

## АКТ

**государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации на приспособление под современное использование объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Особняк А.М. Демидова», начало XX века, расположенного по адресу:  
Ярославская область, г. Тутаев, ул. Ушакова, д. 70**

03 февраля 2025 г.

г. Ярославль

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза на проведение работ по сохранению (приспособление для современного использования) объекта культурного наследия проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон 73-ФЗ), Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 (далее – Положение).

Дата начала проведения экспертизы	02 декабря 2024 г.
Дата окончания проведения экспертизы	03 февраля 2025 г.
Место проведения экспертизы	Город Ярославль, город Тутаев Ярославской области
Заказчик экспертизы	ООО «Дом Демидова» в лице генерального директора Галкиной Дарьи Александровны

### Сведения об экспертах:

#### Председатель экспертной комиссии

Фамилия, имя, отчество	<b>Беляев Юрий Витальевич</b>
Образование	Высшее
Специальность	Архитектор-реставратор, инженер-строитель
Ученая степень (звание)	–
Стаж работы	Более 40 лет
Место работы, должность	ООО ЯХМ «Реставратор», руководитель проектов
Приказ об аттестации (организация, №, дата)	Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 19.05.2022 № 768
Полномочия эксперта	• проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

#### Ответственный секретарь экспертной комиссии

Фамилия, имя, отчество	<b>Островская Ольга Игоревна</b>
------------------------	----------------------------------

Образование	Высшее
Специальность	Архитектура, архитектор-реставратор
Ученая степень (звание)	–
Стаж работы	30 лет
Место работы, должность	Образовательная организация высшего образования (частное учреждение) «Международная академия бизнеса и новых технологий (МУБиНТ)», доцент
Приказ об аттестации (организация, №, дата)	Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 01.03.2022 № 235
Полномочия эксперта	<ul style="list-style-type: none"> <li>выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр);</li> <li>документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия в реестр;</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 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;</li> <li>проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</li> </ul>

#### Член экспертной комиссии

Фамилия, имя, отчество	Панченко Александр Анатольевич
Образование	Высшее
Специальность	Архитектура, архитектор-реставратор
Ученая степень (звание)	–

Стаж работы	22 года
Место работы, должность	Государственное бюджетное учреждение Ярославской области «Научно-производственный центр по охране памятников истории и культуры Ярославской области», заместитель начальника отдела комплексных и научных исследований
Приказ об аттестации (организация, №, дата)	Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 13 февраля 2024 г. № 264
Полномочия эксперта	<ul style="list-style-type: none"> <li>выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – 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>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 от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» 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>проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</li> </ul>

## **Ответственность экспертов:**

Эксперты предупреждены об ответственности за достоверность сведений, изложенных в Акте экспертизы, и за соблюдение принципов проведения экспертизы, установленных статьёй 29 Федерального закона 73-ФЗ и Положения и отвечают за достоверность сведений, изложенных в настоящем заключении экспертизы.

## **Отношения экспертов и Заказчика экспертизы:**

Эксперты Беляев Ю.В., Островская О.И., Панченко А.А., не имеют родственных связей с заказчиком; не состоят в трудовых отношениях с заказчиком; не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком; не владеют ценностями бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика; не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего Акта экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя и третьих лиц.

Экспертами при подписании акта государственной историко-культурной экспертизы, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность усиленной квалифицированной электронной подписи.

## **Цель экспертизы:**

Определение соответствия (положительное заключение) или не соответствия (отрицательное заключение) научно-проектной документации на приспособление под современное использование объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Особняк А.М. Демидова» начало XX века», расположенного по адресу: Ярославская область, г. Тутаев, ул. Ушакова, д. 70, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

## **Объект экспертизы:**

Научно-проектная документация на приспособление под современное использование объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Особняк А.М. Демидова» начало XX века», расположенного по адресу: Ярославская область, г. Тутаев, ул. Ушакова, д. 70. НПД-56.02.24. г. Ярославль. 2024 г.

### **Разработчик документации:**

– Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурная мастерская Игоря Шарова» (ООО «АМИШ»), лицензия № МКРФ 23279 от 12.04.2023 г.

## **Перечень документов, представленных на экспертизу:**

- Задание, подготовленное управлением архитектуры и градостроительства Администрации Тутаевского муниципального района, на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 21.10.2022 г. № 5/514.
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекте недвижимости.
- Паспорт объекта культурного наследия.

- Научно-проектная документация на приспособление под современное использование объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Особняк А.М. Демидова» начало XX века», расположенного по адресу: Ярославская область, г. Тутаев, ул. Ушакова, д. 70 в следующем составе:

№ Поз .	Обозначение	Наименование	Шифр
<b>Раздел 1</b>		<b>Предварительные работы</b>	
1.	Том 1.	Предварительные исследования	НПД-56.02.24-ПР
<b>Раздел 2</b>		<b>Комплексные научные исследования</b>	
2.	Том 1.	Историко-архивные и библиографические исследования	НПД-56.02.24 КНИ.ИАИ
3.	Том 2.	Историко-архитектурные натурные исследования	НПД-56.02.24-КНИ.ОТС
4.	Том 3.	Инженерно-технические исследования	НПД-56.02.24-КНИ.ОТС
5.	Том 4.	Отчет по комплексным научным исследованиям	НПД-56.02.24-КНИ
<b>Раздел 3</b>		<b>Проектная документация</b>	
6.	Том 1.	Пояснительная записка	НПД-56.02.24-ПД.ПЗ
7.	Том 2.	Схема планировочной организации земельного участка	НПД-56.02.24-ПД.ПЗУ
8.	Том 3.	Архитектурные решения	НПД-56.02.24-ПД.АР
9.	Том 4.	Конструктивные и объемно-планировочные решения	НПД-56.02.24-ПД.КР
10.	Том 5.	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений	НПД-56.02.24-ПД.ИОС
11.	Книга 1.	Система электроснабжения	НПД-56.02.24-ПД.ИОС1
12.	Книга 2.	Система водоснабжения	НПД-56.02.24-ПД.ИОС2
13.	Книга 3.	Система водоотведения	НПД-56.02.24-ПД.ИОС3
14.	Книга 4.	Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	НПД-56.02.24-ПД.ИОС4
15.	Книга 5.	Сети связи	НПД-56.02.24-ПД.ИОС5
16.	Книга 6.	Система газоснабжения	НПД-56.02.24-ПД.ИОС6
17.	Том 6.	Технологические решения	НПД-56.02.24-ПД.ТХ
18.	Том 7.	Проект организации реставрации	НПД-56.02.24-ПД.ПОР

