3.	Здравоохранение
1.3.1.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
1.3.2.	Стационарное медицинское обслуживание
1.4.	Образование и просвещение
1.4.1.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
1.4.2.	Среднее и высшее профессиональное образование
1.5.	Культурное развитие
1.6.	Религиозное использование
1.7.	Общественное управление
1.8.	Обеспечение научной деятельности
1.9.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
1.10.	Предпринимательство
1.10.1.	Деловое управление
1.10.2.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
1.10.3.	Магазины
1.10.4.	Банковская и страховая деятельность
1.10.5.	Общественное питание
1.10.6.	Гостиничное обслуживание
1.10.7.	Выставочно-ярмарочная деятельность
1.11.	Историко-культурная деятельность
2. Условно разрешенные виды использования	

2.1.	Ветеринарное обслуживание
2.2.1.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
2.2.	Объекты гаражного назначения
2.3.	Обслуживание автотранспорта
2.4.	Земельные участки (территории) общего пользования
2.5.	Земельные участки общего назначения
2.5.1.	Ведение огородничества
2.5.2.	Ведение садоводства
3. Вспомогательные виды разрешенного использования	
3.1.	Для ведения личного подсобного хозяйства

3. Режим использования земель и градостроительные регламенты, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, размеры земельных участков:

3.1. Минимальная площадь земельного участка - 455 квадратных метров (требование не распространяется на земельные участки, поставленные на кадастровый учёт до 02.07.2009 г., и земельные участки, используемые под размещение временных и вспомогательных объектов, а также под размещение объектов торговли не выше одного этажа).

3.2. Минимальные отступы от границ соседних участков:

1) в случае, если земельный участок примыкает к красной линии квартала, строительство осуществляется без отступа от красной линии (требование не распространяется на земельные участки под индивидуальными жилыми домами);

2) минимальные расстояния по красной линии между соседними зданиями - 8,5 метра.

3.3. Предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельная высота зданий:

до карниза здания - 9 метров;

до конька скатной крыши - 12 метров;

2) предельная высота ограждений (оград) - 2,2 метра.

3.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80 процентов.

3.5. Длина фасада по красной линии застройки - не более 25,6 метра.

4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства, существующих зданий и сооружений в части особых требований по охране объектов культурного наследия в их историко-культурной среде:

4.1. Запрещаются без предварительного проведения историко-культурной экспертизы:

1) снос исторических зданий и их частей;

2) использование отдельных строительных материалов (приложение № 1 к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Ульяновск»).

4.2. При выполнении предварительного согласования уполномоченных органов по охране культурного наследия разрешаются:

1) строительство (прокладка) подземных инженерных сетей и коммуникаций;

2) выполнение работ по озеленению;

3) размещение малых архитектурных форм;

4) размещение элементов и произведений декоративного искусства;

5) размещение произведений монументального искусства;

6) строительство временных объектов и сооружений;

7) размещение вывесок;

8) размещение рекламы и рекламных конструкций;

9) размещение временных парковочных мест;

10) применение отдельных цветовых решений (приложение № 2 к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Ульяновск»).

4.3. Необходимо выполнение требований общего характера:

- 1) обеспечение пожарной безопасности;
- 2) защита от динамических воздействий;
- 3) защита от акустических воздействий;
- 4) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для сохранности объекта культурного наследия;
- 5) сохранение исторической планировки улиц;
- 6) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе:
  - ограничение их изменения при проведении землеустройства;
  - ограничение разделения земельных участков;
- 7) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

**ЗРЗ Р-5** - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения.

1. Зона выделена на основе земельных участков и территории сложившейся квартальной 5-этажной застройки центральных улиц.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешённого использования земельного участка
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1.	Жилая застройка
1.1.1.	Для индивидуального жилищного строительства
1.1.2.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
1.1.3.	Среднеэтажная жилая застройка
1.1.4.	Блокированная жилая застройка
1.2.	Обслуживание жилой застройки
1.2.1.	Хранение автотранспорта
1.2.2.	Коммунальное обслуживание
1.2.3.	Социальное обслуживание
1.2.4.	Бытовое обслуживание
1.2.5.	Здравоохранение
1.2.6.	Образование и просвещение
1.2.7.	Культурное развитие
1.2.8.	Религиозное использование
1.2.9.	Общественное управление
1.2.10.	Обеспечение научной деятельности
1.3.	Предпринимательство
1.3.1.	Деловое управление
1.3.2.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
1.3.3.	Рынки
1.3.4.	Магазины
1.3.5.	Банковская и страховая деятельность
1.3.6.	Общественное питание
1.3.7.	Гостиничное обслуживание
1.4.	Спорт
1.4.1.	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий
1.4.2.	Обеспечение занятий спортом в помещениях
1.4.3.	Площадки для занятий спортом
1.4.4.	Оборудованные площадки для занятий спортом
1.5.	Выставочно-ярмарочная деятельность