19.	Том 8.	Мероприятия по охране окружающей среды	НПД-56.02.24-ПД.МПООС
20.	Том 9.	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	НПД-56.02.24-ПД.ПБ
21.	Том 10.	Пожарная сигнализация	НПД-56.02.24-ПД.ПС
22.	Том 11.	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	НПД-56.02.24-ПД.ТБЭ
23.	Том 12.	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов и маломобильных групп населения	НПД-56.02.24-ПД.ОДИ

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

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

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

При проведении государственной историко-культурной экспертизы проведены следующие исследования:

- изучение и анализ представленной на экспертизу научно-проектной документации в части соответствия требованиям законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия;

- сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включающего документы, принятые от Заказчика, а также дополнительно собранные материалы, в том числе архивные материалы и библиографические источники;

- исследованы результаты архитектурных обмеров памятника;

- изучены результаты инженерно-технических и инженерно-геологических исследований;

- изучен и проанализирован предмет охраны объекта культурного наследия с целью обеспечения сохранности его компонентов при проведении реставрационных работ;

- проведены натурное обследование объекта и его фотофиксация;

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

Указанные исследования проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы. Результаты исследований изложены в настоящем акте государственной историко-культурной экспертизы.

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

Предметом экспертируемой научно-проектной документации является объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Особняк А.М. Демидова», начало XX века, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Тутаев, ул. Ушакова, д. 70.

#### **3.1. Общие сведения об объекте культурного наследия**

Экспертируемое здание отнесено к объектам культурного наследия местного (муниципального) значения приказом департамента охраны объектов культурного наследия Ярославской области от 28.01.2020 № 10. Объект зарегистрирован в реестре как памятник «Особняк А.М. Демидова», начало XX века, с присвоением регистрационного № 762011337860004.

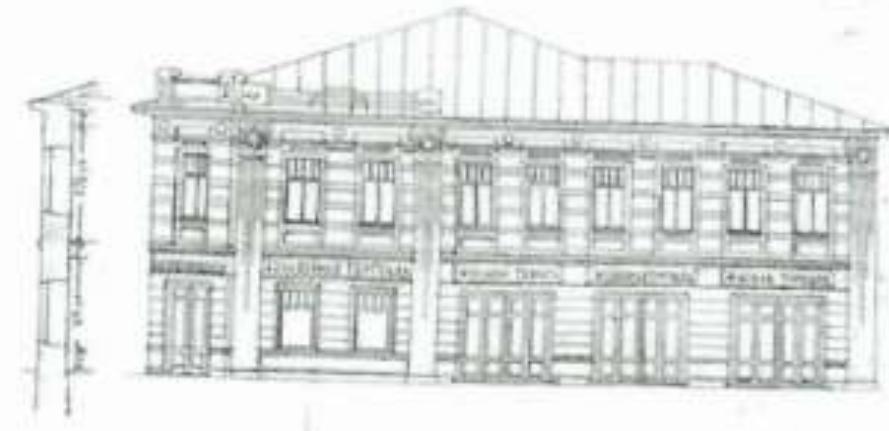
#### **3.2. Границы территории объекта культурного наследия**

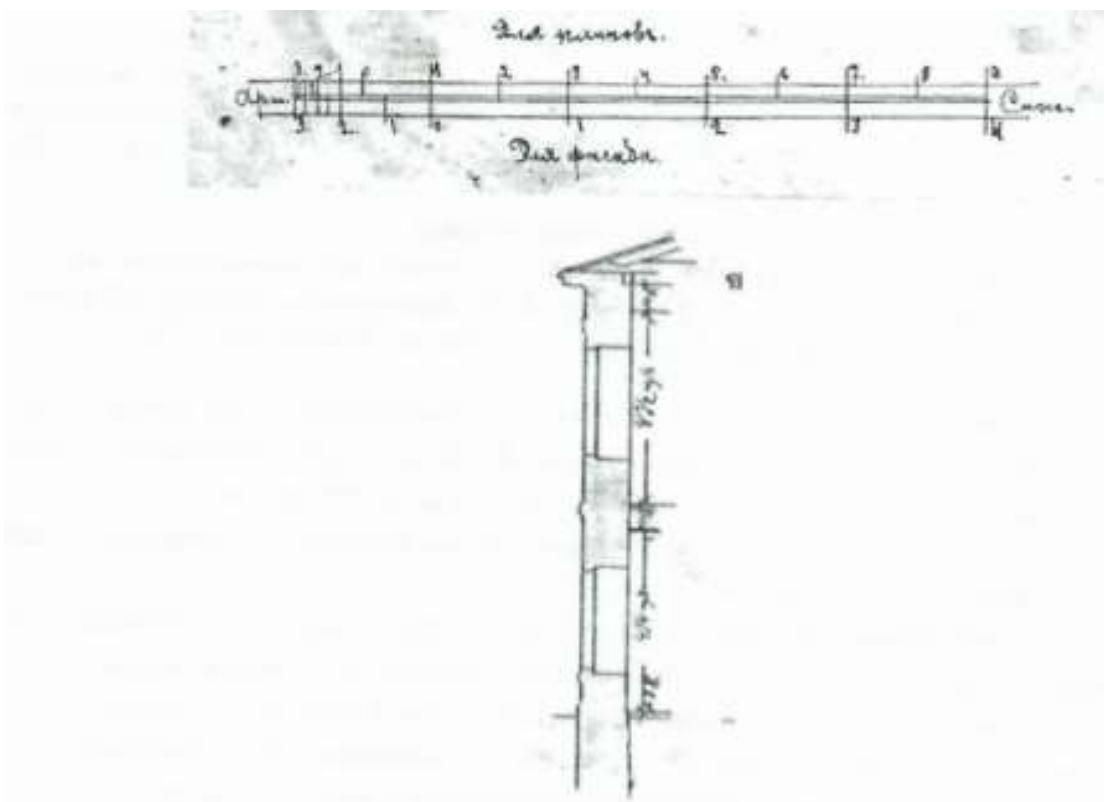
Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом департамента охраны объектов культурного наследия Ярославской области от 28.01.2020 №10.

#### **3.3. Предмет охраны объекта культурного наследия**

Предмет охраны объекта культурного наследия утвержден приказом управления архитектуры и градостроительства Администрации Тутаевского муниципального района от 02.07.2024 г. в составе:

- местоположение: на пересечении улицы Ушакова и площади Ленина в г. Тутаеве Ярославской области;
- композиционная роль в застройке улицы Ушакова и площади Ленина; функциональная роль - акцента угла улицы Ушакова и площади Ленина;
- габариты и силуэт, высотные отметки по венчающему карнизу и коньку крыши; соотношение (пропорция) простенка и остекленной плоскостей;
- объемно-пространственная композиция на начало XX века;
- высотные характеристики: 2 этажа; форма кровли скатная, со слуховыми окнами;
- колористическое решение: охра;
- конфигурация здания: прямоугольный в плане объем вдоль улицы Ушакова;
- виды обработки фасадной плоскости: окраска по штукатурке;
- композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов на начало XX века:





- ритм членения пилонами с каннелированными желобами и медальонами на неравные части в шесть, четыре и две оси проемов; ленточный руст; филенки подоконных стенок; профилированный венчающий карниз; парапетные тумбы и решетки;

- конструктивные элементы: фундамент кирпичный, ленточный; капитальные стены из глиняного керамического кирпича; габариты и форма прямоугольных окон и дверных проемов; раскладка столярного заполнения окон и дверей; крыша вальмовая; кровельный материал - фальцевый металлический лист; цвет кровельного материала на период - начало XX века; деревянные многопрофильные карнизы по периметру объекта.

### 3.4. На основании историко-архивных исследований выявлена история строительства и переделок объекта культурного наследия.

Исследуемое здание построено в конце XIX – начале XX вв. в самом центре Тутаева, на углу улицы Устрицкого (Ушакова) и площади Ленина. Изначально здание строилось как городской Особняк А.М. Демидова с торговыми и жилыми помещениями: на первом этаже торговые помещения, а жилые помещения - на втором.

Первые сведения о рассматриваемом объекте – здании городского особняка, относятся к 15 февраля 1850 года. В журнале Искусственного стола Ярославской губернской строительной и дорожной комиссии от 15 февраля 1850 года № 54 значится: «Изложение дела: Романово-Борисоглебское городническое правление при рапорте за № 1152 представляя фасад и копию с данной на землю, находящуюся 1 части в 9 квартале, просит разрешить по этому фасаду постройку каменных лавок Романово Борисоглебскому 3-й гильдии купцу Сергею Михайлову Новикову.

Упомянутый фасад на лавки по рассмотрении в Искусственном столе оказался составленным не согласно с Высочайше утверждёнными фасадами.

Искусственный стол полагает фасад на постройку лавок купцу Новикову представить на утверждение Его Сиятельства господина главноуправляющего, о чём известить Романово-Борисоглебское городническоеправление для объявления просителю Новикову».

Более поздние упоминания о рассматриваемом здании городского особняка относятся к 2 ноября 1850 года. 2 ноября 1850 года главноуправляющий путями сообщений и публичных зданий генерал-адъютант граф Петр Андреевич Клейнмихель Высочайше утвердил проект на постройку каменных лавок романов-борисоглебского купца Сергея Михайлова Новикова на углу Ярославской улицы и Спасской площади в 9 квартале 1 части города Романов-Борисоглебска.

В заявлении романов-борисоглебского мещанина Александра Михайловича Демидова в Романов-Борисоглебскую городскую управу от 21 апреля 1908 года значится: «Согласно приложенного при сём плана в 2-х экз. имею честь просить городскую управу разрешить мне постройку в 1-й части города в 9 кварт. по Ярославской улице в имении бывшем Новиковой и пресовокупить, что передняя часть существующих лавок будет сломана, на предмет осмотра будо...».

В журнале Романов-Борисоглебской городской управы от 29 апреля 1908 года значится: «В Романово-Борисоглебской городской управе слушали: 1, заявление р.-борисоглебского мещанина Александра Михайловича Демидова о разрешении ему согласно представляемого плана постройки каменного двухэтажного дома в 1 части города Романово-Борисоглебска, в 9 квартале по Ярославской улице и 2, донесение члена управы П. С. Яковleva, из которого видно, что к постройке Демидовым каменного двух-этажного дома в 1 части города Р.-Борисоглебска в 9 квартале препятствий не встречается с тем, чтобы были устроены прямые дымоходы без боровьев и ворота были бы сделаны к владению г. Лукина и не было бы произведено никаких деревянных пристроек, а на протяжении владения Демидова был бы сделан тротуар и поставлены тумбы, а на время производства работ должны быть устроены против построек временные заборы и крепкие леса. Постановлено: разрешить романово-борисоглебскому мещанину Александру Михайловичу Демидову постройку каменного двухэтажного дома в 1-й части города

Романово-Борисоглебска в 9 квартале по Ярославской улице с тем, чтобы были устроены прямые дымоходы без боровьев, ворота были бы сделаны со стороны владения г. Лукина и не было бы произведено никаких деревянных пристроек, а на протяжении владения Демидова был бы сделан тротуар и поставлены тумбы; на время же производства работ устроены заборы и крепкие леса, о чём сделать надпись на плане и сообщить в местное полицейское управление».