1.6.	Историко-культурная деятельность
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1.	Ветеринарное обслуживание
2.2.1.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
2.2.	Развлечения
2.3.	Служебные гаражи
3. Вспомогательные виды разрешенного использования	
3.1.	Для ведения личного подсобного хозяйства

3. Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, размеры земельных участков:

3.1. Минимальная площадь земельного участка - 455 квадратных метров (требование не распространяется на земельные участки, поставленные на кадастровый учет до 2 июля 2009 года, и земельные участки, используемые под размещение временных объектов, а также под размещение объектов торговли не выше одного этажа).

3.2. Минимальные отступы от границ соседних участков:

1) в случае, если земельный участок примыкает к красной линии квартала, строительство осуществляется без отступа от красной линии (требование не распространяется на земельные участки под индивидуальными жилыми домами);

2) в случае, если строительство осуществляется по красной линии квартала, возможно примыкание к соседнему земельному участку и соседнему зданию при обязательном условии наличия глухих стен со стороны соседних зданий.

3.3. Предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельная высота зданий:

а) до карниза здания - 18 метров;

б) до конька скатной крыши - 22 метра;

2) предельная высота ограждений (оград) - 2,2 метра.

3.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80 процентов.

4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства, существующих зданий и сооружений в части особых требований по охране объектов культурного наследия в их историко-культурной среде:

1) запрещается строительство объектов капитального строительства без предварительного согласования с органом государственной власти Ульяновской области, уполномоченными органами в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия;

2) запрещается применение формы кровель мансардного типа (с переломом).

4.1. Запрещаются без предварительного проведения историко-культурной экспертизы:

1) снос исторических зданий и их частей;

2) использование отдельных строительных материалов (приложение № 1 к режимам использования земель и требованиям к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Ульяновск»).

4.2. При условии предварительного согласования с органом государственной власти Ульяновской области, уполномоченными органами в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия разрешается:

1) прокладка подземных инженерных сетей и коммуникаций;

2) выполнение работ по озеленению;

3) размещение малых архитектурных форм;

4) размещение элементов и произведений декоративного искусства;

5) размещение произведений монументального искусства;

6) строительство временных объектов и сооружений;

7) размещение вывесок;

8) размещение рекламы и рекламных конструкций;  
9) размещение временных парковочных мест;  
10) применение отдельных цветовых решений (приложение № 2 к режимам использования земель и требованиям к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Ульяновск»).

4.3. Необходимо выполнение требований общего характера:

- 1) обеспечение пожарной безопасности;
- 2) защита от динамических воздействий;
- 3) защита от акустических воздействий;
- 4) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для сохранности объекта культурного наследия;
- 5) сохранение исторической планировки улиц;
- 6) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе:
  - а) ограничение их изменения при проведении землеустройства;
  - б) ограничение разделения земельных участков;
- 7) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.



## ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения Проекта зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой» по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д.33

г.Ульяновск, г.Оренбург, г.Пенза, г.Москва

1 марта 2021 г.

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

Смирнов Станислав Евгеньевич эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 16.01.2020 г. № 63).

Месечан Элеонора Игоревна – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.08.2020 г. № 996).

Муштаков-Лентовский Сергей Евгеньевич - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.11.2019 г. № 1828).

### **Повестка дня:**

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

### **1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.**

**Решили:** утвердить следующий состав Экспертной комиссии: Смирнов Станислав Евгеньевич, Месечан Элеонора Игоревна, Муштаков-Лентовский Сергей Евгеньевич.

### **2. Выборы 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; ответственным секретарем экспертной комиссии – Месечан Элеонору Игоревну.