Дополнительные историко-библиографические материалы о истории здания были получены в Филиале БТИ город Тутаев. По результатам рассмотрения дела БТИ № 1994 выявлено, что на территории объекта находилось

множество хозяйственных построек, территории в период с 1939 по 1989 год постоянно менялась. По сведениям 1939 года, на территории располагались постройки гаражного управления, кирпичное сооружения на кирпичных ленточных фундаментах. В более поздних сведениях, относящихся к 1953 году, указывается что на территории располагался деревянный магазин. По плану 1988 года все ранее обозначенные строения уже не упоминаются, указаны лишь деревянные сараи.

Внутренняя пространственно-планировочная структура здания была в значительной степени утрачена, в том числе, утрачен исторический декор интерьера.

Выводы: рассматриваемый объект культурного наследия представляет собой образец гражданской архитектуры начала XX века», участвует в формировании границ регулярного исторического квартала и историко-градостроительной среды города Тутаева. Объект строился как торговое (первый этаж) и жилое (второй этаж) здание.

В настоящее время объект культурного наследия не эксплуатируется.

### **3.5. Материалы комплексных научных исследований.**

Инженерно-техническое исследование конструкций здания проводилось до проведения противоаварийных работ на объекте, согласно разработанной проектной документации «Противоаварийные и консервационные работы на объекте культурного наследия. Документация выполнена специалистами ООО «АМИШ» в августе 2024 года.

На период проведения работ исследуемое здание не эксплуатируется.

Результаты обследования несущих конструкций объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Особняк А.М. Демидова», начало XX века, показали, что в процессе эксплуатации и длительного простоя здания в бесхозном состоянии отдельные несущие конструкции здания получили повреждения, свидетельствующие о снижении несущей способности и эксплуатационной пригодности конструкций, которые в зависимости от степени повреждений требуют усиления, замены или ремонтно- восстановительных работ.

К основным дефектам и повреждениям, свидетельствующих о снижении несущей способности, эксплуатационной пригодности и долговечности несущих конструкций, относятся:

- сквозные вертикальные трещины в стенах осадочного характера с шириной раскрытия от 1-го до 30мм (больше всех трещин выявлено в наружной стене по оси Д в осях 4-10);
- трещины и расслоение кирпичной кладки наружной версты локального участка стены 1-го этажа по оси Д в осях 4-5 и кирпичной кладки наружной версты локальных участков стены 1-го и 2 этажей по оси Г в осях 3-4 на глубину кладки до 120...300 мм и наружный выпор этого участка вследствие влагонасыщения кладки и промораживания;

- отсутствие вертикальной гидроизоляции кирпичных фундаментов и отсутствие отсечной гидроизоляции наружных стен и вследствие этого водонасыщение нижних участков кирпичной кладки и снижение прочности кирпича и раствора;
- морозное разрушение отдельных участков кладки стен и перемычек оконных проемов на глубину от 30 до 300мм (на одном участке до 500 мм);
- обрушение отдельных участков деревянных перекрытий и крыши;
- деструктивные поражения гнилью древесины до 80% от общего сечения отдельных деревянных конструкций перекрытий и крыши здания;
- значительные коррозионные повреждения несущих стальных балок и арматуры ж/б перекрытий подвала и 1-го этажа в осях 1-5/А-Б;

На основании результатов обследования, текущее техническое состояние:

- фундаментов наружных и внутренних несущих кирпичных стен здания оценено как ограниченно-работоспособное;

- наружных и внутренних несущих кирпичных стен здания (включая перемычки проемов) из-за имеющихся многочисленных повреждений, свидетельствующих о резком снижении несущей способности, оценено как недопустимое;

- несущих конструкций перекрытий, несущих конструкций крыши и конструкций лестниц здания из-за имеющихся многочисленных повреждений, свидетельствующих о резком снижении несущей способности, оценено как недопустимое.

Физический износ несущих конструкций перекрытий и крыши оценивается в 80%.

Проанализировав имеющиеся повреждения в наружных и внутренних несущих стенах, а также конструктивную схему здания (отсутствие в стенах: армопоясов, армирования кладки стен, анкеровки перекрытий со стенами) можно сделать вывод о недостаточной фактической жесткости здания.

### **3.6. Общие выводы по комплексным научным исследованиям**

В целом техническое состояние здания относится к категории недопустимого.

### **3.7. Проектные решения**

Проектом предусматривается реставрация и приспособление памятника под гостиницу. Проектное решение обусловлено основными габаритными размерами, положением и техническим состоянием несущих конструкций, требованиями РНиП, СНиП, а также указаниями Заказчика по составу и функциональной взаимосвязи помещений. Приняты высота 1-го уровня – 3,6 м, высота второго уровня 3,35 м, высота третьего уровня в коньковой части составляет 3,9 м. За условную нулевую отметку принят уровень чистого пола первого уровня здания, соответствующий абсолютной отметке 127,52 м. Планировочная структура с наименованием помещений представлена на планах этажей.

Лицевые фасады здания максимально приводятся к историческому облику с учётом утверждённого предмета охраны и приспособления памятника для современного использования под гостиницу. В ходе обследования здания

установлено, что растёсаны окна и часть дверных проёмов первого этажа лицевых фасадов. Проектом предполагается их восстановление окон в габаритах, определённых проектом 1908 года. Восстанавливаются утраченные пояски подоконной части. Восстанавливаются кованые навесы по сохранившимся фрагментам и историческим фотографиям.

Проектом предлагается устройство мансардного этажа в подкрышном пространстве с сохранением исторической формы кровли. Предусматривается восстановление аттиков, парапетных столбиков, утраченной части ограждения кровли (исторические части ограждения сняты с кровли). На основе сохранившихся фотографий конца XIX – начала XX века восстанавливаются металлические водостоки с кровли.

Деревянные перекрытия здания меняются на монолитные железобетонные, рассчитанные под современные нагрузки и соответствующие требованиям пожарной безопасности. Выполняется поэтажная затяжка стен в уровне перекрытий. Существующая лестница между первым и вторым этажами со входом с ул. Ушакова восстанавливается в новых конструкциях в связи с аварийным состоянием, угол наклона лестницы меняется для обеспечения возможности использования лестницы в качестве эвакуационной. Со стороны дворового фасада разбирается участок поздней аварийной стены, на её месте возводится современное витражное заполнение (данное решение применено для обозначения фрагмента утраченной исторической конструкции, а также создания символичного приёма сочетания аутентичных исторических элементов и структуры здания с его новым функциональным использованием) и формируется лестничный узел. С учётом аварийного состояния существующей стропильной системы конструкции крыши и её позднего исполнения деревянная стропильная система меняется на металлическую.

Существующая встройка между приспособляемым зданием и объектом культурного наследия «Дом Лукина с лавками», возведенная в 80-90е годы XX века разбирается, как не представляющая ценности. На её месте в новых конструкциях возводится объём, чуть заглублённый относительно фасадов объектов культурного наследия (для отделения фасадов памятников). Кровля вновь устраиваемой пристройки выполняется плоской из железобетона, данное решение обусловлено обеспечением надежности конструкций и пожарной безопасности объекта.

**Фундаменты.** Выполняется усиление фундамента в объёме необходимом для безопасной эксплуатации здания, устройство отсечной горизонтальной гидроизоляции по периметру наружных и внутренних стен, вычинка кирпичной кладки, восстановление вертикальной гидроизоляции раскрытых участков кладки фундаментных стен при производстве ремонтно-реставрационных работ (замена конструкций полов первого этажа, вычинка кладки фундаментных стен, устройстве отмостки).

**Стены.** Проектом предлагается расчистка аварийных участков штукатурки и антисептирование стен, пораженных плесенью, грибком; вычинка разрушенных участков кирпичной кладки; расшивка, зачеканка и инъектирование трещин стен; усиление, раскрытие и закладка проёмов в

соответствии с результатами исследований; восстановление штукатурных слоёв и элементов декоративного убранства.

**Окна.** Столярные заполнения оконных проёмов с двухкамерными стеклопакетами и входных проёмов с филёнками выполняются на основе исторических аналогов.

**Кровля.** Воссоздаётся форма и конфигурация исторической крыши, а также характер исторического покрытия в виде металлического фальцевого листа с полимерным покрытием. Предусматривается устройство организованного водостока. Вальмовая форма кровли сохраняется. Для освещения помещений мансарды применяются встроенные в плоскость кровли мансардные окна, воссоздаётся слуховое окно со стороны дворовой части здания.

Внутренняя планировка здания, приспособляемого под гостиницу, сохраняется в капитальных стенах с устройством вновь возводимых перегородок. В уровне первого этажа в юго-восточной части памятника планируется размещение предприятия общепита. Внутренняя отделка помещений выполняется в соответствии с ведомостью отделки помещений и уточняется при выполнении дизайн-проекта.

Здание оснащается следующими инженерными системами:

- системой электроснабжения;
- системой водоснабжения;
- системами канализаций: хозяйственно-бытовой и производственной (от моечных ванн в кухне) системами канализаций, ливневой канализацией;
- системами отопления, вентиляции и кондиционирования;
- системой газоснабжения.

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

- Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 №73-ФЗ;
- Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 01.07.2010 г. № 384-ФЗ;
- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности. №123-ФЗ от 22 июля 2008 г.;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 года № 530 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе»;
- приказ департамента охраны объектов культурного наследия Ярославской области от 28.01.2020 № 10 «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- приказ управления архитектуры и градостроительства Администрации Тутаевского муниципального района от 02.07.2024 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) местного (муниципального) значения»;

- ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общая часть»;
- ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и введения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;
- ГОСТ Р 56905-2016 «Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования»;
- ГОСТ Р 56891.2-2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 2. Памятники истории и культуры»;
- ГОСТ Р 56891.1-2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1. Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации»;
- Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 05.06.2015 г. № 1749 «Об утверждении порядка подготовки и согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия»;
- Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 30.11.2015 № 387-01-39-ГП «О порядке принятия решения о влиянии видов работ на конструктивную надежность и безопасность объекта культурного наследия».

## 5. Обоснование выводов экспертизы

Экспертизуемая проектная документация разработана в соответствии с заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, подготовленным управлением архитектуры и градостроительства Администрации Тутаевского муниципального района, от 21.10.2022 № 5/514.

Проектные решения приняты на основании историко-архивных, библиографических и натурных исследований объекта. Выполнено инженерное обследование несущих и ограждающих конструкций; выявлены повреждения и дефекты конструкций и дана оценка их технического состояния. Обследование выполнено в объеме, достаточным для приспособления помещений под предприятие общепита и гостиницы.