### **3. Определение порядка работы и принятие 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», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, иными нормативно-правовыми актами 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. В случае невозможности председателя экспертной комиссии

исполнить свои обязанности или отказ от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь экспертной комиссии.

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.

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

Рассмотрели Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой», кон. XIX в.» по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д.33 (шифр: Д-37-01/2021/1), представленный для проведения экспертизы в электронном виде в следующем составе:

Том I. Материалы по обоснованию проекта.

№ п/п	Наименование
	Пояснительная записка
1.	Общие положения
1.1.	Введение.
1.2.	Основные термины и определения.
1.3.	Основания для разработки проекта зон охраны.
1.4.	Копия технического задания на выполнение работ по разработке охранных зон и зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения: «Дом жилой, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 33, «Дом И.В. Голубкова, 1890 г.», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 39.
2.	Историко-культурные исследования
2.1.	Историческая справка на объект культурного наследия (памятник истории и культуры) регионального значения «Дом жилой, кон. XIX в.», расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 33.
2.2.	Исторические планы, чертежи, фотографии.
2.3.	Положение объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 33, в зонах охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «Город Ульяновск».
3.	Историко-культурный анализ
3.1.	Историко-градостроительный анализ.
3.2.	Историко-культурный опорный план.
4.	Натурные исследования
4.1.	Аннотированный список объектов исторической застройки в границах проектируемой территории.
4.2.	Визуально-ландшафтный анализ территории.
5.	Основные выводы и рекомендации
	Библиография
	Графические материалы
	Режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой, кон. XIX в.», расположенного по адресу:

	г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 33. Действующие.
	Фрагмент публичной кадастровой карты г. Ульяновска.
	Историко-культурный опорный план.
	Визуально-ландшафтный анализ территории.
	Фоторазвёртки застройки улиц в границах исследуемой территории.
	Приложение.
	Исходно-разрешительная документация.

**Том II. Утверждаемая часть проекта.**

№ п/п	Наименование
	Пояснительная записка
	1. Общие положения
1.1.	Введение.
1.2.	Основные термины и определения.
1.3.	Основания для разработки проекта зон охраны.
1.4.	Копия технического задания на выполнение работ по разработке охранных зон и зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения: «Дом жилой, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 33, «Дом И.В. Голубкова, 1890 г.», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 39.
2.	Проектные предложения
2.1.	Проектные предложения по установке границ территорий зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 33.
2.2.	Описание границ зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 33.
2.3.	Режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 33.
	Графические материалы
	Карта границ зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 33. Масштаб 1:500.
	Режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 33. Проектные.

**Решили:**

- каждый эксперт экспертной комиссии изучает представленные заказчиком на государственную историко-культурную экспертизу 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
01.03.2021 г.	Организационное заседание экспертной комиссии.	Смирнов С.Е., Месечан Э.И., Муштаков-Лентовский С.Е.
23.03.2021 г.	Итоговое заседание экспертной комиссии.	Смирнов С.Е., Месечан Э.И., Муштаков-Лентовский С.Е.

	Оформление и подписание Акта экспертизы.	
--	--	--

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**  
**С.Е. Муштаков-Лентовский**

## ПРОТОКОЛ № 2

итогового заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения Проекта зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой» по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д.33

г.Ульяновск, г.Оренбург, г.Пенза, г.Москва

23 марта 2021 г.

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

Смирнов Станислав Евгеньевич - председатель экспертной комиссии;  
Месечан Элеонора Игоревна - ответственный секретарь экспертной комиссии;  
Муштаков-Лентовский Сергей Евгеньевич - член экспертной комиссии.

### **Повестка дня:**

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

### **Принятые решения:**

#### **По 1-му вопросу:**

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

Решили: **Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия** регионального значения «Дом жилой» по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д.33 в составе: охранная зона – ОЗР; зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – ЗРЗ Р-2 (участок 1); зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – ЗРЗ Р-5, **режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия** регионального значения «Дом жилой» по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д.33, представленных в составе Проекта зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой», кон. XIX в.» по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д.33, (шифр: Д-37-01/2021/1), разработанного в 2021 году ООО «УльяновскЦентГазСтрой», **СООТВЕТСТВУЮТ (положительное заключение)** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

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., Муштакову-Лентовскому С.Е. 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 № 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**  
**С.Е. Муштаков-Лентовский**