По результатам проведенных исследований решены следующие вопросы:

- определена сохранность и ценность составляющих элементов памятника (на основании натурных данных подтвержден предмет охраны памятника);
- определен объем и номенклатура работ, необходимых для реставрации объекта культурного наследия;
- определен объем и номенклатура работ, необходимых для приспособления объекта культурного наследия для современного использования;
- даны рекомендации по применению и использованию строительных и отделочных материалов, технологии производства работ.

Внутренняя планировочная структура объекта реставрации и приспособления определяется функциональным назначением помещений, технологическими и санитарными требованиями и представляет собой частично перепланированную структуру части существующего здания объекта. Проект приспособления предусматривает устройство мансардного этажа, при этом градостроительные параметры объекта культурного наследия не изменяются.

Согласно «Акту определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации» (Том 1 «Предварительные работы», лист 29) предполагаемые к выполнению виды работ оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Особняк А.М. Демидова» начало XX века», расположенного по адресу: Ярославская область, г. Тутаев, ул. Ушакова, д. 70.

Зaproектированные конструктивные решения обеспечивают требуемую несущую способность конструкций при проектных воздействиях. Работы, предусмотренные проектом, не влекут за собой снижение несущей способности элементов здания, общей пространственной жесткости и эксплуатационных качеств и согласно Федеральному закону от 01.07.2010 № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», удовлетворяют требованиям по конструктивной безопасности.

В качестве основных предложений по сохранению объекта культурного наследия можно указать следующие:

- сохранение и восстановление исторических объемно-пространственных характеристик объекта культурного наследия в части исторических фасадов, соответствующих утверждённому предмету охраны;
- сохранение и частичная замена исторических конструкций памятника;
- обеспечение работоспособного состояния конструкций.

Представленная на экспертизу проектная документация содержит материалы и документы, достаточные для обоснования проектных решений, направленных на приспособление объекта культурного наследия для современного использования.

Предложения по приспособлению направлены на обеспечение требуемой номенклатуры и взаимосвязи помещений, обеспечение технических требований, предъявляемых к зданиям общественного назначения, соответствие здания современным эксплуатационным и противопожарным требованиям, обеспечению комфортных условий эксплуатации объекта культурного наследия.

Предложенные проектной документацией работы по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия для современного использования не нарушают и не изменяют предмет охраны памятника, а также соответствуют требованиям охранного обязательства пользователя.

Проектные решения отвечают требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а именно: необходимости проведения комплекса ремонтных и реставрационных работ без изменения особенностей,

составляющих предмет охраны объекта. Все решения и мероприятия, предусмотренные проектной документацией, обеспечивают долговременную и безопасную эксплуатацию объекта.

Проектная документация разработана на основе принципов научной обоснованности, достоверности, полноты информации и объективности, содержит необходимые, обоснованные, достаточные материалы и сведения, направленные на сохранение (приспособление для современного использования) объекта культурного наследия.

Принятые проектные решения исключают негативное влияние на общее конструктивное состояние памятника и его внешний облик.

Технические решения, принятые при реставрации и приспособлении соответствуют требованиям экологических, санитарных, противопожарных и других норм, действующих на территории РФ и обеспечивающих безопасность жизни и здоровья людей.

## 6. Выводы экспертизы

**Научно-проектная документации на приспособление под современное использование объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Особняк А.М. Демидова» начало XX века», расположенного по адресу: Ярославская область, г. Тутаев, ул. Ушакова, д. 70, разработанная в 2024 г. обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурная мастерская Игоря Шарова», соответствует (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и рекомендуется к согласованию соответствующим органом местного самоуправления в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, в порядке, установленном законодательством.**

Мы, Беляев Юрий Витальевич, Островская Ольга Игоревна, Панченко Александр Анатольевич, в соответствии с законодательством Российской Федерации несем ответственность за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем акте, а также за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных Федеральным законом 73-ФЗ и Положением.

### ***К настоящему заключению прилагаются:***

- *Протокол № 1 от 02.12.2024 организационного заседания комиссии экспертов по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на приспособление под современное использование объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Особняк А.М. Демидова» начало XX века», расположенного по адресу: Ярославская область, г. Тутаев, ул. Ушакова, д. 70;*
- *Протокол № 2 от 02.02.2025 заседания комиссии экспертов по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на приспособление под современное использование объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Особняк А.М.*

Демидова» начало XX века», расположенного по адресу: Ярославская область, г. Тутаев, ул. Ушакова, д. 70.

- *Фотофиксация объекта культурного наследия.*

Председатель экспертной комиссии:



Беляев Ю.В.

(Подпись)

(Ф.И.О. полностью)

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии:



Островская О.И.

(Подпись)

(Ф.И.О. полностью)

Член экспертной комиссии:



Панченко А.А.

(Подпись)

(Ф.И.О. полностью)

Дата оформления акта государственной  
историко-культурной экспертизы

03 февраля 2025 г.

**организационного заседания комиссии экспертов по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на приспособление под современное использование объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Особняк А.М. Демидова» начало XX века», расположенного по адресу: Ярославская область, г. Тутаев, ул. Ушакова, д. 70.**

г. Ярославль

02 декабря 2024 г.

**Присутствовали:**

**Беляев Юрий Витальевич** образование высшее, архитектор-реставратор, инженер-строитель, стаж работы более 40 лет. ООО ЯХМ «Реставратор», руководитель проектов. Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 19.05.2022 № 768.

**Островская Ольга Игоревна** – образование высшее, архитектор-реставратор, стаж работы 30 лет. Образовательная организация высшего образования (частное учреждение) «Международная академия бизнеса и новых технологий (МУБиНТ)», доцент. Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 01.03.2022 № 235.

**Панченко Александр Анатольевич** – образование высшее, архитектор-реставратор третьей категории, стаж работы 22 года. Государственное бюджетное учреждение Ярославской области «Научно-производственный центр по охране памятников истории и культуры Ярославской области», заместитель начальника отдела комплексных и научных исследований. Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 13 февраля 2024 г. № 264.

**Повестка дня:**

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

**Слушали:**

- 1) Об утверждении состава членов экспертной комиссии.

**Решили:** утвердить состав членов экспертной комиссии в следующем составе: Беляев Ю.В., Островская О.И., Панченко А.А.

- 2) О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии. Выбор председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии был поставлен на голосование. Решение принято единогласно.

**Решили:** избрать председателем экспертной комиссии – Беляева Ю.В., избрать ответственным секретарем экспертной комиссии – Островскую О.И.

3) Об определении порядка работы и принятии решений экспертной комиссии.

Островская О.И. уведомила членов комиссии о получении от Заказчика проектной документации на приспособление под современное использование объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Особняк А.М. Демидова» начало XX века», расположенного по адресу: Ярославская область, г. Тутаев, ул. Ушакова, д. 70, в следующем составе:

№ Поз.	Обозначение	Наименование	Шифр
<b>Раздел 1</b>		<b>Предварительные работы</b>	
2.	Том 1.	Предварительные исследования	НПД-56.02.24-ПР
<b>Раздел 2</b>		<b>Комплексные научные исследования</b>	
2.	Том 1.	Историко-архивные и библиографические исследования	НПД-56.02.24 КНИ.ИАИ
3.	Том 2.	Историко-архитектурные натурные исследования	НПД-56.02.24-КНИ.ОТС
4.	Том 3.	Инженерно-технические исследования	НПД-56.02.24-КНИ.ОТС
5.	Том 4.	Отчет по комплексным научным исследованиям	НПД-56.02.24-КНИ
<b>Раздел 3</b>		<b>Проектная документация</b>	
6.	Том 1.	Пояснительная записка	НПД-56.02.24-ПД.ПЗ
7.	Том 2.	Схема планировочной организации земельного участка	НПД-56.02.24-ПД.ПЗУ
8.	Том 3.	Архитектурные решения	НПД-56.02.24-ПД.АР
9.	Том 4.	Конструктивные и объемно-планировочные решения	НПД-56.02.24-ПД.КР
10.	Том 5.	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений	НПД-56.02.24-ПД.ИОС
11.	Книга 1.	Система электроснабжения	НПД-56.02.24-ПД.ИОС1
12.	Книга 2.	Система водоснабжения	НПД-56.02.24-ПД.ИОС2
13.	Книга 3.	Система водоотведения	НПД-56.02.24-ПД.ИОС3
14.	Книга 4.	Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	НПД-56.02.24-ПД.ИОС4
15.	Книга 5.	Сети связи	НПД-56.02.24-ПД.ИОС5
16.	Книга 6.	Система газоснабжения	НПД-56.02.24-ПД.ИОС6
17.	Том 6.	Технологические решения	НПД-56.02.24-ПД.ТХ
18.	Том 7.	Проект организации реставрации	НПД-56.02.24-ПД.ПОР

19.	Том 8.	Мероприятия по охране окружающей среды	НПД-56.02.24-ПД.МПООС
20.	Том 9.	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	НПД-56.02.24-ПД.ПБ
21.	Том 10.	Пожарная сигнализация	НПД-56.02.24-ПД.ПС
22.	Том 11.	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	НПД-56.02.24-ПД.ТБЭ
23.	Том 12.	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов и маломобильных групп населения	НПД-56.02.24-ПД.ОДИ

**Решили:** определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

- В своей работе экспертная комиссия руководствуется ст. 29 и .31 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 № 530, другими федеральными законами, а также настоящим порядком.
- Работа экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем экспертной комиссии, по согласованию с остальными членами. Заседание экспертной комиссии ведет и ее решение объявляет председатель экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя экспертной комиссии, его обязанности осуществляют ответственный секретарь экспертной комиссии. В случае невозможности председателя экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы, в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п.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.
- Решение экспертной комиссии принимается большинством голосов, при условии присутствия на заседании всех членов экспертной комиссии. При равенстве голосов «за» и «против» решающим голосом является голос председателя экспертной комиссии.
- Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:
  - протокол организационного заседания;
  - протоколы рабочих встреч и заседаний;
  - протоколы выездных заседаний.

Протокол организационного заседания подписывается всеми членами экспертной комиссии, остальные протоколы подписываются председателем и ответственным секретарем экспертной комиссии. Работу экспертной комиссии организуют председатель и ответственный секретарь.

4) Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

*Решили:* утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

- 02 декабря 2024 г. – организационное заседание экспертной комиссии. Ответственные исполнители: Беляев Ю.В., Островская О.И., Панченко А.А.
- 05 декабря – визуальный осмотр экспертируемого объекта культурного наследия.
- 02 февраля 2025 г. – заседание экспертной комиссии. Оформление и подписание заключения (Акта) экспертизы. Ответственные исполнители: Беляев Ю.В., Островская О.И., Панченко А.А.
- 02 февраля 2025 г. – передача Заказчику заключения (Акта) экспертизы со всеми приложенными документами и материалами. Ответственные исполнители: Беляев Ю.В., Островская О.И., Панченко А.А.

5) Об определении перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

*Решили:* запрашивать у Заказчика дополнительные материалы, в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

Председатель экспертной комиссии:



Беляев Ю.В.

(Ф.И.О. полностью)

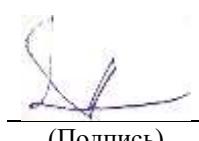
Ответственный секретарь  
экспертной комиссии:



Островская О.И.

(Ф.И.О. полностью)

Член экспертной комиссии:



Панченко А.А.

(Ф.И.О. полностью)

## П Р О Т О К О Л № 2

**заседания комиссии экспертов по вопросу рассмотрения  
проектной документации на приспособление под современное  
использование объекта культурного наследия местного (муниципального)  
значения «Особняк А.М. Демидова» начало XX века, расположенного по  
адресу: Ярославская область, г. Тутаев, ул. Ушакова, д. 70**

г. Ярославль

03 февраля 2025 г.

### **Присутствовали:**

**Беляев Юрий Витальевич** - образование высшее, архитектор-реставратор, инженер-строитель, стаж работы более 40 лет. ООО ЯХМ «Реставратор», руководитель проектов. Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 19.05.2022 № 768.

**Островская Ольга Игоревна** – образование высшее, архитектор-реставратор, стаж работы 30 лет. Образовательная организация высшего образования (частное учреждение) «Международная академия бизнеса и новых технологий (МУБиНТ)», доцент. Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 01.03.2022 № 235.

**Панченко Александр Анатольевич** – образование высшее, архитектор-реставратор третьей категории, стаж работы 22 года. Государственное бюджетное учреждение Ярославской области «Научно-производственный центр по охране памятников истории и культуры Ярославской области», заместитель начальника отдела комплексных и научных исследований. Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 13 февраля 2024 г. № 264.

### **Повестка дня:**

- 1) Осуществление государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на приспособление под современное использование объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Особняк А.М. Демидова» начало XX века», расположенного по адресу: Ярославская область, г. Тутаев, ул. Ушакова, д. 70.
- 2) Согласование заключительных выводов экспертизы и подписание заключения (Беляев Ю.В., Островская О.И., Панченко А.А.).
- 3) Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

### **Принятые решения:**

- 1) Члены экспертной комиссии (Беляев Ю.В., Островская О.И., Панченко А.А.) согласились с проектными решениями – представили оформленный текст заключения экспертизы (акта) с формулировкой заключительных выводов.

- 2) Произвели подписание этого заключения в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 № 530.
- 3) Решили передать подписанный Акт государственной историко-культурной экспертизы (заключение) Заказчику.

Председатель экспертной комиссии:



(Подпись)

Беляев Ю.В.

(Ф.И.О. полностью)

Ответственный секретарь экспертной комиссии:



(Подпись)

Островская О.И.

(Ф.И.О. полностью)

Член экспертной комиссии:



(Подпись)

Панченко А.А.

(Ф.И.О. полностью)

## ФОТОФИКСАЦИЯ

**объекта культурного наследия местного (муниципального) значения  
«Особняк А.М. Демидова» начало XX века», расположенного по адресу:  
Ярославская область, г. Тутаев, ул. Ушакова, д. 70 от 05.12.2024.**



Фото 1. Фасад по пл. Ленина.

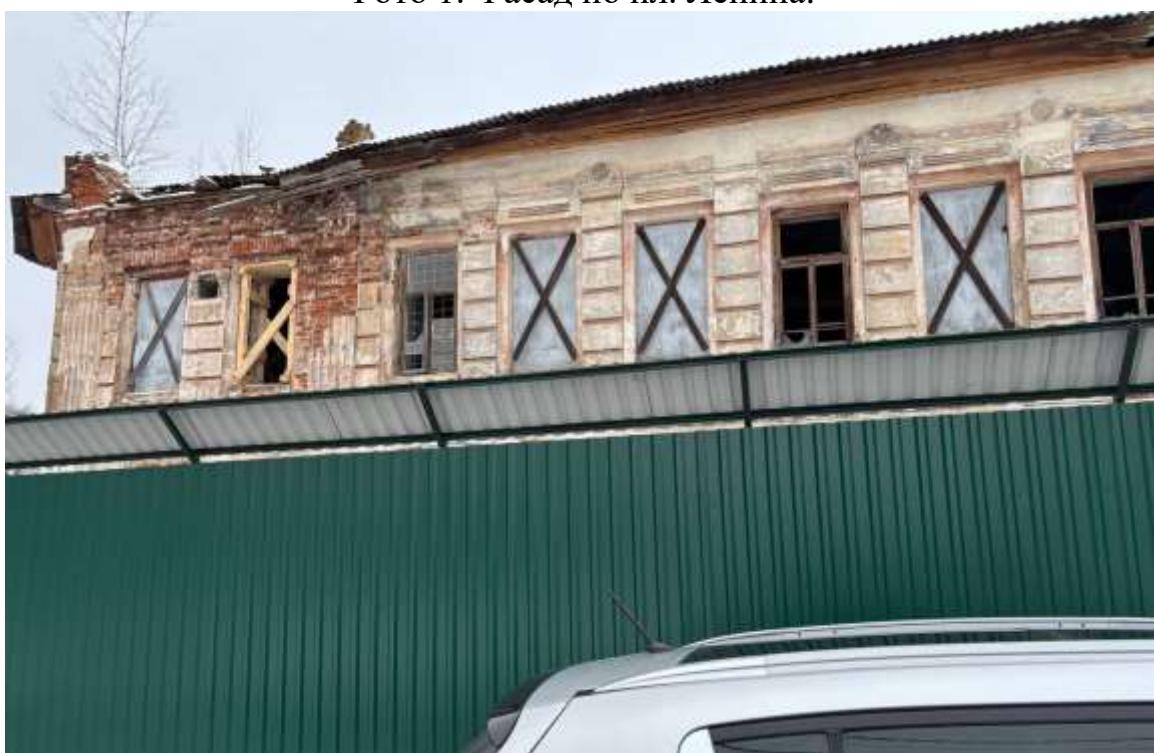


Фото 2. Фрагмент фасада по пл. Ленина.



Фото 3. Фрагмент фасада по ул. Ушакова.



Фото 4. Фрагмент фасада по ул. Ушакова.